



Comune di Sona

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE COMPRESSE NEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

Testo risultante dall'approvazione, con modifiche, operata con delibera C.C. 108 del 23.12.2002

ART. 1

Oggetto

Il presente regolamento ha l'obiettivo di regolare le modalità di assegnazione in proprietà o in diritto di superficie delle aree comprese nelle zone destinate dal Piano Regolatore Generale dell'Ente all'Edilizia Economico Popolare.

ART. 2

Beneficiari

I soggetti aventi diritto alla concessione delle aree in proprietà o in diritto di superficie sono i seguenti:

- a) Gli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economico popolare;
- b) Le Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi;
- c) Le Imprese di Costruzione e loro Consorzi;
- d) I Privati Cittadini.

ART. 3

Modalità di assegnazione.

All'assegnazione delle aree inserite nel P.E.E.P. approvato, si provvede mediante pubblico concorso.

A titolo di preferenza, è consentita l'assegnazione diretta agli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economico popolare.

E' altresì prevista l'assegnazione diretta ai proprietari dei terreni espropriati, alle seguenti condizioni:

- se in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione, di cui al successivo art. 5,
- se aventi la proprietà in data antecedente all'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di Edilizia Economico Popolare,
- se espropriati di una superficie, rispetto a quella complessiva dello specifico Piano, almeno pari al 30% per le Cooperative ed Imprese, ed almeno pari al 10% per i privati cittadini (in caso di cointestazione, il minimo percentuale deve essere raggiunto dalla quota del richiedente).

All'interno del Piano approvato per il quale sono stati espropriati, i Privati Cittadini sono preferiti limitatamente ad una assegnazione per ciascun nucleo familiare, le Cooperative Edilizie di Abitazione e le Imprese di Costruzione limitatamente al lotto di media volumetria. La richiesta deve pervenire prima della pubblicazione del Bando per l'assegnazione.

ART. 4

Contenuti del bando

Il bando di concorso, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale, secondo lo schema allegato al presente Regolamento, deve disciplinare:

- a) Per ciascun lotto la categoria dei soggetti assegnatari ed il numero minimo di alloggi da realizzare;
- b) Il regime di assegnazione di ciascuna area (diritto di proprietà o superficie e sua durata);
- c) I prezzi di assegnazione delle aree e le modalità e misura dell'acconto e saldo da versare;
- d) La misura e le modalità di versamento della cauzione per la partecipazione;
- e) I termini di presentazione della domanda e di stipulazione degli atti;
- f) Il requisito reddituale di cui all'art. 5.3 lett. f) aggiornato;
- g) Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi costruiti;

- h) L'eventuale obbligo, modalità e termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo lo schema di convenzione da approvarsi contestualmente.

ART. 5

Requisiti dei soggetti assegnatari delle aree

Al fine di poter concorrere all'assegnazione delle aree, i soggetti di cui all'art. 2 dovranno possedere, alla data di pubblicazione del Bando Comunale, i seguenti requisiti:

5.1. Cooperative Edilizie di Abitazione

- a) Iscrizione al registro delle imprese presso le competenti CCIAA;
- b) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi di cui all'art. 13 L. 59/92;
- c) Avvenuta regolare presentazione del bilancio annuale della cooperativa relativo all'ultimo esercizio per il quale i termini sono scaduti;
- d) Il bilancio di cui alla precedente lett. e) deve risultare in pareggio o in attivo;
- e) Cariche sociali regolarmente in atto;
- f) Inesistenza di procedure concorsuali, di liquidazione o di gestione commissariale;
- g) Assenza, nei confronti degli Amministratori e Sindaci e Direttori in carica, di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 1423/1956 (e succ. mod.) o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. 575/1965 (e succ. mod.);
- h) Assenza di cause che escludono la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 120 e ss. della L. 689/81, dell'art. 31 del D.Lgs. 507/99, dell'art. 12 c. 1 lett. b del D.Lgs. 74/00, dell'art. 9 e ss. del D.Lgs. 231/01;
- i) Adempimento degli obblighi di cui alla legge n. 68/99.

5.2. Imprese di Costruzione

- a) Iscrizione al registro delle imprese presso le competenti CCIAA ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa;
- b) Insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione dell'attività di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione risultante da una procedura della stessa natura prevista dalle legislazioni e regolamentazioni nazionali;
- c) Inesistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata, oppure altra procedura della stessa natura prevista dalle legislazioni e regolamentazioni nazionali;
- d) Avvenuta regolare presentazione del bilancio annuale dell'impresa relativo all'ultimo esercizio per il quale i termini sono scaduti, quando prescritta dalla legislazione del paese di provenienza;
- e) Il bilancio di cui alla precedente lett. d) deve risultare in pareggio o in attivo;
- f) Esecuzione di lavori appartenenti alla categoria OG1 (di cui al DPR 34/00) di importo non inferiore al 60% del costo presunto dell'intervento realizzabile, indicato nel Bando di gara, riferiti al quinquennio antecedente la data di pubblicazione del Bando;
- g) Regolare adempimento agli obblighi assicurativi e contributivi (INAIL, INPS, Cassa Edile), secondo le disposizioni legali del paese di provenienza;
- h) Inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contribuzione sociale secondo la legislazione italiana o del paese di provenienza;
- i) Inesistenza di irregolarità, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o del paese di provenienza;
- j) Inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti l'osservanza delle norme poste a

- tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
- k) Adempimento degli obblighi di cui alla legge n. 68/99, ovvero analoga se prescritta dal paese d'origine;
 - l) Assenza di cause che escludono la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 120 e ss. della L. 689/81, dell'art. 31 del D.Lgs. 507/99, dell'art. 12 c. 1 lett. b del D.Lgs. 74/00, dell'art. 9 e ss. della D.Lgs. 231/01;
 - m) Assenza di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. 575/1965, nei confronti del titolare, di tutti i soci se si tratta di s.n.c., di tutti i soci accomandatari se si tratta di s.a.s., degli amministratori muniti di rappresentanza negli altri casi, nonché nei confronti dei direttori tecnici.

5.3. Privati Cittadini

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea od apolide purchè titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante che sia iscritto nelle liste di collocamento o che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato a tempo indeterminato o di lavoro autonomo, ai sensi dell'art. 40 comma 6 del D.Lgs. 286/1998;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale (autonoma o a tempo indeterminato) in uno dei Comuni compresi nell'ambito provinciale di Verona;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione, per intero o per quote pari o superiori al 40%, di un'abitazione avente una superficie (determinata ai sensi dell'art. 13 co. 1-2-3-4 della L. 392/78) pari o superiore agli 50 mq., ubicata in uno dei Comuni della Regione Veneto;
- d) non titolarità, di diritti di proprietà, superficie o usufrutto, per intero o per quote, di un'area edificabile o recuperabile di volumetria realizzabile pari o superiore ai 300 mc.;
- e) assenza di precedenti assegnazioni/acquisizioni di aree P.E.E.P. (a seguito di stipula di Convenzione) o di alloggi ivi costruiti, ovvero, di alloggi, in proprietà immediata o futura, costruiti a totale carico o con il concorso, contributo, finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato o di altro Ente Pubblico;
- f) reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiare non superiore a € 26.500,00.- (ventiseimilacinquecento), da aggiornarsi annualmente nel mese di gennaio sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati dell'anno precedente. Il reddito verrà determinato con le modalità di cui all'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni.
Il reddito di riferimento è quello imponibile ai fini fiscali, desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi.
- g) I requisiti devono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle lettere c), d) e) f), da parte degli altri componenti il nucleo familiare.
- h) Al fine dei predetti requisiti, nonché dei criteri di attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8, per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato e dai figli (legittimi, naturali, adottivi) conviventi. Per i figli maggiorenni conviventi, comunque titolari di reddito proprio (da lavoro subordinato indeterminato o lavoro autonomo) che intendano accedere all'assegnazione per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine entro tre mesi dal rilascio del certificato di abitabilità, i requisiti sono riferiti al singolo richiedente stesso.
E' altresì consentita l'assegnazione congiunta (comproprietà) tra singoli non coniugati e non conviventi alla data del Bando, purchè nella domanda di partecipazione ed al fine dei requisiti, siano indicati come nucleo familiare. La rinuncia di uno dei co-assegnatari, precedente la stipula della Convenzione, comporterà la decadenza dall'assegnazione di entrambi.
Qualora la famiglia anagrafica del richiedente alla data del bando fosse composta da persone legate tra loro da altri vincoli di parentela, affinità, od affettivi, i predetti requisiti e gli ulteriori punteggi di cui all'art. 8 verranno considerati con riferimento a tutti i componenti.

- b) Cooperativa/Consorzio avente sede legale da almeno due anni dalla data di pubblicazione del Bando nel Comune di Sona **2.0**
- c) Cooperativa/ Consorzio che dimostri di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 ed ha già costruito:
- Da 25 a 50 alloggi **1.0**
 - Da 51 a 100 alloggi **2.0**
 - Oltre 100 alloggi **3.0**
- d) Cooperativa/Consorzio che ha già ottenuto la concessione di mutui agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 L. 865/71
- Da 25 a 50 alloggi **1.0**
 - Da 51 a 100 alloggi **2.0**
 - Oltre 100 alloggi **3.0**
- e) Impegno a realizzare il maggior numero di alloggi con la stessa volumetria:
- S. U. media inferiore a 95 mq. **1.0**
 - S. U. media inferiore a 85 mq. **2.0**
 - S. U. media inferiore a 75 mq. **3.0**
- (in cui S.U. = superficie di pavimento degli alloggi misurata ai sensi dell'art. 16 L. 457/78. La S.U. media indicata nella domanda non potrà essere superata nella progettazione degli alloggi e diventa parametro di riferimento per la valutazione della conformità del progetto).
- f) Aver già realizzato un intervento con prevalente utilizzo in valore economico di prodotti e componenti certificati dagli organi accreditati come ecocompatibili e di soluzioni progettuali e/o impiantistiche conformi agli indirizzi dell'architettura bioecologica **2.0**
- g) Impegno a realizzare l'intervento con prevalente utilizzo in valore economico di prodotti e componenti certificati dagli organi accreditati come ecocompatibili (cui sarà subordinato il rilascio dell'abitabilità) **3.0**
- h) Intervento corredato da libretto di manutenzione, fascicolo del fabbricato, garanzia biennale gratuita per i primi due anni e polizza postuma decennale (cui sarà subordinato il rilascio del certificato di abitabilità) **3.0**
- i) In caso di parità di punteggio, sarà data preferenza alla Cooperativa espropriata, proprietaria delle aree in data antecedente all'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree sono state destinate a programmi di Edilizia Economico Popolare, che non abbia avuto titolo all'assegnazione diretta ai sensi dell'art. 3. Qualora non si rientri nel caso di cui sopra o di ulteriore pareggio, si farà ricorso al sorteggio che sarà effettuato dalla Commissione di cui all'art. 7, previo invito dei Rappresentati Legali delle Cooperative medesime.
- l) L'impegno sottoscritto dalle Cooperative ad assegnare gli alloggi ai Cittadini che abbiano la residenza o l'attività lavorativa da almeno due anni nel Comune di Sona, antecedente alla data del bando, o che vi abbiano avuto la residenza o il lavoro continuativo nei tre anni precedenti il bando:
- dal 40% al 59% delle assegnazioni **4.0**
 - dal 60% al 79% delle assegnazioni **6.0**
 - dal 80% delle assegnazioni **8.0**

8.2. IMPRESE DI COSTRUZIONE

PUNTI

- a) Impresa che dimostri di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 ed ha già costruito:
- Da 25 a 50 alloggi **1.0**
 - Da 51 a 100 alloggi **2.0**
 - Oltre 100 alloggi **3.0**
- b) Impresa che ha già ottenuto la concessione di mutui agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 L. 865/71:
- da 25 a 50 alloggi **1.0**
 - Da 51 a 100 alloggi **2.0**
 - Oltre 100 alloggi **3.0**
- c) Impegno a realizzare il maggior numero di alloggi con la stessa volumetria:
- S. U. media inferiore a 95 mq. **1.0**
 - S. U. media inferiore a 85 mq. **2.0**
 - S. U. media inferiore a 75 mq. **3.0**
- (in cui S.U. = superficie di pavimento degli alloggi misurata ai sensi dell'art. 16 L 457/78. La S.U. media indicata nella domanda non potrà essere superata nella progettazione degli alloggi e diventa parametro di riferimento per la valutazione della conformità del progetto).
- d) Attestazione di Qualificazione rilasciata da S.O.A. autorizzata, per la categoria OG1 e classifica di importo adeguato all'entità delle opere da realizzarsi sul lotto e da indicarsi nel Bando ovvero iscrizione, da certificarsi dall'autorità competente, nell'elenco ufficiale dello Stato di provenienza, per lavori ed importi analoghi **3.0**
- e) Certificazione rilasciata da organismi accreditati di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie ISO 9000 **3.0**
- f) Certificazione rilasciata da organismi accreditati di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 14001 **1.0**
- g) Aver già realizzato un intervento con prevalente utilizzo in valore economico di prodotti e componenti certificati dagli organi accreditati come ecocompatibili e di soluzioni progettuali e/o impiantistiche conformi agli indirizzi dell'architettura bioecologica **2.0**
- h) Impegno a realizzare l'intervento con prevalente utilizzo in valore economico di prodotti e componenti certificati dagli organi accreditati come ecocompatibili (cui sarà subordinato il rilascio del certificato di abitabilità) **3.0**
- i) Intervento corredato da libretto di manutenzione, fascicolo del fabbricato garanzia biennale gratuita per i primi due anni e polizza postuma decennale (cui sarà subordinato il rilascio del certificato di abitabilità) **3.0**
- j) In caso di parità di punteggio, sarà data preferenza all'Impresa espropriata, proprietaria delle aree in data antecedente all'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree sono state destinate a programmi di Edilizia Economico Popolare, che non abbia avuto titolo all'assegnazione diretta ai sensi dell'art. 3. Qualora non si rientri nel caso di cui sopra o di ulteriore pareggio, si farà ricorso al sorteggio che sarà effettuato dalla Commissione di cui all'art. 7, previo invito dei Rappresentati Legali delle Imprese medesime.

- | | |
|---|------------|
| 1) L'impegno sottoscritto dalle Imprese ad assegnare gli alloggi ai Cittadini che abbiano la residenza o l'attività lavorativa da almeno due anni nel Comune di Sona, antecedente alla data del bando, o che vi abbiano avuto la residenza o il lavoro continuativo nei tre anni precedenti il bando: | |
| - dal 40% al 59% delle assegnazioni | 4.0 |
| - dal 60% al 79% delle assegnazioni | 6.0 |
| - dal 80% delle assegnazioni | 8.0 |

8.3. PRIVATI CITTADINI

PUNTI

- | | |
|--|------------|
| a) residenza ovvero attività lavorativa (subordinata indeterminata o autonoma) continuativa nel Comune di Sona da almeno 2 anni | 3.0 |
| b) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da almeno 3 persone (non cumulabile con requisito lett. d; in tale ipotesi il punteggio massimo è pari a 4) oltre 3 persone per ogni ulteriore componente | 2.0 |
| | 1.0 |
| (con massimo di punti 6.0) | |
| c) coppie che abbiano contratto il matrimonio da non oltre tre anni dalla data di pubblicazione del bando | 1.0 |
| d) persone singole con almeno un minore a carico, purchè non conviventi con altre persone da almeno 6 mesi alla data di pubblicazione del bando (escluso il coniuge in caso di separazione personale omologata o dichiarata giudizialmente). | 3.0 |
| e) presenza di portatori di handicap gravi o di anziani non autosufficienti nel nucleo familiare certificata da parte degli organi competenti. | 4.0 |
| f) diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore ai 2/3 (certificata ai sensi della L. 118/71), essere stato riconosciuto cieco civile o sordomuto. | 2.0 |
| g) presenza di barriere architettoniche in alloggio occupato da portatore di handicap motorio, attestata dall'UTC. | 1.0 |
| h) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non ancora eseguito, che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale. | 1.0 |
| i) assegnatario di alloggio ERP che intenda rilasciarlo entro un mese dall'ottenimento dell'abitabilità. | 1.0 |
| j) A parità di punteggio tra i privati richiedenti, sarà data preferenza ai richiedenti espropriati, proprietari delle aree in data antecedente alla data di adozione dello strumento urbanistico con il quale tali aree sono state destinate a programmi di Edilizia Economico Popolare, che non abbiano avuto titolo all'assegnazione diretta ai sensi dell'art. 3. Qualora non si rientri nel caso di cui sopra o di ulteriore pareggio, sarà data preferenza ai residenti nel Comune di Sona. Ancora ad ulteriore parità si provvederà mediante sorteggio effettuato dalla Commissione di cui all'art. 7, previo invito dei Richiedenti. | |

ART. 9
Obblighi degli assegnatari

- 9.1. Gli assegnatari delle aree dovranno:
- Versare l'acconto per la cessione del lotto di terreno, nella misura e secondo le modalità stabilite nel Bando per l'assegnazione,
 - sottoscrivere la convenzione, ex art. 35 della legge 865/71, secondo lo schema tipo allegato al presente Regolamento, entro il termine che verrà fissato nel Bando,
 - versare il saldo del corrispettivo stabilito prima della stipula della predetta Convenzione.
- 9.2. La Convenzione, da stipularsi tramite il Segretario Comunale o Notaio scelto dall'Ente, al fine del rispetto del termine di cui all'art. 12.2 verrà perfezionata successivamente alla presentazione della richiesta di Concessione Edilizia, corredata dai necessari documenti. E' consentita la stipulazione precedente alla richiesta di C.E. solo se motivata dalla necessità di partecipazione, non procrastinabile, a contributi pubblici o altre forme di finanziamento.

ART. 10
Cooperative ed Imprese Assegnatarie

- 10.1. La Cooperativa e l'Impresa assegnatarie devono, rispettivamente, assegnare o vendere o locare gli alloggi realizzati sull'area, al prezzo successivamente stabilito, a soci/richiedenti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 5.3. I predetti requisiti devono essere posseduti per i soci di Cooperativa alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione ha assegnato l'alloggio, per gli acquirenti dalle Imprese alla data del preliminare di compravendita dell'alloggio. Prima dell'assegnazione/vendita degli alloggi, l'Assegnataria dovrà ottenere il nulla osta comunale, producendo apposita richiesta corredata della documentazione, per ciascun socio/acquirente, attestante i suddetti requisiti.
- 10.2. L'Impresa assegnataria deve realizzare in proprio gli alloggi, potendo appaltare a terzi solo i lavori di impiantistica e le forniture con posa in opera.

ART. 11
Privati Cittadini Assegnatari

- 11.1. I Privati Cittadini assegnatari dovranno seguire l'ordine della graduatoria come ordine di preferenza nella scelta del costruendo alloggio da intestarsi.
- 11.2. La presentazione di un progetto da parte del 70% del numero degli assegnatari, dal quale risultino alloggi e relative pertinenze di analoga metratura, comporterà la decadenza dall'assegnazione del/dei dissenziente/i; la restituzione da parte dell'Ente di quanto versato senza alcun riconoscimento di interessi di qualsiasi tipo o natura, previa decurtazione, a titolo di sanzione, della cauzione versata ai fini della partecipazione nonché del 30% di quanto versato a titolo di prezzo di cessione, e l'assegnazione all'ulteriore in graduatoria. La decadenza deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea indicazione di un congruo termine entro il quale l'assegnatario può presentare le proprie deduzioni.

ART. 12
Tempi di attuazione e caratteristiche degli edifici.

- 12.1. Gli assegnatari delle aree devono realizzare sull'area la costruzione di edifici da destinare

esclusivamente ad abitazioni di tipo economico-popolare. Gli alloggi devono rispettare i limiti di superficie prescritti dall'art. 16 della L. 457/78 (e succ. mod.), nonché le caratteristiche tecniche di cui all'art. 43 della medesima legge, e l'osservanza delle predette norme tecniche dovrà risultare esplicitamente nel parere della Commissione Edilizia.

- 12.2. Gli assegnatari delle aree devono presentare all'Ufficio Tecnico Comunale la richiesta di Concessione Edilizia corredata dagli elaborati di progetto per la costruzione degli alloggi entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione di assegnazione definitiva.
- 12.3. I lavori di costruzione devono iniziare entro 12 (dodici) mesi dalla notifica dell'avviso per il ritiro della concessione ad edificare e devono essere ultimati entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori.
- 12.4. Le proroghe ai termini temporali stabiliti potranno essere deliberate dalla Giunta Comunale previa richiesta comprovante le motivazioni del ritardo.
- 12.5. Qualora sia previsto che gli assegnatari di ciascun singolo Piano realizzino le opere di urbanizzazione, gli stessi dovranno consorzarsi e provvedere in tale forma alla realizzazione a propria cura e spese (da suddividersi in base alla volumetria assegnata), secondo modalità, termini e garanzie da regolamentarsi con apposita Convenzione allegata al Bando. I lavori dovranno essere ultimati contestualmente agli edifici; il certificato di abitabilità/agibilità dei fabbricati verrà rilasciato solo a seguito di collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione.
- 12.6. In corrispondenza degli impegni assunti con il successivo art. 14, il Comune esonera l'assegnatario dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione commisurata al costo di costruzione. All'atto del rilascio della concessione edilizia degli edifici, il Comune quantificherà l'importo dovuto quale contributo per opere di urbanizzazione secondo le tabelle al momento vigenti.

ART. 13

Rinuncia, decadenza, risoluzione di diritto – Sanzioni.

- 13.1. La rinuncia all'assegnazione può essere esplicita od implicita, nel caso di inottemperanza, nei termini indicati, alle richieste documentali della Commissione di Gara o agli obblighi di cui all'art. 9 e all'art. 12.2 (in caso di Convenzione da stipularsi successivamente).
- 13.2. La rinuncia intervenuta dopo la scadenza del Bando sino all'esecutività della determinazione di assegnazione comporta l'acquisizione definitiva all'Ente della cauzione versata ai fini della partecipazione.
- 13.3. La rinuncia dell'assegnatario definitivo, precedente o successiva alla stipula della convenzione, comporta la restituzione da parte dell'Ente di quanto versato senza alcun riconoscimento di interessi di qualsiasi tipo o natura, previa decurtazione, a titolo di sanzione, della cauzione versata ai fini della partecipazione nonché del 30% di quanto versato a titolo di prezzo di cessione.
- 13.4. Ai sensi dell'art. 1456 del C.C. deve intendersi risolta di diritto la cessione in proprietà delle aree ovvero decaduta la concessione del diritto di superficie:
 - In caso di mancata presentazione di richiesta di Concessione Edilizia, corredata da tutta la

necessaria documentazione, nel termine di cui all'art. 12.2;

- In caso di mancato inizio dei lavori o mancata ultimazione degli edifici nei termini di cui all'art. 12.3, salvo proroghe concesse dalla Giunta Comunale;
- In caso di inosservanza dell'obbligo di formare un nucleo familiare distinto da quello di origine entro un mese dal rilascio del certificato di abitabilità, di cui all'art. 5.3 lett. i).

La risoluzione o la decadenza, da pronunciarsi da parte del Consiglio Comunale, deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea indicazione di un congruo termine entro il quale l'assegnatario può presentare le proprie deduzioni.

L'Ente subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni, secondo quanto previsto dall'art. 37 della L. 865/71. Le opere realizzate, anche parzialmente, saranno indennizzate dal Comune all'assegnatario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto ed il terzo di comune accordo tra le parti o, nel caso di disaccordo, dal Tribunale di Verona. L'Amministrazione tratterà una somma pari al 30% dell'intero corrispettivo dell'assegnazione, salvo maggior danno.

Gli alloggi, o parte di essi, che perverranno al Comune per effetto di risoluzione del contratto di cessione dell'area o di decadenza, andranno a far parte del patrimonio disponibile del Comune e potranno essere assegnati in locazione o ceduti a soggetti aventi i requisiti di cui alle presenti norme.

- 13.5. In ogni caso sono fatte salve proposte di rinuncia gravemente motivate, da valutarsi da parte della Giunta Comunale.

ART. 14

Prezzo di prima cessione dell'alloggio, variazione ed aggiornamento, canone di locazione.

- 14.1. Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva, superare quello stabilito nel bando, e dovrà essere determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla L.R.Veneto n. 42/99, ai fini del convenzionamento (art. 7 della legge 28/01/1977 n. 10). Si precisa che le spese generali dovranno essere conteggiate nella misura del 10% (dieci) e l'utile di costruzione nella misura dello 0% (zero). In merito agli oneri finanziari (punto 6 della tabella 3 dell'allegato C), saranno determinati a conclusione della costruzione degli immobili secondo costi reali documentati e saranno costituiti da:
- interessi di preammortamento a carico degli acquirenti dalla data di erogazione di ogni singola tranche, fino alla data di inizio di ammortamento del mutuo, nella misura prevista dalla legge 457/78;
 - interessi di prefinanziamento nel caso in cui l'assegnazione dell'alloggio/contratto preliminare di compravendita sia avvenuto dopo l'inizio dei lavori, all'assegnatario/acquirente potranno essere addebitati gli interessi semplici passivi maturati sulle rate di pagamento previste dal piano di pagamento dell'intervento già scadute, calcolati per l'intervallo di tempo intercorso dalla scadenza di ciascuna rata ed il momento della sottoscrizione della impegnativa di prenotazione/preliminare di compravendita, in misura pari al P.R.A. in vigore nei periodi interessati aumentati di 3 punti percentuali.
- 14.2. Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della legge regionale 9 settembre 1999 n° 42 concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.
- 14.3. E' 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 presente convenzione e la data del rogito notarile.

- 14.4. In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato in base all'indice ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:
- | | |
|-----------------------------|----------------|
| - da 0 a 5 anni | 0% |
| - oltre 5 e fino a 10 anni | 0,2% all'anno |
| - oltre 10 e fino a 20 anni | 0,3% all'anno. |
- 14.5. Il canone di locazione non può essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e sarà rivisto ogniqualvolta la variazione dell'indice di cui all'art. 14.4 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. 15

Cessione delle aree e cessione degli alloggi – Prelazione dell'Ente

- 15.1. E' vietato cedere a terzi le aree assegnate non ancora edificate o parzialmente edificate.
- 15.2. Gli alloggi costruiti sull'area assegnata non possono essere alienati o locati nei primi dieci anni, decorrenti per gli assegnatari privati dalla data del certificato di abitabilità, per le cooperative/Imprese dalla data dell'atto notarile di prima assegnazione/cessione dell'alloggio.
- 15.3. Prima dei predetti dieci anni, la vendita dell'alloggio potrà avvenire, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi, previa autorizzazione della Giunta Comunale.
- 15.4. Per tutta la durata della Convenzione, anche dopo la prima cessione/assegnazione, l'alloggio dovrà essere alienato/locato a favore di soggetti aventi i requisiti richiesti per l'assegnazione delle aree PEEP, indicati nel vigente Regolamento Comunale, al prezzo calcolato secondo le modalità indicate nell'art. 14 dall'Ufficio tecnico comunale, e previa autorizzazione della Giunta Comunale. A tal fine, nonché per l'esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo comma 7, è fatto obbligo a ciascun interessato alla vendita o alla locazione, presentare all'Ente proposta scritta.
- 15.5. Dopo la scadenza della Convenzione, la proprietà potrà essere trasferita a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore dell'Ente, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area urbanizzata al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 15.6. E' obbligatorio trasmettere copia autentica di ogni contratto di vendita/assegnazione/locazione all'Ente entro 90 giorni dalla data di registrazione del contratto stesso.
- 15.7. In caso di cessione dell'alloggio costruito, è previsto il diritto di prelazione dell'Ente. In sede di prima cessione sono sottratti all'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dalle Cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

ART. 16

Clausole per gli atti di assegnazione/cessione e locazione – sanzioni.

- 16.1. In forza della assegnazione/cessione degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dell'Assegnataria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla Convenzione stipulata dalla stessa con l'Ente.
- 16.2. In ogni atto di trasferimento degli alloggi costruiti sull'area, dovranno essere inserite clausole in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la Convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia

economica e popolare e della Convenzione medesima.

- 16.3. Sono sanzionate con la nullità del contratto e con il pagamento di una sanzione pari al contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché all'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, più gli eventuali interessi di mora, le seguenti violazioni:
- assegnazione/vendita o la locazione a prezzi diversi da quelli previsti dall'art. 14 e ss.,
 - assegnazione/vendita o la locazione (anche successiva alla prima) a soggetti non aventi i requisiti di cui all'art. 5.3,
 - assegnazione/vendita o locazione senza previa comunicazione all'Ente,
 - assegnazione/vendita oltre la durata della Convenzione in mancanza del previo versamento all'Ente della somma di cui al precedente art. 15.5.

ART. 17

Disposizioni finali.

- 17.1. La convenzione da stipularsi secondo il modello allegato alla presente Convenzione, vincola l'Assegnataria e, successivamente, gli aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di 20 (venti) anni dalla data di stipulazione.
- 17.2. Per quanto non espressamente detto o richiamato nella presente, si fa riferimento a quanto disposto dalle vigenti Leggi in materia di assegnazione lotti nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, con particolare riguardo alla Legge 22.10.1971 n. 865.