



Comune di Ponte San Nicolò
Provincia di Padova

**REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE
DI AREE EDIFICABILI
NELL'AMBITO DEL NUCLEO P.E.E.P.
IN LOCALITÀ CAPOLUOGO**

approvato con atto di C.C. n. 21 del 28.03.2007
modificato con atto di C.C. n. 6 del 04.03.2009
modificato con atto di C.C. n. 25 del 11.05.2011

in vigore dal 11 maggio 2011

COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ
REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI
NELL'AMBITO DEL NUCLEO P.E.E.P. IN LOCALITÀ CAPOLUOGO

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 11.05.2011)

TITOLO I
PRINCIPI GENERALI

Art. 1
Finalità

1. Il presente Regolamento, ai sensi della Legge 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni, disciplina l'assegnazione di lotti edificabili nell'ambito del P.E.E.P. del Comune di Ponte San Nicolò Nucleo Capoluogo mediante la cessione delle aree in diritto proprietà e/o in diritto di superficie ai sensi della vigente legislazione.

Art. 2
Soggetti aventi diritto alla cessione delle aree in proprietà e/o diritto di superficie

1. Il Comune all'atto della cessione garantisce il pieno e totale godimento delle aree di cui al precedente articolo, libere da ogni vincolo o ipoteca, salvi i disposti e le prescrizioni di carattere urbanistico stabiliti dal Comune. Il Comune cede, secondo le modalità ed i limiti fissati nei successivi articoli del presente regolamento, le aree in proprietà e/o le concede in diritto di superficie, come stabilito dall'art. 35 della Legge 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni e come recepito dal Piano attuativo delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).
2. I soggetti aventi diritto alla concessione delle aree in proprietà o in diritto di superficie sono i seguenti:
 - gli Enti istituzionalmente operanti nell'Edilizia Economico Popolare (A.T.E.R),
 - le Cooperative edilizie.
3. Sulla scorta del presente regolamento il Capo Settore Uso ed Assetto del Territorio emanerà, per i comparti da assegnare, un apposito bando individuando preventivamente o contestualmente i comparti riservati a ciascuna categoria di assegnatari (ATER, Cooperative edilizie) nonché il regime di assegnazione delle aree (proprietà o diritto di superficie).
La cooperativa potrà richiedere l'assegnazione del comparto purché abbia un numero di soci richiedenti l'assegnazione almeno corrispondente al numero minimo di unità abitative previste per il singolo comparto.
4. Le singole cooperative partecipanti alle procedure di evidenza pubblica non possono essere assegnatarie di più di un comparto all'interno del nucleo PEEP Capoluogo.

Art. 3
Requisiti di ammissibilità

Requisiti di ammissibilità:

A) Enti pubblici istituzionalmente costituiti:

- le istanze dell'ATER verranno direttamente valutate dalla Giunta Comunale, caso per caso.

B) Cooperative edilizie:

devono avere:

- 1) almeno il 70% dei soci richiedenti l'assegnazione nel comparto, in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:
 - 1.a residenti nel Comune di Ponte San Nicolò;
 - 1.b ex residenti nel Comune di Ponte San Nicolò;
 - 1.c emigrati all'estero, ex residenti del Comune di Ponte San Nicolò e i loro figli che intendono rientrare in Italia;
 - 1.d lavoratori che prestano nel Comune di Ponte San Nicolò, 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;

e devono possedere:

- 2) iscrizione all'Albo delle società cooperative nella sezione a mutualità prevalente;
- 3) iscrizione al registro delle imprese;
- 4) presentazione presso l'Ufficio Registro delle Imprese del bilancio annuale relativo agli ultimi due esercizi per i quali i termini sono scaduti ;
- 5) cariche sociali regolarmente in atto;
- 6) inesistenza di procedure di fallimento, concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria,
- 7) iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative o loro consorzi;
- 8) Amministratori e Sindaci non siano incorsi in un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o in un provvedimento che applichi una misura di prevenzione, divieto, sospensione o decadenza ai sensi della Legge 55/1990.

Art. 4

Requisiti soggettivi dei soci delle Cooperative Edilizie

1. I soci assegnatari degli alloggi realizzati dalle Cooperative dovranno essere in possesso di tutti i requisiti soggettivi di seguito riportati:
 - a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286 come modificato dall'art. 27 della Legge 30 luglio 2002, n. 189 e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Ponte San Nicolò (fatto salvo per quei soci che rientrino nella rimanente percentuale massima del 30% di tolleranza nella composizione della Cooperativa);
 - c) non titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato in uno dei Comuni della Regione Veneto; non si tiene conto della titolarità di diritti reali qualora l'alloggio (o gli alloggi) sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio o degli alloggi;
 - d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi, dallo Stato e da altro Ente Pubblico;
 - e) avere un reddito lordo annuo complessivo del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio, calcolato secondo le modalità di cui all'art. 21 della Legge 457/1978, non superiore ad € 50.000,00 (cinquantamila). Qualora il nucleo familiare sia formato da singolo richiedente celibe o nubile il reddito annuo complessivo, calcolato secondo le modalità di cui all'art. 21 della Legge 457/1978, non dovrà essere superiore ad € 36.000,00 (trentaseimila).

I requisiti dovranno essere posseduti alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della cooperativa ha assegnato l'alloggio. Tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario del Consiglio di Amministrazione della cooperativa. Nel caso d'ammissione di nuovi soci in Cooperativa, i requisiti, come sopra previsti, devono sussistere

alla data di presentazione della domanda di sostituzione socio ed al momento dell'assegnazione dell'alloggio, così come previsto al comma precedente.

Per le coppie che intendono contrarre matrimonio (nubendi) i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati dai due futuri coniugi.

Per i singoli richiedenti celibi o nubili, titolari di reddito proprio e che intendono accedere alla proprietà per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dagli stessi.

Art. 5 **Definizioni**

1. Ai fini della partecipazione all'assegnazione per alloggio adeguato si intende quello composto da un numero di vani, esclusi gli accessori e la cucina se inferiore a mq. 14, pari a quello dei componenti del nucleo familiare del concorrente. Comunque, viene considerato inadeguato l'alloggio fino a vani 2 o con rapporto inferiore a mq. 9 (nove) determinato dal rapporto tra la somma delle superfici nette delle camere da letto ed il numero dei componenti il nucleo familiare. Altresì è considerato inadeguato, l'alloggio occupato dal portatore di handicap, nel quale non è possibile procedere all'abbattimento delle barriere architettoniche come previsto dalla Legge 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per nucleo familiare, ai fini della determinazione del reddito, si intende la famiglia costituita dai coniugi ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al 3° grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di assegnazione dell'alloggio e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati conviventi anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata all'assistenza di persone presenti nel nucleo familiare stesso con le condizioni soggettive di cui al comma 1, lett. a), numeri 4 e 5 dell'art. 7 della L.R. 02.04.1996, n. 10. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa nel nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni precedenti alla data di pubblicazione del bando di concorso e risultare da certificazione anagrafica. Costituisce, altresì, nucleo familiare ai fini dell'assegnazione dell'alloggio anche il singolo richiedente celibe o nubile.

Art. 6 **Punteggio per la formazione della graduatoria**

Alle Cooperative edilizie vengono assegnati i seguenti punti:

1. Cooperative edilizie con un numero di soci con i requisiti di cui all'art. 3, lettera B) che richiedono l'assegnazione nella misura:

- del 70,00%	punti 2
- tra il 70,01 e l'80,00%	punti 4
- tra il 80,01 e il 90,00%	punti 6
- tra il 90,01% e il 100%	punti 8
2. Cooperative edilizie con sede legale nel territorio comunale di Ponte San Nicolò:

punti 6

3. Cooperative edilizie che abbiano già costruito nel territorio comunale di Ponte San Nicolò:

- fino a 20 alloggi	punti 2
- oltre i 20 alloggi	punti 4

4. Cooperative edilizie con anzianità di costituzione:
per ogni anno intero punti 0,25 fino ad un massimo di punti 5
5. Cooperative che abbiano ottenuto nel quinquennio precedente la pubblicazione del bando la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. 380/2001 ed aver già costruito:
- fino a 20 alloggi punti 2
- oltre i 20 alloggi punti 3
6. Cooperative che s'impegnino ad utilizzare metodologie costruttive che prevedano l'impiego di materiali eco-compatibili, così come definiti nella delibera di Giunta Regionale n. 1564 del 23.05.2003:
punti 3

Art. 7

Priorità nell'assegnazione delle aree

1. Nell'assegnazione di comparti a Cooperative edilizie, di cui all'articolo 6, a parità di punteggio, si procede applicando il seguente criterio:
selezione sul numero di alloggi PEEP realizzati da ogni Cooperativa nel territorio Comune di Ponte San Nicolò assegnando punti 0,25 per ogni alloggio.
2. Perdurando la parità si procederà in via subordinata con il sorteggio.

Art. 8

Precedenza nella scelta dei comparti

1. Ogni Cooperativa dovrà, in sede di domanda di partecipazione al bando, indicare la sua graduatoria preferenziale sulla scelta dei comparti a disposizione.
2. L'assegnazione avverrà, secondo la graduatoria definitiva di cui all'art. 6, in base alle scelte proposte ed escludendo le assegnazioni già effettuate.

Art. 9

Convenzione art. 35 Legge 865/71

1. Con i rispettivi assegnatari (Cooperativa edilizia e A.T.E.R.) sarà stipulata una convenzione, per la cessione in proprietà/superficie, secondo quanto previsto dall'art. 35 Legge 865/1971, lo schema tipo di tale convenzione sarà approvato con separata deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le modifiche a tale schema saranno approvate dal Consiglio Comunale fatto salvo per quelle che discendono da modifiche normative di legge.

TITOLO II PROCEDIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE

Art. 10 Pubblicazione del bando

1. Il bando per l'assegnazione dei comparti viene reso pubblico a mezzo manifesti. Potrà essere dato avviso del bando anche nel Notiziario Comunale e nel sito internet:
www.comune.pontesannicolo.pd.it.
2. Il bando deve contenere:
 - i requisiti di ammissibilità delle Cooperative;
 - i requisiti dei soci delle Cooperative che saranno assegnatari degli alloggi;
 - il prezzo presunto del comparto soggetto a conguaglio in sede di definitiva assegnazione;
 - l'ubicazione e l'eventuale estratto del piano urbanistico;
 - l'indicazione del tipo di cessione;
 - i comparti da assegnare alle Cooperative edilizie ed all'A.T.E.R;
 - il termine entro il quale le Cooperative edilizie devono presentare la richiesta;
 - uno stralcio delle norme essenziali del presente regolamento;
 - le modalità per la presentazione delle domande;
 - l'indicazione nella domanda di una propria graduatoria di preferenza nella futura assegnazione dei comparti.

Art. 11 Modalità di presentazione delle domande

1. Le domande vanno indirizzate al Comune di Ponte San Nicolò, su appositi moduli forniti dall'Ente e devono contenere, a pena di esclusione, tutti gli elementi prescritti dal Bando con l'indicazione dei seguenti dati:
 - a) nome della Cooperativa, sede, codice fiscale e partita IVA;
 - b) numero di registrazione nel registro delle Imprese;
 - c) numero di iscrizione all'Albo delle società cooperative nella sezione a mutualità prevalente;
 - d) numero di iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative o loro consorzi.
2. La domanda deve essere corredata da:
 - copia dell'atto di costituzione della Cooperativa e dello Statuto;
 - dichiarazione del possesso dei requisiti di ammissibilità, così come previsto dall'art. 3 del presente Regolamento;
 - tipo di assegnazione prescelta, così come indicato dal precedente art. 8. La cooperativa può richiedere l'assegnazione del comparto purché abbia un numero di soci richiedenti l'assegnazione almeno corrispondente al numero minimo di unità abitative previste per il singolo comparto;
 - certificato comprovante l'assenza di procedimenti fallimentari o concordatari;
 - quietanza del versamento di € 500,00 (per ogni cooperativa partecipante) presso la Tesoreria Comunale a titolo di rimborso spese. L'importo non verrà in ogni caso restituito;
 - deposito cauzionale dell'importo stabilito nel bando per ogni cooperativa partecipante, a garanzia della sottoscrizione della convenzione, da costituirsi a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa. Nel caso non sia assegnatario la fidejussione verrà svincolata;
 - elenco dei soci richiedenti l'assegnazione per ciascuno dei quali dovranno essere indicati i dati richiesti, previsti nella domanda che sarà compilata su apposito modello prestampato fornito dal Comune;

- dichiarazione del legale rappresentante, sulla base di una deliberazione del Consiglio di Amministrazione, relativa all'assunzione di impegno comportante l'attribuzione di punteggio di cui all'art. 6.

Art. 12

Commissione per la formazione della graduatoria: nomina e composizione

1. La Commissione, formata da tre persone tra le quali il Presidente, viene nominata dal Direttore Generale con proprio provvedimento ed i componenti saranno scelti fra i dipendenti comunali dei Settori Tecnici di questo Ente; uno dei componenti, scelto dagli stessi, svolgerà anche le funzioni di Segretario verbalizzante.
2. Le riunioni della Commissione sono valide quando sono presenti almeno il Presidente ed un Commissario.

Art. 13

Termini di intervento della Commissione e formazione della graduatoria

1. 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.
2. La graduatoria è pubblicata all'Albo Comunale per 15 giorni consecutivi e dell'avvenuta pubblicazione viene data comunicazione a tutti i richiedenti (Cooperative edilizie).
3. Entro 15 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione gli interessati possono presentare al Sindaco ricorso motivato, in carta semplice.
4. La Commissione entro i successivi 15 giorni, esamina i ricorsi pervenuti sulla base di documenti già acquisiti e predispone la graduatoria definitiva inviandola alla Giunta Comunale per l'approvazione. Dell'avvenuta approvazione della graduatoria definitiva è data comunicazione a tutti i richiedenti (Cooperative edilizie). Nella comunicazione verrà richiesta la documentazione attestante i requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione e quella comprovante l'attribuzione di punteggio. Tale documentazione dovrà pervenire entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, pena l'esclusione dell'assegnazione.
5. La graduatoria ha validità per cinque anni, salva diversa deliberazione comunale, e viene utilizzata ai fini dell'assegnazione dei comparti per cui è stata formata, che rientrano a far parte del patrimonio disponibile del Comune.
6. Sulla base della graduatoria definitiva si procede, mediante determinazione del Responsabile del Servizio, all'individuazione del comparto assegnato.

TITOLO III OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

Art. 14 Corrispettivo

1. I corrispettivi dei prezzi delle aree cedute in proprietà e/o superficie devono, nel loro insieme, assicurare la copertura degli importi indicati nel Preventivo Sommario di Spesa del Progetto Urbanistico aumentato delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione del PEEP. Il corrispettivo per la concessione in superficie sarà calcolato secondo quanto previsto dall'art. 35 della Legge 865/1971.
2. Il Comune si riserva di decidere se eseguire direttamente le opere di urbanizzazione ovvero di farle eseguire direttamente dagli assegnatari in modo unitario e coordinato o mediante costituzione di Consorzio. In ogni caso il Comune, con tecnici che verranno dallo stesso incaricati mediante apposita convenzione, provvederà alla realizzazione del progetto delle opere di urbanizzazione esecutive ed alla sorveglianza di dette opere. L'onere della progettazione e direzione dei lavori verrà posto a carico degli assegnatari.

Art. 15 Pagamento del corrispettivo per l'acquisizione delle aree

1. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione della graduatoria definitiva, l'assegnatario dovrà corrispondere una quota pari al 40 % dell'importo dovuto, a titolo di anticipazione del costo dei lotti costituenti il comparto pena decadenza dalla graduatoria stessa.
2. Il saldo di pagamento del corrispettivo previsto per l'acquisizione delle aree deve avvenire all'atto della firma della convenzione, salvo conguaglio. Le spese notarili, fiscali e di registrazione del contratto sono a carico dell'assegnatario.
3. È data facoltà all'assegnatario di acquisire, all'interno del Comparto assegnato, anche singoli lotti. L'acquisizione della parte residua del Comparto dovrà essere completata nell'arco massimo di tre anni dalla data di acquisizione del primo lotto. Il saldo del pagamento del corrispettivo dovuto per ciascun lotto dovrà essere versato all'atto della firma della convenzione, salvo conguaglio.

Art. 16 Stipula degli atti di compravendita

1. La stipula del contratto di compra-vendita deve essere fatta entro 30 (trenta) giorni dall'avviso che il Comune recapita agli interessati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 17 Mancata assegnazione dei comparti e sostituzione soci

1. Nel caso in cui si verifichi la mancata assegnazione dell'intero comparto o dei lotti rimanenti nel medesimo per espressa rinuncia dell'assegnatario, prima della stipula dell'atto di compravendita o per decadenza dell'assegnazione, questi rimangono al patrimonio comunale.
2. Nel caso in cui si verifichi la mancata assegnazione di un alloggio per espressa rinuncia del socio assegnatario e/o per decadenza dall'assegnazione e quindi si debba procedere alla sua sostituzione,

prima della stipula dell'atto di assegnazione, l'alloggio viene assegnato a soci rispettosi dei requisiti di ammissibilità previsti dal Regolamento che hanno costituito elemento essenziale per la partecipazione al bando di assegnazione (art. 3, lett. B, comma 1, del Regolamento) e per l'attribuzione di punteggio finalizzato alla formazione della graduatoria (art. 6, punto 1, del Regolamento).

Art. 18 **Termine per l'edificazione**

1. L'assegnatario (Cooperativa edilizia) deve richiedere il permesso a costruire entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di acquisto del comparto.
2. L'assegnatario (Cooperativa edilizia) dovrà iniziare i lavori di costruzione, ed ultimarli, in modo da rendere abitabile l'alloggio/alloggi, entro i termini di validità fissati nel permesso a costruire. L'eventuale proroga dovrà essere richiesta entro la data di scadenza dei termini concessori e sottoposta all'esame della Giunta Comunale, che la valuterà.

Art. 19 **Cessione degli alloggi**

1. L'eventuale successiva cessione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento degli alloggi da parte di un assegnatario può avvenire solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 della Legge 865/71 e solo a favore di soggetti in possesso dei requisiti indicati all'art. 4 del presente Regolamento che devono sussistere al momento del rogito notarile, previo nullaosta espresso con deliberazione della Giunta Comunale.
2. Il prezzo di cessione sarà quello stabilito nella Convenzione stipulata in sede di assegnazione e determinato secondo l'art. 2 della L.R. 9 settembre 1999, n. 42 che costituirà il prezzo medio di prima cessione degli alloggi. Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalle Legge Regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C) di cui alla sopra citata Legge Regionale, ai fini del convenzionamento. In sede di approvazione dello schema tipo della Convenzione potranno essere apportati i correttivi in ribasso alle percentuali della tabella 3 dell'allegato C) alla L.R. 42/99 in particolare per quanto concerne gli oneri reali di progettazione, le spese generali, gli oneri finanziari, l'utile di costruzione e le spese promozionali al fine di adattare, il prezzo sopra citato, alla costruzione dei singoli fabbricati da realizzare nei nuclei. Saranno inoltre a carico degli acquirenti/assegnatari degli alloggi le spese notarili ed amministrative relative al contratto di mutuo, oltre alle spese notarili del contratto di cessione dell'alloggio e alle spese di accatastamento. Da parte degli acquirenti/assegnatari saranno inoltre eventualmente rimborsati gli interessi di prefinanziamento e preammortamento.
È consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra il momento di stipula della convenzione e la data del rogito notarile.
In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi sarà aggiornato su base ISTAT a partire dal rogito notarile di prima cessione e dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilito dalla seguente tabella:

- da 0 a 5 anni	0%;
- oltre 5 anni e fino a 10 anni	0,2% all'anno;
- oltre 10 anni e fino a 20 anni	0,3% all'anno;
- oltre 20 anni e fino a 30 anni	0,5% all'anno.
3. Gli alloggi costruiti su area assegnata in proprietà non potranno essere alienati per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data dell'acquisto.

4. Se per comprovati, gravi e giustificati motivi l'assegnatario deve alienare l'alloggio prima del termine succitato, l'alienazione è effettuata previo nulla osta dalla Giunta Comunale e il prezzo di alienazione è determinato come previsto dal 2° comma del presente articolo.
3. Dopo l'assegnazione dalle Cooperative, ed entro i termini di validità della convenzione, l'alloggio potrà essere alienato, fatto salvo quanto indicato al comma 4 del presente articolo, ai sensi dell'art. 46, ultimo comma, della Legge 457/78, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti indicati all'art. 4 del presente regolamento. Il prezzo di cessione è determinato come previsto dal 2° comma del presente articolo.
4. Il Comune, in caso di alienazione dell'alloggio, potrà esercitare il diritto di prelazione. A pena di decadenza il Comune dovrà comunicare al venditore l'intenzione di esercitare tale diritto entro 60 giorni dal ricevimento delle domande di autorizzazione a rivendere. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa, decorso infruttuosamente tale termine.

Art. 20

Criteria per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi

1. Per gli alloggi costruiti dalle Cooperative edilizie è sempre ammessa la locazione degli alloggi a canone convenzionato non superiore al 4,5% del minor prezzo tra quello di convenzione e quello ottenuto tra l'importo individuato nel rogito notarile diviso la superficie convenzionale (art. 2 L.R. 42/99) esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti indicati all'art. 4 del presente regolamento.
2. Il canone di locazione potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui alla L.R. 42/99 superi il 5% rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone. Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Art. 21

Violazione degli obblighi regolamentari e convenzionali

1. La violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal cessionario/concessionario o dal suo avente causa, comporta l'applicazione, oltre alle sanzioni penali ed amministrative previste in altre leggi o regolamenti, anche cumulativamente, delle seguenti sanzioni:
 - a) la decadenza dalla cessione/concessione;
 - b) l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

Art. 22

Decadenza dalla cessione/concessione

1. Il cessionario/concessionario decade dalla cessione/concessione nei seguenti casi:
 - a) mancata presentazione del cessionario/concessionario alla stipula della convenzione di cessione/concessione entro i termini stabiliti dai precedenti art. 15 e 16;
 - b) cessione non autorizzata dell'area non edificata o parzialmente edificata;
 - c) cessione o locazione di alloggi a soggetti non aventi i requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà solo gli alloggi irregolarmente ceduti o locati;
 - d) cessione dell'alloggio nei 5 anni dal primo acquisto senza la prescritta autorizzazione o a soggetti non aventi i requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà solo gli alloggi irregolarmente ceduti;
 - e) mancata presentazione, entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, della domanda per il rilascio del permesso di costruire per alloggi e opere di urbanizzazione;

- f) decadenza del permesso di costruire;
 - g) modifica degli scopi istituzionali dell'assegnatario o dei presupposti per l'assegnazione dell'area P.E.E.P.;
 - h) compimento di atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato, anche a mezzo di alterazioni dei prezzi di vendita/locazione fuori dai casi contrattualmente previsti;
 - i) scioglimento o fallimento o sottoposizione ad altra procedura concorsuale dell'assegnatario prima dell'integrale realizzazione dell'edificazione e urbanizzazione.
2. La decadenza dalla cessione/concessione dell'area è pronunciata dal Capo Settore Uso e Assetto del Territorio, previa diffida ad adempiere, fissando contemporaneamente il termine entro i quali il cessionario/concessionario può presentare le proprie osservazioni.
 3. Pronunciata la decadenza, il Comune tratterrà a titolo di penale il 20% della somma da restituire che sarà pari a:
 - in caso di area non edificata, al corrispettivo delle vendite dell'area come riportato nella convenzione eventualmente aumentato delle spese sostenute per l'urbanizzazione;
 - in caso di area parzialmente o totalmente edificata, al valore determinato da una commissione composta da tre tecnici, uno nominato dalla Giunta Comunale, uno dal concessionario ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in alternativa e di comune accordo un soggetto giuridico preposto alla valutazione e in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale.
 Le spese di valutazione dell'indennizzo da corrispondere nonché tutti gli oneri relativi alla determinazione anzidetta con conseguente estinzione del diritto di proprietà, saranno ad esclusivo carico dei soggetti decaduti.
 4. Qualora per effetto della pronuncia di decadenza della cessione/concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà, insorgesse per il Comune, ai sensi dell'art. 37 della Legge 865/71, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dal concessionario o successivo proprietario, il corrispettivo come sopra determinato, verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni. Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato da oneri di natura reale. La detrazione sarà correlata al peso dell'onere.
 5. Nel caso di pronuncia di decadenza o di rinuncia all'assegnazione o di rinuncia al completamento del programma costruttivo convenzionato da parte del soggetto assegnatario quando l'edificio sia in costruzione, o non ultimato, l'Amministrazione Comunale interpellerà preliminarmente i soggetti rimasti esclusi dall'assegnazione, ma inseriti nella graduatoria, per la riassegnazione delle aree o delle costruzioni, precisando il corrispettivo richiesto o precisi criteri per la sua valutazione.
 6. Nel caso i soggetti di cui sopra non sottoscrivessero l'atto di accettazione e subentro nei termini assegnati dal Comune, il Comune potrà assegnare liberamente ad altro soggetto il subentro per la realizzazione del programma costruttivo, nel rispetto comunque delle clausole convenzionali e del presente regolamento.

Art. 23 **Sanzioni pecuniarie**

1. Il Capo Settore Uso e Assetto del Territorio applica, secondo le modalità e nei termini di cui alla Legge 689/1981, una sanzione pecuniaria nei seguenti casi, sempre che non sussistano i presupposti per la pronuncia della decadenza:
 - a) mancato rispetto dei termini tutti fissati dal presente regolamento da € 516,00 a € 2.000,00;
 - b) applicazione prezzi medi di vendita/locazione superiori a quanto stabilito dal presente regolamento da € 516,00 a € 2.000,00.
 Nel caso di locazione di alloggi ad un canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nell'art. 20, il Locatore deve restituire quanto percepito in eccedenza.
 Nel caso di vendita di alloggi ad un prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri indicati nell'art. 20, il venditore deve restituire quanto percepito in eccedenza.

**REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI
NELL'AMBITO DEL NUCLEO P.E.E.P. IN LOCALITÀ CAPOLUOGO**

INDICE

TITOLO I PRINCIPI GENERALI	1
Art. 1 Finalità	1
Art. 2 Soggetti aventi diritto alla cessione delle aree in proprietà e/o diritto di superficie	1
Art. 3 Requisiti di ammissibilità	1
Art. 4 Requisiti soggettivi dei soci delle Cooperative Edilizie	2
Art. 5 Definizioni	3
Art. 6 Punteggio per la formazione della graduatoria	3
Art. 7 Priorità nell'assegnazione delle aree.....	4
Art. 8 Precedenza nella scelta dei comparti	4
Art. 9 Convenzione art. 35 Legge 865/71	4
TITOLO II PROCEDIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE	5
Art. 10 Pubblicazione del bando	5
Art. 11 Modalità di presentazione delle domande.....	5
Art. 12 Commissione per la formazione della graduatoria: nomina e composizione	6
Art. 13 Termini di intervento della Commissione e formazione della graduatoria.....	6
TITOLO III OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI	7
Art. 14 Corrispettivo	7
Art. 15 Pagamento del corrispettivo per l'acquisizione delle aree	7
Art. 16 Stipula degli atti di compravendita	7
Art. 17 Mancata assegnazione dei comparti e sostituzione soci	7
Art. 18 Termine per l'edificazione	8
Art. 19 Cessione degli alloggi.....	8
Art. 20 Criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi	9
Art. 21 Violazione degli obblighi regolamentari e convenzionali	9
Art. 22 Decadenza dalla cessione/concessione	9
Art. 23 Sanzioni pecuniarie	10