



AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE  
DI AREE EDIFICABILI NELL'AMBITO DEL  
PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

**REGOLAMENTO P.E.E.P.**

## **INDICE GENERALE**

-

### **TITOLO I - Principi Generali**

- [Art. 1](#) Finalità
- [Art. 2](#) Determinazione della percentuale delle aree da cedere ai diversi soggetti
- [Art. 3](#) Requisiti per partecipare all'assegnazione
- [Art. 4](#) Definizioni
- [Art. 5](#) Punteggio per la formazione della graduatoria
- [Art. 6](#) Priorità nell'assegnazione delle aree
- [Art. 7](#) Precedenza nella scelta dei lotti assegnati per i singoli
- [Art. 8](#) Convenzione art.35 L.865/71 con le imprese di costruzione

### **TITOLO II - Procedimento per l'assegnazione**

- [Art. 9](#) Pubblicazione del bando
- [Art. 10](#) Modalità di presentazione delle domande
- [Art. 11](#) Commissione per la formazione della graduatoria: nomina e composizione
- [Art. 12](#) Termini di intervento della commissione e formazione della graduatoria

### **TITOLO III - Obblighi degli assegnatari**

- [Art. 13](#) Corrispettivo
- [Art. 14](#) Modalità di pagamento per i singoli assegnatari
- [Art. 15](#) Modalità di pagamento per le cooperative edilizie e le imprese edili
- [Art. 16](#) Stipula degli atti di compravendita e cessione in diritto di superficie
- [Art. 17](#) Mancata assegnazione di lotti
- [Art. 18](#) Termine per l'edificazione
- [Art. 19](#) Durata del diritto di superficie
- [Art. 20](#) Cessione del diritto di piena proprietà o di proprietà superficaria
- [Art. 21](#) Criteri per la determinazione della somma da restituire nei casi di risoluzione del contratto di costituzione del diritto di superficie o di proprietà di un lotto edificato.
- [Art. 22](#) Criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi

### **TITOLO IV - Sanzioni**

- [Art. 23](#) Casi di risoluzione del contratto di alienazione e di costituzione del diritto di superficie con relative sanzioni
  - [Art. 24](#) Casi di rinuncia
  - [Art. 25](#) Provvedimenti in caso di false dichiarazioni
-

## **TITOLO I - PRINCIPI GENERALI**

### **ART. 1 - FINALITA'**

Il presente regolamento, ai sensi della L. n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni, disciplina l'assegnazione di lotti edificabili nell'ambito del P.E.E.P del Comune di Rubano.

### **ART. 2 - DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DELLE AREE DA CEDERE AI DIVERSI SOGGETTI**

Il Comune cede le aree in proprieta' salvo quelle assegnate all'A.T.E.R.; quest'ultime vengono assegnate in diritto di superficie.

Con provvedimento del Consiglio Comunale vengono individuate le aree da riservare all'A.T.E.R., alle Cooperative, alle Imprese e ai singoli richiedenti, a questi ultimi comunque, deve essere riservato almeno il 20%, in termini volumetrici, delle aree.

### **ART. 3 - REQUISITI PER PARTECIPARE ALL'ASSEGNAZIONE**

Possono partecipare all'assegnazione:

- a. gli Enti Pubblici istituzionalmente preposti al settore dell'Edilizia Economica Popolare;
- b. le persone fisiche in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:
  - o residenti nel Comune di Rubano da almeno due anni;
  - o ex residenti, nel Comune di Rubano anche in maniera non continuativa, per almeno cinque anni;
  - o ex-residenti emigrati all'estero, e i loro figli, che intendono rientrare in Italia;
  - o lavoratori che prestano da almeno un biennio anche in maniera non continuativa nel Comune di Rubano, la propria attività lavorativa principale, da documentarsi previa apposita dichiarazione da parte dell'Impresa o dell'Ente di appartenenza e per i lavoratori autonomi mediante apposita autocertificazione. L'attività lavorativa deve essere svolta in una sede o filiale delle ditte ubicate nel territorio comunale;
- c. le cooperative edilizie aventi almeno l'80% dei soci in possesso di almeno uno dei requisiti di cui al punto b);
- d. le Imprese di costruzione iscritte presso la Camera di Commercio da almeno due anni che non siano sottoposte a precedenti fallimentari o concordatari.

Il nucleo familiare di ogni richiedente, singolo o socio di cooperativa o assegnatario di alloggio costruito dall'Impresa, non deve essere proprietario di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare a meno che non sia stato dichiarato inabitabile per motivi statici, improprio o ant igienico dalle competenti autorità, ne' di terreni edificabili, siti in Provincia di Padova, su cui é possibile costruire un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Il nucleo familiare di ogni richiedente, singolo o socio di cooperativa o di assegnatario di alloggio costruito dall'Impresa, deve avere un reddito complessivo non superiore ai limiti definiti dalla

legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

I predetti requisiti devono sussistere alla data di pubblicazione del bando di concorso per l'assegnazione delle aree e permanere sino alla data di assegnazione.

#### **ART. 4 - DEFINIZIONI**

Per alloggio adeguato si intende quello composto da un numero di vani, come catastalmente individuati, esclusi gli accessori e la cucina se inferiore a mq.12, pari a quello dei componenti del nucleo familiare del concorrente e, comunque, non inferiore a due vani.

Per nucleo familiare, ai fini della determinazione del reddito, quale criterio di accesso e per l'attribuzione del punteggio previsto al successivo articolo 5 lett. F, si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge o dal convivente e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi con lui conviventi.

Per nucleo familiare ai fini della determinazione del sovraffollamento (punto c del successivo art.5), dell'attribuzione del punteggio relativo al nucleo familiare (punto e del successivo art. 5), dell'attribuzione del punteggio per presenza di portatori di handicap (punto g del successivo art.5) e per la definizione del requisito dell'alloggio adeguato si intende quello anagrafico.

I richiedenti, che intendono contrarre matrimonio, e lo dichiarano con apposito atto sostitutivo di notorietà, vengono considerati come nuovo nucleo familiare e non facenti parte dei rispettivi nuclei familiari.

Per richiedenti privi di alloggio si intendono coloro che vivono in convitti, comunità alloggio pur avendo la residenza nel Comune di Rubano.

#### **ART. 5 - PUNTEGGIO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

##### **Alle persone fisiche vengono assegnati i seguenti punti:**

- a. Richiedenti che abitano in alloggio che deve essere rilasciato a seguito di:
  - provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienze contrattuali;
  - verbale di conciliazione giudiziaria;
  - ordinanza di sgombero;
  - provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico/privato che fruisce di alloggio di servizio - **punti 4**
  
- b. Richiedenti che dimostrano di essere privi di
  - alloggio da almeno due anni - **punti 2**
  
- c. Richiedenti che alla data del bando abitano in alloggio sovraffollato, dichiarato tale da apposito certificato rilasciato dal competente ufficio Tecnico comunale:
  - da più di uno a 2 persone per vano utile - **punti 2**

- da più di 2 a 3 persone per vano utile - **punti 3**
  - oltre 3 persone per vano utile - **punti 4**
- d. Richiedenti che abitano in alloggio improprio o antigienico, da certificarsi da parte della competente autorità - **punti 2**
- e. Richiedenti con famiglia il cui nucleo familiare é composto di:
- nr.3 unità - **punti 1**
  - nr.4 unità - **punti 2**
  - nr.5 unità - **punti 3**
  - nr.6 unità - **punti 4**
  - nr.7 unità - **punti 5**
  - nr.8 unità e oltre - **punti 6**
- f. Richiedenti con reddito imponibile del nucleo familiare:
- fino al 50% del valore massimo del reddito previsto dalla normativa per l'assegnazione di aree peep - **punti 4**
  - dal 50,01% al 65% - **punti 3**
  - dal 65,01% all'80% - **punti 2**
  - dall'80,01% al 95% - **punti 1**
- Nella verifica dei redditi, di cui sopra, va fatto riferimento alla media dei redditi percepiti dai componenti del nucleo familiare negli ultimi tre anni.
- g. Richiedenti nel cui nucleo familiare vi siano portatori di handicap gravi o anziani non autosufficienti o grandi invalidi civili, attestati dalle competenti autorità. - **punti 3**
- h. Coppie che hanno contratto matrimonio nei tre anni antecedenti la data del bando - **punti 2**
- i. Coppie in formazione che si impegnano a contrarre matrimonio entro sei mesi dalla data di rilascio del certificato di abitabilità del fabbricato da erigersi sul lotto assegnato - **punti 1**
- j. Richiedenti emigrati e i loro figli che intendono rientrare in Italia o sono già rientrati negli ultimi tre anni - **punti 2**
- k. Richiedenti che abitano in un alloggio il cui canone annuale, che risulta dal contratto di locazione registrato, incide in misura non inferiore al 25% del reddito imponibile annuale del nucleo familiare, tenendo conto che il canone ed il reddito vanno riferiti allo stesso

anno - **punti 2**

- l. Richiedenti che alla data del bando non siano proprietari di alcun alloggio sull'intero territorio nazionale - **punti 1**
- m. Richiedenti che si impegnano a costruire con i criteri della bioarchitettura – **punti 1**

**Alle cooperative edilizie vengono assegnati i seguenti punti:**

- Cooperative edilizie con un numero di soci residenti compreso
  - tra il 50% e il 60% - **punti 3**
  - tra il 60,01% e il 70% - **punti 6**
  - tra il 70,01% e l' 80% - **punti 9**
  - tra l' 80,01% e il 90% - **punti 12**
  - dal 90,01% e 100% - **punti 15**

Al punteggio come sopra calcolato, va sommato quello attribuito ad ogni singolo socio considerato come persona fisica, nel modo previsto dai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), K), l), m).

Se dalla verifica delle domande presentate dalle cooperative, risulta che un socio o altro componente del nucleo familiare del socio, è iscritto a più cooperative concorrenti, il nominativo non viene computato ai fini dell'attribuzione dei suddetti punteggi. Tale attribuzione viene fatta fino alla concorrenza del numero di alloggi da assegnare per il lotto per il quale concorre la cooperativa.

L'eventuale presentazione delle domande anche come privato, di un socio della Cooperativa, comporta l'automatico annullamento della domanda presentata come privato.

**Alle cooperative di autocostruzione regolarmente costituite vengono assegnati – punti 4**

**Alle imprese di costruzione vengono assegnati i seguenti punti:**

- Imprese che sono iscritte all'Albo Nazionale dei Costruttori nella categoria OG1 per un importo:
  - fino a € 1.032.913,00 - **punti 1**
  - da € 1.032.913,01 fino a € 2.582.284,00 - **punti 2**
  - oltre € 2.582.284,00 - **punti 4**
- Imprese che hanno un volume d'affari ai fini IVA dei tre anni precedenti il bando (si terrà conto della media dei tre anni come risulta dalla dichiarazione IVA per ogni anno):
  - fino a € 1.032.913,00 - **punti 1**
  - ogni € 1.032.913,00 in più - **punti 1**

fino ad un massimo di **punti 5**.

- Imprese di costruzione che si impegnano a praticare uno sconto sul prezzo di cessione convenzionata, determinato secondo le modalità stabilite dalla L.R. 61/85 tab. B/3 e sue successive modificazioni ed integrazioni, pari:
  - al 2% - **punti 1**
  - al 3% - **punti 2**

#### **ART. 6 - PRIORITA' NELL'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

Nell'assegnare le aree ai singoli, é data priorità, indipendentemente dalla graduatoria, ai richiedenti o loro aventi causa espropriati dell'abitazione per la realizzazione dei PEEP o per la realizzazione di altra opera pubblica, sempreché gli stessi posseggano i requisiti per l'assegnazione di un lotto per l'Edilizia Economica Popolare. In caso di parità si procede con il sorteggio.

Nell'assegnazione di aree a cooperative, a parità di punteggio, si procede applicando i seguenti criteri in via subordinata:

- a. avere ottenuto promesse di finanziamento agevolato dalla Stato, Regione o altro Istituto e che si impegnano a investire tale somma nelle aree per cui concorrono.
- b. avere il maggior numero di soci che prestano la propria attività lavorativa in maniera continuativa da almeno due anni in una ditta di Rubano;
- c. avere il maggior numero di soci rubanensi o figli rubanensi emigrati all'estero che intendono rientrare in Italia;
- d. avere il maggior numero dei soci che sono stati residenti nel Comune di Rubano per almeno cinque anni;
- e. che si impegnano a costruire con criteri di bioarchitettura;

In caso di ulteriore parità si procede con il sorteggio.

Nelle assegnazioni di aree alle Imprese, in caso di parità di punteggio si applicano i seguenti criteri in via subordinata:

- a. avere ottenuto promesse di finanziamento agevolato dallo Stato, Regione o Istituto e che si impegnano ad investire tale somma nelle aree per cui concorrono.
- b. che si impegnano ad ottenere permessi a costruire che prevedono la costruzione di edifici realizzati con i criteri della bioarchitettura.

In caso di ulteriore parità si procede con il sorteggio.

#### **ART. 7 - PRECEDENZA NELLA SCELTA DEI LOTTI ASSEGNATI PER I SINGOLI**

Ogni assegnatario ha diritto di scelta del lotto secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva fermo restando il diritto di precedenza di cui all'art.6 primo comma.

Indipendentemente dall'ordine della graduatoria é data precedenza nella scelta dei lotti agli

assegnatari che nella domanda abbiano espressamente indicato di unirsi ad altri per rendere possibile l'intera edificabilità di una serie di case a schiera o di un edificio di più unità abitative.

#### **ART. 8 - CONVENZIONE ART. 35 L. 865/71 CON LE IMPRESE DI COSTRUZIONE**

L'assegnazione di aree ad Imprese di costruzione è subordinata alla disponibilità di quest'ultime ad accettare che nella convenzione, da predisporre a' sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, sia previsto che il Comune provveda direttamente in una prima fase all'assegnazione degli alloggi, tramite bando comunale e alla determinazione del loro prezzo di cessione. Solo nel caso in cui non vengono assegnati degli alloggi l'Impresa provvede direttamente all'assegnazione a soggetti che abbiano i requisiti previsti dal presente regolamento, comunicando i nominativi degli assegnatari al Comune in modo che possono essere verificati i requisiti succitati prima della voltura.

### **TITOLO II - PROCEDIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE**

#### **ART. 9 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO**

Il Bando per l'assegnazione delle aree viene reso pubblico a mezzo manifesti, notiziario comunale e strumenti telematici.

Il Bando deve contenere:

- il limite massimo del reddito per partecipare all'assegnazione
- l'importo di cui alla lettera f dell'art. 5
- il prezzo dei lotti e degli alloggi
- l'ubicazione
- l'indicazione del tipo di cessione
- il termine entro il quale gli interessati devono presentare la richiesta
- uno stralcio delle norme essenziali del presente regolamento
- le modalità per la presentazione delle domande.

#### **ART. 10 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Le domande vanno indirizzate al Sindaco di Rubano, su appositi moduli forniti dal Comune.

**Per i singoli vanno indicati i seguenti dati:**

- a. cognome e nome del richiedente;
- b. luogo e data di nascita;
- c. codice fiscale;
- d. residenza e professione;
- e. reddito del nucleo familiare documentato dalla dichiarazione dei redditi;
- f. per le coppie in formazione, dichiarazione di voler contrarre il matrimonio entro i termini

di cui al precedente punto i dell'art.5;

- g. ogni altro documento volto a dimostrare il possesso dei requisiti di accesso e quelli per l'attribuzione del punteggio;
- h. tipo del lotto ed eventualmente il numero del lotto prescelto.

**La domanda deve essere corredata da:**

- quietanza del versamento di € 50,00 fatta presso la Tesoreria Comunale a titolo di rimborso spese. L'importo non verrà in ogni caso restituito.
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita a ciascun componente il nucleo familiare, attestante gli eventuali immobili di proprietà e l'eventuale proprietà o assegnazione in locazione, con patto di futura vendita, di un alloggio realizzato da un Ente Pubblico.
- Per le coppie in formazione, la succitata dichiarazione deve essere fatta da entrambi i futuri coniugi e deve fare riferimento solo alla loro posizione patrimoniale.
- Ogni altro documento che l'interessato ritiene utile per l'attribuzione del punteggio.
- Ad ogni assegnatario può essere ceduto non più di un lotto o quota parte di esso, in modo da consentire la realizzazione di un solo alloggio e con obbligo di rispettare la tipologia del PEEP approvato.
- Su richiesta degli interessati l'area può essere ceduta anche in quota indivisa.

**Per le Cooperative Edilizie vanno indicati i seguenti dati:**

- a. nome della cooperativa, sede, copia dell'atto di costituzione e dello statuto;
- b. partita I.V.A.;
- c. iscrizione al registro prefettizio;
- d. iscrizione alla Camera di Commercio;

**La domanda deve essere corredata da:**

- indicazione di eventuali assegnazioni di fondi regionali e finanziamenti a tasso agevolato;
- tipo di assegnazione prescelta;
- certificato comprovante l'assenza di procedimenti fallimentari o concordatari;
- quietanza del versamento di € 350,00 fatta presso la Tesoreria Comunale a titolo di rimborso spese. L'importo non verrà in ogni caso restituito.
- elenco dei soci per ciascuno dei quali dovranno essere indicati i dati richiesti nella domanda che presentano i singoli;
- dichiarazione d'impegno a sottoporre al Comune ogni variazione all'elenco dei soci prenotatari al fine di consentire costantemente il controllo del rispetto delle proporzioni stabilite dall'art.3 del presente regolamento.
- Ogni altro documento necessario per dimostrare il possesso dei requisiti indicati nella domanda.

La proprietà dell'area può essere ceduta anche in quota indivisa su richiesta degli interessati.

**Per le Imprese Edili vanno indicati i seguenti dati:**

- a. nome dell'impresa e sede;
- b. certificato dell'C.C.I.A.A. competente attestante la classe di appartenenza e l'importo per la quale è iscritta;
- c. certificato comprovante l'assenza di procedimenti fallimentari o concordatari;
- d. partita I.V.A.

**La domanda deve essere corredata da:**

- indicazione di eventuali assegnazioni di fondi regionali e finanziamenti a tasso agevolato;
- quietanza del versamento di € 750,00 fatta alla Tesoreria comunale a titolo di rimborso spese. L'importo non verrà in ogni caso restituito.
- atto mediante il quale l'impresa s'impegna ad attuare quanto disposto dall'art.8 del presente regolamento;
- ogni altro documento necessario a dimostrare il possesso dei requisiti indicati nella domanda.

**ART. 11 - COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA: NOMINA E COMPOSIZIONE**

- 1) E' costituito la Commissione Comunale per la valutazione delle domande di assegnazione delle aree e degli alloggi ricadenti nell'ambito dei piani di edilizia economica e popolare denominato "Commissione PEEP";
- 2) La Commissione è così composta:
  - a. Capo Area Pianificazione del Territorio con funzione di Presidente;
  - b. Capo Area Servizi Sociali e Culturali;
  - c. Vice Segretario Comunale;
  - d. Svolge le funzioni di segretario verbalizzante l'Istruttore Tecnico dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica.
- 3) Rientra nei compiti della Commissione valutare le domande presentate a seguito emissione di bando anziani, erp, assegnazioni lotti peep ecc.

**ART. 12 - TERMINI DI INTERVENTO DELLA COMMISSIONE E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

La Commissione, di cui al precedente articolo, entro 30 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle domande, formerà la graduatoria provvisoria in base ai parametri fissati dal presente regolamento.

La graduatoria é pubblicata all'Albo Comunale per 15 giorni consecutivi e dell'avvenuta pubblicazione viene data comunicazione a tutti i richiedenti.

Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione gli interessati possono presentare al

presidente della Commissione ricorso motivato, in carta semplice.

La Commissione, entro i successivi 15 giorni, esamina i ricorsi pervenuti sulla base di documenti già acquisiti e predispone la graduatoria definitiva inviandola al Capo Area Pianificazione del Territorio per l'approvazione. Dell'avvenuta approvazione della graduatoria definitiva e' data comunicazione a tutti i richiedenti e alla Giunta Comunale.

La graduatoria ha validità per cinque anni e viene utilizzata ai fini dell'assegnazione dei soli lotti per cui è stata formata, che rientrano a far parte del patrimonio disponibile del Comune.

Sulla base della graduatoria definitiva si procede alla individuazione del lotto assegnato e viene predisposto il singolo atto di vendita o cessione in diritto di superficie.

### **TITOLO III - OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI**

#### **ART. 13 - CORRISPETTIVO**

Il prezzo dell'area da cedersi in proprietà o in diritto di superficie, è determinato dal Consiglio Comunale, tenendo presente di quanto stabilito dall'art. 35 della legge 865/71, in particolare:

- a. il prezzo delle aree da cedersi in diritto di superficie, rispetto a quello delle aree da cedere in diritto di proprietà, è diminuito di una quota massima del 10% del costo delle opere di urbanizzazione.
- b. qualora le aree messe a concorso non siano completamente assegnate, il Consiglio Comunale, può predisporre l'aggiornamento del prezzo di cessione in proprietà o in diritto di superficie del terreno stesso.
- c. le spese di frazionamento e di voltura sono a carico dell'assegnatario.

#### **ART. 14 - MODALITA' DI PAGAMENTO PER I SINGOLI ASSEGNATARI**

Il prezzo del lotto viene versato al Comune, previo ritiro di apposita reversale, e con le seguenti modalità:

- a. 20% alla firma del preliminare;
- b. 40% entro 60 giorni dalla firma del preliminare;
- c. 40% a saldo alla stipula dell'atto definitivo.

#### **ART. 15 - MODALITA' DI PAGAMENTO PER LE COOPERATIVE EDILIZIE E LE IMPRESE EDILI**

Il pagamento del corrispettivo è effettuato, previo ritiro di apposita reversale, nella misura del 50% alla firma del preliminare della convenzione e del rimanente 50% a saldo, alla stipula dell'atto definitivo.

#### **ART. 16 - STIPULA DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA E CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

La stipula del contratto di vendita o cessione in diritto di superficie deve essere fatta entro 30 giorni dall'avviso che il Comune recapita agli interessati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

#### **ART. 17 - MANCATA ASSEGNAZIONE DI LOTTI**

Nel caso in cui si verifichi la mancata assegnazione di lotti per espressa e successiva rinuncia dell'assegnatario, prima dell'atto di acquisto o per risoluzione del contratto, questi verranno assegnati ai richiedenti che si sono successivamente classificati nella graduatoria definitiva.

#### **ART. 18 - TERMINE PER L'EDIFICAZIONE**

L'assegnatario deve richiedere la concessione ad edificare entro 24 mesi dalla data di stipula del contratto di acquisto o cessione in diritto di superficie del lotto.

#### **ART. 19 - DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

La durata del diritto di superficie é fissata in anni 99 dalla data di stipula dell'atto di cessione.

E' ammessa la possibilità del rinnovo per uguale periodo nei modi e forme di legge.

#### **ART. 20 - CESSIONE DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' O DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

1. La cessione del diritto di proprietà di aree o alloggi acquistati a seguito di assegnazione conformemente alle disposizioni del presente regolamento, può avvenire alle seguenti condizioni cumulative;
  - a) nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 della legge 865/1971;
  - b) solo a favore di cittadini aventi i requisiti per l'assegnazione di aree PEEP in base alle disposizioni vigenti;
  - c) previo nulla osta del Comune che può avvalersi del diritto di prelazione sull'acquisto;
  - d) decorsi 10 anni dall'acquisto in proprietà dell'area PEEP o 5 anni dall'acquisto dell'alloggio costruito su area assegnata in diritto di superficie e munito del certificato di agibilità;
  - e) a mezzo atto di compravendita o donazione.
2. In caso di morte del proprietario o del coniuge, fatte salve le norme sulla successione legittima o testamentaria, la cessione di cui al comma 1 è consentita senza l'applicazione del diritto di prelazione di cui al comma 1) lettera c), anche prima del decorso dei termini stabiliti al comma 1) lettera d), solamente a favore di ascendenti o discendenti legittimi in linea retta entro il primo grado ovvero di parenti in linea collaterale entro il secondo grado.
3. In caso di divorzio è consentita la cessione dall'uno all'altro coniuge anche in assenza delle condizioni stabilite al comma 1 lettere b), c) e d).
4. Il prezzo di cessione dell'immobile nei casi previsti ai commi 1, 2, e 4, è quello stabilito dalla convenzione da stipularsi al rilascio del permesso di costruire e aggiornato secondo le disposizioni vigenti come segue:
  - a) aggiornamento del costo di costruzione, con frequenza non inferiore al biennio, in base alla variazione degli indici di costruzione dei nuovi fabbricati pubblicati dall'ISTAT; dall'aggiornamento vanno escluse le quote relative al costo dell'area e gli oneri di urbanizzazione;
  - b) deprezzamento per vetustà a partire dalla data di agibilità secondo le seguenti percentuali:
    - da più di 5 anni a 10 anni: 5%

- da più di dieci anni a 20 anni: 10%
  - da più di 20 anni a 30 anni e oltre: 20%
5. Decorsi vent'anni dall'acquisto il proprietario può trasferire l'immobile a chiunque, con l'obbligo del pagamento al Comune della somma corrispondente alla differenza di valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi all'ingrosso calcolate dall'ISTAT, differenza che viene determinata dall'Ufficio Tecnico comunale.
  6. In forza del trasferimento degli alloggi agli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente Regolamento. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente regolamento e si impegna a non usare o disporre dall'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi 22/10/1971 n. 865, 05/08/1978 n. 457 e del Regolamento medesimo. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per scritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

#### **ART. 21 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DA RESTITUIRE NEI CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O DI PROPRIETA' DI UN LOTTO EDIFICATO**

In caso di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 23, la somma da restituire all'interessato è pari al valore dell'area o del diritto di superficie, versato al momento dell'assegnazione più il valore di costruzione di tipo medio dell' eventuale alloggio determinato con perizia di stima redatta dall'U.T.C. in contraddittorio con il professionista nominato dall'assegnatario salvo quanto previsto dal successivo art. 23. L'onorario del professionista è a carico dell'assegnatario. Con l'avverarsi del caso di risoluzione del contratto, il Comune ha diritto di esercitare, a spese dell'interessato, il riscatto dell'immobile con nuovo atto di retrocessione, pena in mancanza l'azione di giudizio.

#### **ART. 22 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

Gli alloggi costruiti su aree cedute in proprietà possono essere dati in locazione solo dopo che l'assegnatario abbia versato al Comune la somma calcolata come previsto dal comma 6 dell'art.20.

Gli alloggi costruiti su aree assegnate in diritto di superficie non possono essere dati in locazione e devono essere occupati dall'assegnatario, dal coniuge o convivente e da parenti fino al secondo grado per non meno di cinque anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità.

La locazione degli immobili è disciplinata dalla legge 392/78 e successive modifiche e integrazioni e il canone di locazione non può superare il 4% del prezzo di cessione determinato in base alla Tab. B/3 della legge regionale 61/85 ed in ogni caso non può superare quello che risulterebbe dall'applicazione degli artt. 12 e 25 della legge 392/78.

Nel caso in cui il titolare dell'immobile, oggetto di locazione, usufruisca di mutuo agevolato con contributo pubblico, fino all'estinzione del mutuo medesimo, il canone di locazione non può superare il 3% del prezzo di cessione calcolato come sopraindicato ed in ogni caso non deve superare quella che risulterebbe dall'applicazione degli artt. 12 e 25 della legge 392/78.

La revisione del canone può avvenire annualmente, se richiesto dalle parti, in relazione alla variazione del prezzo di cessione e ha effetto a partire dal mese successivo la richiesta.

#### **TITOLO IV - SANZIONI**

## **ART. 23 - CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI ALIENAZIONE E DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON RELATIVE SANZIONI**

Si ha risoluzione del contratto di compravendita o di donazione nei seguenti casi applicando l'art. 21 del vigente Regolamento e trattenendo una somma pari al 10% a titolo di risarcimento danni:

- a. **Mancato rispetto del termine previsto dall'art.16 per cause imputabili all'assegnatario**
- b. **Omessa richiesta del permesso di costruire entro i termini previsti dal precedente art. 18**
- c. **Mancato rispetto dei termini previsti dall'art. 5 punto i**
- d. **Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 20**  
In caso di cessione ad un prezzo superiore a quello stabilito, si applica all'alienante, una sanzione pari al triplo della differenza tra il prezzo convenzionale e quello da quest'ultimo praticato.
- e. **Inosservanza dei criteri fissati dall'art. 22**

## **ART. 24 - CASI DI RINUNCIA**

Se un assegnatario rinuncia al contratto di cessione in proprietà o al diritto di superficie, l'immobile rientra a far parte del patrimonio disponibile del Comune che provvede a riassegnarlo tramite la graduatoria se vigente e nuovo bando.

All'assegnatario rinunciatario si applicano le seguenti sanzioni:

- in caso di rinuncia all'assegnazione prima della sottoscrizione dell'atto di cessione in proprietà o il diritto di superficie, il Comune si trattiene una somma pari al 10 % della quota versata a titolo di risarcimento danni;

## **ART. 25 - PROVVEDIMENTI IN CASO DI FALSE DICHIARAZIONI**

Qualora, anche in un tempo successivo all'assegnazione definitiva, si accerta che l'assegnatario è divenuto tale in base a false dichiarazioni o presentazione di atti non veritieri o che il reddito effettivo al momento dell'assegnazione, era superiore al limite posto dal bando di concorso, l'atto di alienazione o di cessione del diritto di superficie é nullo e all'interessato viene corrisposta una somma, quale indennizzo, pari al valore di costruzione media dell'area o del diritto di superficie versato al momento dell'assegnazione più il valore del fabbricato costruito, determinato con perizia di stima redatta dall'U.T.C. in contraddittorio con il professionista nominato dall'assegnatario decaduto, da tale somma va detratto un importo pari al 20% a titolo di risarcimento danni

---