



COMUNE  
DI CERVIA

# **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

*Approvato con delibera del C.C n.8 del 25/02/2010*

# INDICE

## TITOLO I°

### NORME GENERALI

art. 1 Contenuto del regolamento

#### **I Capitolo: Modalità di intervento, definizioni e parametri**

art. 2 Inquadramento generale

art. 3 Definizioni di superficie complessiva per la vendita e la locazione

art. 4 Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici

## TITOLO II°

### **NORME IN MATERIA DI CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' O DIRITTO DI SUPERFICIE A SOGGETTI GIURIDICI PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

#### **I Capitolo: Procedimento**

art. 5 Procedura di invito - Bandi

art. 6 Procedura di istanza - Domande

art. 7 Requisiti

art. 8 Autocertificazione: Presentazione e controllo

#### **II Capitolo: Procedimento di assegnazione e competenze**

art. 9 Approvazione graduatoria

art. 10 Prenotazione e cauzione

art. 11 Progetto edilizio

art. 12 Consorzio per le opere di urbanizzazione

art. 13 Opere di urbanizzazione

art. 14 Lotti edificabili: assegnazione e convenzione

art. 15 Saldo, sottoscrizione della convenzione e fidejussione

art. 16 Casi particolari

art. 17 Obblighi delle imprese di costruzione e delle cooperative di abitazione

art. 18 Criteri per l'assegnazione di aree: ordine di priorità

#### **III Capitolo: Prezzi e vincoli**

art. 19 Prezzo per la vendita di aree

art. 20 Vendita - locazione alloggi e servizi

art. 21 Prezzo di vendita

art. 22 Canone di locazione

art. 23 Aggiornamento prezzi

art. 24 Vetustà e manutenzione

art. 25 Sanzioni

art. 26 Vincoli convenzionali

art. 27 Ipotesi di decadenza e di risoluzione dell'atto di cessione

art. 28 Vincoli relativi all'edilizia agevolata

art. 29 Requisiti soggettivi

- art. 30 Definizione di alloggio adeguato
- art. 31 Soggetti ammessi a presentare domanda
- art. 32 Precedenza
- art. 33 Reddito

#### **IV Capitolo: Graduatorie assegnazioni alloggi**

- art. 34 Graduatoria comunale per l'assegnazione di alloggi in proprietà nei casi di vendita successiva alla prima
- art. 35 Validità graduatoria e modalità revisione
- art. 36 Modalità per la vendita successiva alla prima
- art. 37 Rinuncia all'assegnazione di alloggi
- art. 38 Graduatoria per l'assegnazione di alloggi in locazione

#### **V Capitolo: Aree per l'ERS nei piani attuativi**

- art. 39 Modalità attuative delle aree riservate all'ERS nei piani attuativi

### **TITOLO III°**

#### **NORME IN MATERIA DI CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' A PERSONE FISICHE PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

##### **I Capitolo: Modalità di intervento**

- art. 40 Norme generali
- art. 41 Commissione
- art. 42 Procedura di invito - Bandi
- art. 43 Procedura di istanza
- art. 44 Requisiti per l'assegnazione dei lotti
- art. 45 Definizione di alloggio adeguato
- art. 46 Soggetti ammessi a presentare domanda

##### **II Capitolo: Procedimento di assegnazione**

- art. 47 Formazione della graduatoria dei prenotatari
- art. 48 Prenotazione dell'area
- art. 49 Adempimenti del prenotatario
- art. 50 Cessione ed assegnazione dell'area
- art. 51 Pagamento e determinazione del prezzo per l'assegnazione delle aree
- art. 52 Convenzione
- art. 53 Prezzo iniziale di cessione degli edifici
- art. 54 Canone di locazione
- art. 55 Aggiornamento prezzi
- art. 56 Vetustà e manutenzione
- art. 57 Vincoli
- art. 58 Sanzioni
- art. 59 Ipotesi eccezionali
- art. 60 Ipotesi di decadenza e di risoluzione dell'atto di cessione

#### **ALLEGATI**

## TITOLO I°

### NORME GENERALI

#### **ART. 1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO**

1.1 Il presente Regolamento disciplina la cessione di aree in diritto di proprietà a soggetti giuridici e a persone fisiche per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

1.2 Quanto stabilito dal presente regolamento è altresì applicabile, per quanto compatibile, anche per la concessione delle aree in diritto di superficie nel caso di programmi di ERS che prevedano tale fattispecie di concessione.

1.3 Il presente Regolamento costituisce lex specialis per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

1.4 Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.

## I CAPITOLO

### MODALITA' DI INTERVENTO, DEFINIZIONI E PARAMETRI

#### **ART. 2 - INQUADRAMENTO GENERALE**

2.1 Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano le aree che, con convenzione, vengono cedute per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale finalizzati alla proprietà, alla locazione permanente o alla locazione a termine ovvero ad altre forme che siano ritenute utili per il soddisfacimento dei bisogni legati all'abitazione.

2.2 Tutte le aree di proprietà pubblica sulle quali è consentita l'edificabilità possono essere destinate a tale scopo purché le destinazioni di pianificazione urbanistica siano conformi.

2.3 I requisiti tecnici prestazionali, nonché la tipologia degli alloggi previsti negli interventi, verranno di volta in volta definiti e riportati nel Capitolato prestazionale, che conterrà le specificazioni delle caratteristiche dell'intervento e che sarà parte integrante del Bando di assegnazione.

2.4 Gli interventi compresi nei programmi di edilizia sovvenzionata e agevolata previsti da programmi regionali o nazionali, dovranno rispettare la normativa specifica prevista e l'applicazione del presente Regolamento potrà avvenire compatibilmente con quanto stabilito in detti programmi.

#### **ART. 3 - DEFINIZIONI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE**

##### **3.1 Superfici residenziali:**

La superficie complessiva residenziale lorda, al solo fine della determinazione del prezzo di vendita e locazione convenzionale, si calcola secondo la seguente formula:

$$S.C.L. = S.U.L. + 60\% (S.N.R.L. + S.P.L.)$$

- S.C.L.** = superficie complessiva residenziale lorda;
- S.U.L.** = superficie utile lorda. E' la superficie abitabile lorda di pavimento calcolata comprensiva di muri, pilastri, soglie di passaggio, sguinci, scale interne;
- S.N.R.L.** = superficie non residenziale lorda. È la superficie dei locali di servizio, calcolata comprensiva dei muri:
- a) di pertinenza degli alloggi: logge, balconi, cantine e soffitte;
  - b) di pertinenza condominiale: ingressi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, ecc.
- S.P.L.** = superficie parcheggi lorda: autorimesse e posti macchina al coperto in spazio chiuso, comprensivi degli spazi di manovra.

### 3.2 **Precisazioni**

- ⇒ il totale (S.N.R.L. + S.P.L.) dovrà essere contenuto entro il 90% della superficie utile lorda, riferito al totale della superficie utile lorda (Sul) dell'organismo edilizio;
- ⇒ nella S.N.R.L. sono comprese tutte le cantine realizzate, comprese quelle interrato;
- ⇒ le soffitte e i sottotetti vengono conteggiati nella S.N.R.L. unicamente a partire da una altezza assoluta superiore a ml. 1,50;
- ⇒ per porticati si intendono le superfici coperte esclusi gli aggetti;
- ⇒ per volumi tecnici si intendono le superfici del vano scala all'interno o all'esterno dell'organismo abitativo o dell'alloggio, computato in proiezione ortogonale una sola volta, dei locali a motore ed ascensore, della cabina idrica ed elettrica e di altri locali similari;
- ⇒ gli spazi di manovra di autorimesse o posti macchina comprendono tutti gli spazi antistanti coperti escluse le rampe di accesso;
- ⇒ i lastrici solari sono compresi nella S.N.R.L. quando sono praticabili e usabili come terrazzo, ad esclusione delle porzioni utilizzate per alloggiamento di pannelli solari e/o fotovoltaici.

### 3.3 **Superfici commerciali e per servizi:**

La superficie complessiva lorda per destinazioni commerciali e per servizi, al solo fine della determinazione del prezzo di vendita/locazione convenzionale dell'immobile, si calcola secondo la seguente formula:

$$S.C.L. = S.L. + 60\% S.A.L.$$

- S.C.L.** = superficie complessiva lorda per destinazioni commerciali e per servizi;
- S.L.** = superficie lorda: è la superficie dell'attività compresi i disimpegni e le attese.
- S.A.L.** = superficie accessoria lorda: servizi igienici, depositi, archivi, porticati, volumi tecnici, logge e balconi, cantine, autorimesse con spazi di manovra e disimpegni condominiali, nonché altri locali similari.

## **ART. 4 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

- 4.1 La dimensione massima degli alloggi è stabilita in 130 mq. di superficie utile lorda.
- 4.2 Gli alloggi dovranno essere realizzati nel rispetto del Capitolato Prestazionale allegato al bando.
- 4.3 Gli alloggi realizzati con contributo pubblico sulla base di bandi Statali e Regionali dovranno rispettare i requisiti fissati dalla specifica normativa.

**TITOLO II°**  
**NORME IN MATERIA DI CESSIONE DI AREE**  
**IN DIRITTO DI PROPRIETA' O DIRITTO DI SUPERFICIE A SOGGETTI GIURIDICI**  
**PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

**I CAPITOLO**

**PROCEDIMENTO**

**ART. 5 - PROCEDURA DI INVITO - BANDI**

5.1 Il Dirigente del Settore Urbanistica, con apposita determinazione dirigenziale, approva i bandi di assegnazione di aree per l'ERS con riferimento allo schema allegato identificato con la lettera "A", sulla base degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale.

5.2 I bandi riportano tutte le informazioni specifiche necessarie ai singoli interventi.

5.3 Il Dirigente del Settore Urbanistica, secondo i criteri e gli indirizzi fissati dalla Giunta, ha facoltà di riservare bandi a specifiche categorie di richiedenti, nonché di predeterminare limiti di assegnabilità alle singole categorie di richiedenti.

5.4 I bandi sono pubblicati per almeno 15 giorni, almeno all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Cervia, ed hanno validità per 12 mesi dalla pubblicazione per l'assegnazione di lotti residuali.

5.5 I bandi possono riportare le categorie degli assegnatari, prescrizioni per la presentazione delle domande, elementi qualificativi dell'intervento, eventuali caratteristiche prestazionali e dimensionali degli alloggi, obblighi ed eventuali ulteriori dati utili.

**ART. 6 - PROCEDURA DI ISTANZA - DOMANDE**

6.1 Le domande di assegnazione delle aree per l'ERS devono essere presentate presso il Protocollo Generale o presso il Servizio Cervia Informa del Comune nel periodo stabilito dal bando e pervenire entro tale termine. Non fa fede la data del timbro postale.

6.2 Le domande devono contenere tutti gli elementi prescritti dal bando e possono essere presentate esclusivamente dalle seguenti categorie di richiedenti:

- Enti Pubblici;
- Cooperative d'abitazione e loro Consorzi;
- Imprese di Costruzione e loro Consorzi.

**ART. 7 - REQUISITI**

7.1 Per la partecipazione ai bandi i soggetti interessati devono possedere tutti i requisiti per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

7.2 Per la partecipazione ai bandi sono richiesti i seguenti requisiti:

**Cooperative d'abitazione:**

- a) Regolarità dell'esercizio di impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Regolarità con le vigenti disposizioni in materia fiscale;

- c) Iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio I.A.A.;
- d) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative di cui all'art. 13 della L. 59/1992 e all'Albo Nazionale delle Società Cooperative di cui all'art. 15 del D. Lgs. 220/2002;
- e) Adesione ad organismi di rappresentanza sottoscrittori del protocollo sulla qualificazione degli operatori sottoscritto il 6 novembre 2007 tra la Regione e gli organismi di rappresentanza del settore.

**Imprese di Costruzione:**

- a) Regolarità dell'Esercizio di Impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Regolarità con le vigenti disposizioni in materia fiscale;
- c) Certificazione SOA (Società Organismi di Attestazione ai sensi del D.P.R. n° 34 del 25.01.2000) e/o all'Albo delle Imprese Artigiane;
- d) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative di cui all'art. 15 del D. Lgs. 220/2002 per le Imprese costituite in forma Cooperativa;
- e) Iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio I.A.A.
- f) Adesione ad organismi di rappresentanza sottoscrittori del protocollo sulla qualificazione degli operatori sottoscritto il 6 novembre 2007 tra la Regione e gli organismi di rappresentanza del settore.

7.3 Tutte le imprese che operano per interventi di ERS dovranno autocertificare di avere ottemperato agli specifici obblighi contributivi contemplati nei contratti collettivi di lavoro.

**ART. 8 - AUTOCERTIFICAZIONE: Presentazione e controllo**

8.1 Il possesso dei requisiti viene dichiarato dal richiedente, con atto a norma di legge (art. 46 D.P.R. n. 445 del 28.12.2000). L'autocertificazione che attesta il possesso dei requisiti deve essere allegata alla domanda di assegnazione.

8.2 L'Amministrazione può effettuare verifiche richiedendo i documenti necessari, prima dell'approvazione della graduatoria o dell'assegnazione dell'area.

8.3 La documentazione prima della stipula notarile di cessione dell'area dovrà essere prodotta in originale. L'Amministrazione si riserva in ogni momento di richiedere tale documentazione.

## **II CAPITOLO**

### **PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE E COMPETENZE**

**ART. 9 - APPROVAZIONE GRADUATORIA - COMMISSIONE**

9.1 Per la formulazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree di ERS il Dirigente del Settore Urbanistica provvede a nominare una Commissione interna composta da un numero dispari di membri, con un massimo di cinque, con competenze in merito, compreso lo stesso Dirigente in qualità di Presidente.

9.2 La Commissione si riunisce su richiesta scritta del Presidente riportante l'ordine del giorno, consistente nell'individuazione del numero e della tipologia dei lotti da assegnare ed il numero di domande pervenute.

9.3 Dopo ogni riunione viene redatto, da parte del funzionario comunale che svolge funzioni di segretario, apposito verbale, sottoscritto dai presenti.

9.4 La Commissione previo esame delle domande precedentemente istruite dall'ufficio sulla base della documentazione ad esse allegata, redige la graduatoria.

9.5 La Commissione può disporre gli accertamenti qualora ritenga che i documenti allegati alla domanda non siano sufficientemente esplicitivi dei requisiti per poter procedere alla proposta di assegnazione delle aree oggetto del bando.

9.6 La graduatoria dei prenotatari viene approvata con determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica.

#### **ART. 10 - PRENOTAZIONE E CAUZIONE**

10.1 A seguito della approvazione della graduatoria, il Servizio Urbanistica, nel termine di 60 gg. comunica ai prenotatari con Raccomandata A.R. la riserva del lotto e richiede il pagamento, anche a titolo di cauzione, di un acconto pari al 30% del costo del lotto, da effettuarsi nel termine di 60 giorni dalla data della ricevuta comunicazione, a pena di decadenza.

10.2 Il termine di 60 gg. è prorogabile per altri 60 gg. dal Dirigente del Settore Urbanistica, sentita la Giunta, per documentata impossibilità del prenotatario a provvedere tempestivamente al pagamento e in tal caso la somma dovuta verrà maggiorata degli interessi legali sul termine di effettiva dilazione.

10.3 Nel caso il prenotatario rinunci dopo aver effettuato il versamento, verrà trattenuta la cauzione di cui al comma 10.1 a titolo di penale.

#### **ART. 11 - PROGETTO EDILIZIO**

11.1 Il prenotatario del lotto entro otto mesi dal ricevimento della comunicazione della riserva del lotto di cui all'art. 10.1 dovrà presentare richiesta di Permesso di Costruire del fabbricato, inoltrando al Comune gli elaborati progettuali, tra cui:

- progetto architettonico esecutivo;
- progetto impianti esecutivo;
- planimetria in scala non inferiore a 1:50 con la quale sia verificata la funzionalità abitativa mediante uno schema di arredamento;
- capitolato descrittivo completo dei lavori e delle opere (comprese le opere di finitura);
- computo metrico estimativo asseverato da professionista abilitato (con applicati i prezzi di mercato dell'area cervese), da cui si desume il costo di costruzione. La congruità del costo di costruzione desunto dal computo metrico estimativo, deve essere avallata dal Settore LLPP del Comune, con riferimento a quanto stabilito all'art. 21.3.

11.2 Sono altresì assegnati al prenotatario ulteriori 60 giorni complessivi per eventuali integrazioni documentali richieste dagli uffici competenti per il rilascio del Permesso di Costruire relativo ai fabbricati.

11.3 Il frazionamento dei lotti edificabili verrà predisposto a cura e spese del prenotatario prima dell'atto di assegnazione e dovrà essere approvato dall'Agenzia del Territorio prima della stipula della convenzione.

11.4 Il rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati non potrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

11.5 Fermo restando i termini temporali di cui all'art. 11.1, al fine di ottenere un parere preventivo in ordine alla fattibilità dell'intervento, il prenotatario può presentare una richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 della L.R. 31/02 e s.m.

Il tempo utilizzato dagli uffici per esprimere la valutazione preventiva non viene computato nel calcolo del termine temporale assegnato all'art. 11.1.



## **ART. 12 - CONSORZIO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

12.1 Se il bando prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i prenotatari dovranno obbligatoriamente costituire un Consorzio che si impegni alla progettazione esecutiva e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, salvo il caso di operatore unico dell'ERS o di più soggetti che operano già unitariamente.

12.2 Il Consorzio dovrà essere costituito entro quattro mesi dal ricevimento della comunicazione di cui all'art. 10.1.

12.3 La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere regolata da una Convenzione da stipularsi con il Comune, che regoli l'esecuzione e il controllo delle opere.

12.4 Lo Statuto del Consorzio (indipendentemente dal rapporto lotti disponibili / lotti assegnati) e lo schema di Convenzione fra Consorzio e Comune, dovranno essere approvati dal Dirigente del Settore Urbanistica con determinazione dirigenziale, in base agli schemi allegati "B" e "C" al presente Regolamento.

12.5 Il legale rappresentante del Consorzio dovrà sottoscrivere la Convenzione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro quattro mesi dalla data di costituzione del Consorzio.

12.6 La Convenzione con il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata prima delle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili, nonché prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle Opere di Urbanizzazione.

12.7 Nel caso non siano stati assegnati tutti i lotti del Comparto o di suoi stralci attuativi, il Consorzio provvederà ad anticipare le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti; sarà cura del Consorzio recuperare dagli assegnatari mancanti gli importi aggiornati delle quote anticipate.

12.8 Entro 18 mesi dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso non fossero ancora stati assegnati tutti i lotti, il Comune provvederà ad anticipare il dovuto.

## **ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

13.1 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro sei mesi dalla costituzione del Consorzio o, qualora non previsto, entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione di riserva del lotto, ed il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione deve essere rilasciato prima della stipulazione delle singole convenzioni di assegnazione delle aree.

13.2 La richiesta di Permesso di Costruire relativa alle opere di urbanizzazione dovrà essere corredata almeno dai seguenti elaborati progettuali:

- progetto esecutivo;
- particolari;
- capitolato dei lavori;
- computo metrico estimativo asseverato da professionista abilitato (con applicati i prezzi delle opere in area cervese), da cui si desume il costo di realizzazione.

13.3 Sono altresì assegnati al Consorzio ovvero al soggetto attuatore ulteriori 60 gg. complessivi per eventuali integrazioni documentali richieste dagli uffici per il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

13.4 All'atto della stipula della Convenzione con il Consorzio ovvero con il soggetto attuatore (nel caso di un unico soggetto attuatore), dovrà essere consegnata al Comune una fidejussione bancaria di importo non inferiore al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, calcolato in base ai costi parametrici con riferimento alla Delibera G.C. n. 152 del 09.04.2003 e s.m., nonché con riferimento ai costi stabiliti dall'Amministrazione per la realizzazione / monetizzazione delle

vasche di laminazione (e computando a parte eventuali opere straordinarie non contemplate in detti costi parametrici), a garanzia della loro esatta e piena esecuzione.

13.5 Il prenotatario decade dal diritto all'assegnazione qualora non provveda, entro i termini stabiliti dagli articoli 11 e 12 e dal presente articolo, alla costituzione o adesione al Consorzio ovvero alla presentazione dei progetti e all'integrazione documentale per il rilascio del Permesso di Costruire per gli edifici e per le opere di urbanizzazione, nonché nel caso non venga sottoscritta la Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione, con relativa perdita della cauzione versata, che verrà incamerata dal Comune.

13.6 I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data del ricevimento della comunicazione (tramite raccomandata A/R o altro strumento legale) della emissione del relativo Permesso di Costruire e dovranno essere completati entro 3 anni da tale data.

#### **ART. 14 - LOTTE EDIFICABILI: ASSEGNAZIONE E CONVENZIONE**

14.1 Conclusa la fase progettuale ed istruttoria, e successivamente al rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati ed alle opere di urbanizzazione, il Dirigente del Settore Urbanistica attraverso determinazione dirigenziale provvede, entro 30 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo al fabbricato, all'assegnazione del lotto attraverso una comunicazione con Raccomandata A.R. e all'approvazione del relativo schema di convenzione secondo lo schema tipo allegato al presente Regolamento alla lettera "D", nonché secondo le eventuali convenzioni speciali in conformità ai bandi.

14.2 La Convenzione dovrà prevedere:

- a) la durata della convenzione;
- b) i termini e le modalità per l'eventuale cessione delle unità immobiliari ed i criteri per la determinazione del prezzo iniziale e successivi aggiornamenti;
- c) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- d) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- e) i termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- f) i casi in cui l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

14.3 La Convenzione, da stipularsi per atto pubblico, dovrà essere registrata e trascritta presso la competente Agenzia del Territorio – Reparto Pubblicità Immobiliare.

14.4 Per particolari motivi d'urgenza il Dirigente può rinviare a successiva determinazione l'approvazione della Convenzione.

#### **ART. 15 - SALDO, SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E FIDEJUSSIONE**

15.1 Il saldo in unica soluzione deve essere corrisposto prima della stipulazione della Convenzione per la cessione dell'area.

15.2 La sottoscrizione della Convenzione relativa alla vendita dell'area deve avvenire dopo l'emissione del Permesso di Costruire del fabbricato.

15.3 La stipulazione della Convenzione deve essere effettuata entro 2 mesi dalla data di ricevimento della comunicazione all'assegnatario con Raccomandata A.R. di assegnazione dell'area e di approvazione della convenzione attraverso apposita determinazione dirigenziale.

15.4 La mancata corresponsione del saldo comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento della cauzione, salva la facoltà di richiedere eventuali maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

15.5 Con la sottoscrizione della Convenzione di cessione dell'area si intende volturato il Permesso di Costruire.

15.6 I termini e le modalità di versamento della cauzione ed il saldo, da parte di ACER o Enti Pubblici, potranno essere derogati, sentita la Giunta, con determinazione dirigenziale.

15.7 I lavori di realizzazione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione di cessione dell'area e dovranno essere completati entro 3 anni dalla stessa, fatti salvi diversi tempi fissati nei programmi di edilizia agevolata e sovvenzionata.

15.8 A garanzia dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, della loro corretta esecuzione, nonché a copertura di eventuali penali, fermo restando quanto stabilito all'art. 13, comma 4, dovrà essere presentata una garanzia fidejussoria prima della firma della convenzione per la cessione dell'area, per un importo pari a 1/20 del costo di costruzione degli edifici da realizzare, con un minimo di € 50.000,00, da incamerarsi in caso di inosservanza, in ragione delle inadempienze; sono esenti da tale fidejussione gli interventi di opere pubbliche e di edilizia sovvenzionata realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti (Enti pubblici, Acer).

15.9 E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza dell'atto di cessione a norma del successivo art. 27 e incameramento della cauzione di cui all'art. 10.

## **ART. 16 - CASI PARTICOLARI**

16.1 Il Dirigente del Settore Urbanistica, in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, sentita la Giunta, potrà concedere proroga ai termini temporali fissati con il presente Regolamento. La richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima della rispettiva scadenza, fornendo evidenza delle cause di forza maggiore che hanno causato la richiesta di proroga.

16.2 È possibile l'attuazione dei programmi di ERS attraverso lo strumento del Project Financing in conformità all'art. A – 6 ter, co. 7 della L.R. 20/2000 e s.m. In tale ipotesi le procedure e i contenuti dei bandi e quant'altro attiene ai programmi stessi, potranno fare riferimento al presente regolamento per quanto non in contrasto con quanto stabilito dalle specifiche norme regolanti il Project Financing.

## **ART. 17 - OBBLIGHI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE E DELLE COOPERATIVE DI ABITAZIONE**

17.1 L'impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza, mediante avviso al pubblico (manifesto, stampa, o internet), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione delle stesse, i criteri di priorità e ogni altro elemento utile. Allo stesso modo la Cooperativa di abitazione prenotataria o assegnataria pubblicizza i medesimi elementi qualora intenda acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari dopo la comunicazione di riserva del lotto.

## **ART. 18 - CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE: ORDINE DI PRIORITA'**

18.1 Le graduatorie di assegnazione verranno formate secondo il seguente ordine di priorità, salvo diverso orientamento stabilito dalla Giunta nell'atto di indirizzo di cui all'art. 5, con riferimento ai seguenti soggetti:

- 1) ACER;
- 2) Enti Pubblici territoriali;
- 3) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa e/o loro Consorzi con finanziamenti pubblici;
- 4) Cooperative di abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese con finanziamenti pubblici;
- 5) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;
- 6) Cooperative di abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese senza finanziamenti pubblici.

#### 18.2 Priorità in caso di eccedenza di domande:

- I. Per ciascuna categoria hanno precedenza in graduatoria i richiedenti un solo lotto.
- II. Cat. 3 - 4 – 5 – 6:  
priorità alle ditte con sede sociale in ambito provinciale, poi regionale, poi nazionale/comunitario.
- III. A parità di condizioni la precedenza verrà stabilita tramite sorteggio pubblico da parte dell'Ufficio Urbanistica, previo avviso inviato a tutti gli interessati a mezzo di Raccomandata A.R. non meno di 8 giorni prima.

18.3 Fermo restando che per ciascuna categoria hanno precedenza in graduatoria i richiedenti un solo lotto, è consentita la richiesta, in subordine, di più lotti, da valutarsi in caso di eccedenza dei lotti disponibili rispetto alle domande pervenute.

In tale ipotesi viene prevista l'assegnazione di un ulteriore lotto alla volta, con riferimento alla graduatoria ed in funzione del numero dei lotti richiesti da parte di ogni soggetto, a coloro che si sono resi disponibili ad acquistare più lotti.

#### 18.4 **Precisazioni**

⇒ per tipologie edilizie mono o bifamiliari dove è necessaria comunque la realizzazione unitaria del fabbricato (case a schiera, case abbinate, ecc.), la precedenza in graduatoria per i richiedenti un solo lotto si intende riferita alla richiesta dell'intero lotto.

### **III CAPITOLO**

#### **PREZZI E VINCOLI**

#### **ART. 19 - PREZZO PER LA VENDITA DI AREE**

19.1 Il prezzo di vendita delle aree di ERS è determinato dall'Organo competente con riferimento alla zona e alla presenza delle opere di urbanizzazione. Esso dovrà indicativamente non superare il 50% del valore di mercato. A tale importo è da aggiungersi il costo della valutazione di stima.

#### 19.2 **Costo area lotto:**

Dalla data del bando fino alla data della comunicazione di riserva del lotto, il costo del terreno viene aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita, qualora sia trascorso un termine superiore a un anno.

### 19.3 **Costo aree e opere di urbanizzazione:**

Il costo delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria è ripartito in rapporto al Volume massimo costruibile.

Viene applicato un correttivo per maggiorare il costo dei lotti di tipologia estensiva (ovvero tipologia a schiera o similare) rispetto a quelli di tipologia intensiva (ovvero tipologia condominiale o similare) in modo tale che il rapporto tra i due sia pari a 1,5.

Nel caso non siano previste opere di urbanizzazione secondaria all'interno del Comparto dovrà essere versato il contributo di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle parametriche, mentre non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

## **ART. 20 - VENDITA - LOCAZIONE ALLOGGI E SERVIZI**

20.1 Gli immobili, conseguita l'abitabilità/usabilità, potranno essere alienati o locati alle condizioni previste dal presente Regolamento.

20.2 Oltre a quanto di seguito stabilito, nessuna provvigione o compenso per mediazione, rimborso spese o altro, potrà essere richiesto da cooperative d'abitazione, imprese di costruzione, loro rappresentanti o incaricati, agli acquirenti degli immobili.

20.3 Gli atti di compravendita o di locazione stipulati durante il periodo di validità della Convenzione, dovranno essere trasmessi per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

## **ART. 21 - PREZZO DI VENDITA**

21.1 Il prezzo di vendita degli immobili è determinato in funzione di:

- costo area;
- costo costruzione;
- costo opere di urbanizzazione;
- oneri di urbanizzazione;
- costi di progettazione, spese tecniche e finanziamenti.

21.2 **Costo area:** così come determinato al precedente art. 19.

21.3 **Costo costruzione:** inteso come valore dell'intervento risultante da computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato.

I prezzi da applicare alle singole voci del computo sono quelli di mercato relativi all'area cervese.

Tale valore non potrà superare in ogni caso a livello di conteggio il limite di € **1.200,00** per mq. di S.C.L., fermo restando che i singoli bandi potranno stabilire costi di costruzione massimi inferiori.

A tale importo, che è comprensivo delle sistemazioni esterne (recinzioni, giardino, pavimentazioni, allacci alle pubbliche utenze, ecc.), potrà eventualmente essere aggiunto un incremento per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e non inquinanti (solare termico, fotovoltaico o altro), nonché per la previsione di standard di efficienza energetica dei fabbricati superiori ai limiti previsti dalla Legge, qualora tali ipotesi siano previste dal bando.

In tale ipotesi la proposta di maggior prezzo, da approvarsi con determinazione dal Dirigente del Settore Urbanistica, deve essere preventivamente avallata dalla Giunta Comunale, previa valutazione di congruità dei costi da parte del Settore LL.PP. Comunale

Il limite massimo di costo di costruzione sopra indicato fa riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento e sarà aggiornato in via automatica annualmente, applicando l'adeguamento ISTAT nazionale relativo al costo delle costruzioni.

Il costo di costruzione viene verificato e avallato dal Settore LLPP del Comune, valutando il computo metrico estimativo e il capitolato allegati ai progetti, con riferimento ai prezzi di mercato dell'area cervese e/o normalmente utilizzati per le gare d'appalto, e dovrà risultare congruente alla cifra riportata per la vendita.

21.4 **Costo opere di urbanizzazione:** determinato sulla base del costo reale e definitivo di realizzazione.

21.5 **Oneri di urbanizzazione:** quelli vigenti nel Comune di Cervia alla data del bando.

21.6 **Costi di progettazione, spese tecniche e finanziamenti:** sono i costi riferiti a progettazione e spese tecniche (comprendenti progettazione generale, pratiche catastali, prospezioni geognostiche, valutazioni ambientali ed acustiche, collaudi, attività Amministrative, spese generali, promozionali e commerciali, oneri di finanziamento, ecc.) e comprensivi del costo della garanzia decennale postuma sulla costruzione.

Tali costi potranno incidere complessivamente in misura non superiore al 23% del costo di costruzione di cui al precedente punto 21.3.

#### 21.7 **Precisazioni**

⇒ il prezzo di vendita definitivo sarà stabilito con apposita determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica, sulla base di tutte le voci e del costo definitivo delle opere di urbanizzazione realizzate, riportato in uno specifico computo metrico contenente i costi a consuntivo (depurati pertanto anche del ribasso d'asta), da verificarsi e avallarsi da parte del competente Settore LLPP del Comune;

Ai fini della definizione provvisoria del prezzo, il costo ipotizzato delle opere di urbanizzazione è calcolato con riferimento al computo metrico estimativo allegato al progetto;

⇒ per tipologie condominiali, fermo restando il prezzo globale dell'edificio, è possibile una variazione dei prezzi dei singoli alloggi, in rapporto alle caratteristiche, all'esposizione e all'ubicazione di ogni unità, con il limite del 5% in più o in meno;

⇒ non sono comprese nel prezzo di convenzione le varianti progettuali finalizzate all'adeguamento dell'immobile a esigenze soggettive, l'IVA, l'attivazione delle pubbliche utenze, gli interessi di preammortamento a partire dalla data dell'immissione nel possesso dell'immobile, l'atto di compravendita;

⇒ non sono consentite varianti qualitative e quantitative del capitolato a richiesta dell'acquirente/socio che modifichino il prezzo di vendita degli immobili.

### **ART. 22 - CANONE DI LOCAZIONE**

22.1 Il canone di locazione degli immobili residenziali non può superare il 4,5% del prezzo di vendita.

22.2 Il canone di locazione degli immobili ad uso commerciale o terziario non può superare l'8% del prezzo di vendita.

22.3 Il canone di locazione deve essere certificato dal Comune.

### **ART. 23 - AGGIORNAMENTO PREZZI**

23.1 Il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido fino alla data di fine lavori; successivamente verrà aggiornato, con certificazione dell'Amministrazione Comunale, in

riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita, con calcolo semestrale, secondo la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

P1 = prezzo di vendita iniziale alla data della convenzione;

P2 = prezzo di vendita aggiornato;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data della convenzione;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

23.2 Il Canone di locazione può essere rivisto in funzione dell'aggiornamento del prezzo di vendita.

#### **ART. 24 - VETUSTA' E MANUTENZIONE**

24.1 Il prezzo di vendita dell'immobile è diminuito in relazione alla vetustà a partire dal 10° anno dalla data di ultimazione dei lavori.

24.2 Dal decimo anno il prezzo (P2) diminuisce della percentuale annuale dello 0,5%.

24.3 Le spese per opere di manutenzione straordinaria effettuate dopo il decimo anno sono valutate, purché siano debitamente documentate.

#### **ART. 25 - SANZIONI**

25.1 Nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata a carico dell'alienante (originario o successivo), una penale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi e comunque di importo non inferiore a €20.000,00 (da rivalutarsi in base agli indici ISTAT).

25.2 In difetto di dimostrazione della buona fede, una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio. Tale sanzione non si applica nel caso sia stato l'acquirente a fare conoscere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al prezzo risultante dai criteri fissati.

25.3 Laddove non si provveda nei termini previsti al pagamento della penale, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attivare le procedure di riscossione coattiva dell'importo dovuto.

25.4 Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti dal presente Regolamento, è nulla per la parte di prezzo eccedente e il locatario e/o l'acquirente avrà diritto al rimborso, più gli eventuali interessi (a tasso legale) maturati dal momento della stipula sulla parte eccedente.

25.5 Ogni atto di alienazione e/o di locazione stipulato in contrasto con quanto stabilito dalla convenzione e dal presente Regolamento è nullo fermo restando quanto stabilito al precedente comma 25.4.

#### **ART. 26 - VINCOLI CONVENZIONALI**

26.1 Le Convenzioni per le nuove aree in proprietà saranno valide per un periodo di tempo pari a 25 anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della Convenzione e corrispondente alla durata dei vincoli sottoriportati:

- 1) per 25 anni dalla firma della Convenzione l'alienazione o la locazione sono consentite a prezzo convenzionato, a chi è in possesso dei requisiti soggettivi e, per quanto riguarda l'alienazione, con riferimento alla graduatoria del Comune;
- 2) dopo 25 anni dalla firma della Convenzione la vendita e la locazione sono consentite senza alcun vincolo cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato;
- 3) per almeno 5 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, l'edificio dovrà essere occupato personalmente o a mezzo del proprio coniuge e da parenti fino al secondo grado; sempre entro tale termine l'alloggio non potrà essere locato ovvero alienato a nessun titolo e non potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento;

## 26.2 IPOSTESI ECCEZIONALI

Il Dirigente del Settore Urbanistica potrà autorizzare, per gravi e sopravvenuti motivi e per comprovata difficoltà e necessità, su conforme parere della Commissione per l'assegnazione delle aree di cui al precedente articolo 9, l'alienazione o la locazione dell'alloggio prima dei cinque anni dalla data dell'abitabilità, in ogni caso prioritariamente ai soggetti aventi i requisiti, secondo la graduatoria di cui all'art. 34.

Per la valutazione dei gravi e sopravvenuti motivi e dei casi di assoluta difficoltà e necessità sui quali può fondarsi la richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione anticipata, si prenderanno a riferimento le seguenti motivazioni:

- a) necessità di trasferimento della residenza per motivi di lavoro o per assistere familiari anziani o gravemente ammalati con legami di parentela o di affinità entro il 2° grado.  
Il trasferimento della residenza, che rileva solo ove il Comune di destinazione disti almeno 45 km. da quello in cui è localizzato l'alloggio che si intende alienare, va documentato nella prima ipotesi con dichiarazione del datore di lavoro e, nell'altra, con certificazione medica rilasciata da una AUSL o da altra struttura sanitaria pubblica;  
(La distanza è da calcolarsi in linea d'aria fra i due punti più vicini del territorio dei due Comuni)
- b) presenza nell'alloggio, o nelle parti comuni, di barriere architettoniche che rendono impossibile o comunque assai disagiata l'uso dello stesso a uno o più dei componenti il nucleo familiare. Le ragioni di salute che, per la presenza delle suddette barriere, impediscono o rendono assai disagiata la fruizione dell'alloggio devono essere documentate da certificazione sanitaria rilasciata da una AUSL o da altra struttura pubblica;
- c) Insorgere di una situazione di difficoltà economica.  
Si ritiene insorta la suddetta situazione quando il reddito del nucleo familiare residente nell'alloggio si è ridotto, nei dodici mesi precedenti la data in cui si richiede l'autorizzazione, di almeno il 50%.  
Nel caso di presenza di mutuo ipotecario si ritiene esistente la condizione di difficoltà economica qualora, a seguito della riduzione del reddito del nucleo familiare residente nell'alloggio, l'importo complessivo annuo delle rate del mutuo sia superiore al 50% del reddito del nucleo familiare suddetto documentato al momento della presentazione della domanda.  
Ai fini della valutazione dell'esistenza della situazione di difficoltà economica si considera il reddito imponibile fiscale, quale risulta dalle dichiarazioni dei redditi o da altra idonea documentazione.
- d) perdita del posto di lavoro del proprietario/comproprietario dell'alloggio con permanenza della situazione di disoccupazione per almeno i 12 mesi precedenti la data della richiesta di alienazione;



- e) sopraggiunta inadeguatezza dell'alloggio per variazione del nucleo familiare successiva all'acquisizione dell'alloggio. L'inadeguatezza va documentata con lo stato di famiglia e con una planimetria quotata dell'alloggio. L'alloggio si considera adeguato se ha una superficie utile pari ad almeno 30 mq., con ulteriori 15 mq. per ogni componente del nucleo familiare oltre i primi due;
- f) ripartizione del ricavato dell'alienazione tra coniugi, per i quali è stato sottoscritto ed omologato verbale di separazione consensuale o pronunciata sentenza di separazione giudiziale dal Tribunale;
- g) cessazione del rapporto di convivenza tra cointestatari dell'alloggio da documentarsi con il certificato di residenza di almeno uno degli intestatari dal quale risulti il trasferimento della sua residenza, da almeno un anno, in un alloggio diverso da quello per il quale si chiede l'autorizzazione alla alienazione;
- h) in caso di successione ereditaria (alienazione tra coeredi o tra questi e terzi estranei all'eredità);
- i) trasferimento in Comune differente da quello in cui è localizzato l'alloggio per la ricongiunzione del nucleo familiare per variazione della composizione successiva all'acquisto.

Sarà inoltre facoltà del Dirigente del Settore Urbanistica, su conforme parere della Commissione sopracitata, autorizzare, dietro presentazione di regolare richiesta, la cessione pro quota dell'immobile fra coniugi, per i quali intervenga la separazione omologata dal Tribunale e non vi sia nella sentenza alcuna disposizione del Giudice in merito al trattamento dell'immobile.

26.3 La volontà di vendere, nel caso di vendita successiva alla prima, dovrà essere comunicata dal proprietario all'Amministrazione Comunale, la quale certifica il prezzo di vendita e provvede a contattare il possibile acquirente, con riferimento alla graduatoria di cui all'art. 34.

26.4 In deroga a quanto sopra riportato, alla scadenza dei 5 anni dalla data dell'abitabilità, gli alloggi potranno essere trasferiti ai coniugi o parenti fino al secondo grado, purché in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 29, senza ricorso alla graduatoria di cui all'art. 34.

26.5 I presenti vincoli vengono meno solo in caso di procedura fallimentare e di altre procedure concorsuali e non in caso di vendita dell'immobile in sede esecutiva, fermo restando che tali vincoli tornano ad essere operanti per le vendite successive.

26.6 Gli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie potranno essere ipotecati solo a garanzia di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili stessi o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i successivi eventuali acquirenti (aventi causa) dei detti beni per ottenere i finanziamenti necessari all'acquisto degli immobili stessi. È altresì ammessa la ipotecabilità del bene da parte degli acquirenti o assegnatari in caso di sostituzione di mutuo con altro avente condizione di tasso di interesse più favorevole. È ancora ammessa la ipotecabilità del bene per interventi di ristrutturazione o restauro dell'immobile edificato sull'area concessa in diritto di superficie.

## **ART. 27 - IPOTESI DI DECADENZA E DI RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE**

27.1 La risoluzione dell'atto di cessione potrà avvenire, con insindacabile azione del Comune, nei casi di:

- a) protrazione ingiustificata dei termini di inizio e ultimazione lavori, sia per quanto attiene la costruzione degli edifici sia per le eventuali opere di urbanizzazione che la Ditta acquirente si fosse impegnata a realizzare;

- b) grave inosservanza degli elementi progettuali dell'alloggio da costruire rispetto a quelli previsti nel Permesso di Costruire con realizzazione di un immobile difforme dal progetto approvato dalla C.Q.A.P., tale da integrare le ipotesi di abuso ex art. 13 della Legge Regionale n. 31 del 25.11.2002;
- c) violazione del divieto di cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata, salvo i casi in cui vi sia stata autorizzazione dell'Amministrazione.
- d) Per le cooperative a proprietà indivisa nel caso in cui, successivamente alla stipulazione della presente convenzione, vengano meno i requisiti specifici che costituiscono i presupposti del provvedimento di cessione.

27.2 La risoluzione dell'atto di cessione in ogni caso comporta la retrocessione dell'area al Comune, che provvede alla restituzione di una somma pari a quella antecedente incassata, senza interessi e detratte le spese, nonché detratta una quota pari alla cauzione, a titolo di penale.

27.3 Le opere e i manufatti eventualmente esistenti sull'area retrocessa potranno essere acquisiti dal Comune, il quale provvederà ad indennizzare l'originaria acquirente sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente, al momento della cessione ad un terzo assegnatario dell'area stessa.

27.4 Le spese della stima saranno detratte dall'indennità.

27.5 Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà insorga per il Comune l'obbligo di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dalla acquirente, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le opere realizzate, salvo sempre restando i maggiori danni.

27.6 Ove i manufatti e le opere non siano ritenuti idonei, e il Comune non intenda acquisirli, dovranno essere demoliti a cura e spesa della inadempiente.

27.7 Il Comune, può a sua discrezione, non risolvere il contratto, in tal caso saranno comunque annullati tutti i benefici concessi.

## **ART. 28 - VINCOLI RELATIVI ALL'EDILIZIA AGEVOLATA**

28.1 Gli alloggi che usufruiscono di contributo agevolato (riguardo i quali requisiti e norme vengono stabiliti dagli Enti erogatori) non possono essere alienati o locati nei primi 5 anni dall'acquisto, salvo casi particolari e previa autorizzazione regionale.

## **ART. 29 - REQUISITI SOGGETTIVI DEI RICHIEDENTI GLI ALLOGGI**

29.1 Il richiedente e gli altri componenti del nucleo familiare devono possedere i seguenti requisiti:

- a) ■ Cittadinanza Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea;
  - Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza continuativa in Italia da almeno 5 anni e con attività lavorativa stabile;
- b) ■ Residenza, oppure attività lavorativa stabile, nel Comune di Cervia o nei Comuni contermini (Cesenatico, Ravenna e Cesena);
  - Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Cervia o dei Comuni contermini;
- c) ■ Mancanza di diritto di proprietà (con esclusione della nuda proprietà), superficie, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Cervia o nei Comuni il cui territorio disti meno di 100 km dal territorio del Comune di Cervia;

- d) ■ Non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessa dallo Stato o da altro ente pubblico.

## 29.2 Precisazioni

Relativamente ai punti a) e b), in caso di nucleo familiare, è sufficiente il possesso di tali requisiti da parte di uno dei coniugi / conviventi / nubendi.

## **ART. 30 - DEFINIZIONE DI ALLOGGIO ADEGUATO**

30.1 Per alloggio adeguato si intende l'abitazione di superficie utile calpestabile di almeno 30 mq., con ulteriori 15 mq. per ogni componente oltre i primi due.

30.2 Non si considera adeguato l'alloggio (o gli alloggi) di cui il richiedente ha la titolarità con terzi non appartenenti al nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio. E' inoltre ritenuto inadeguato l'alloggio che risulti tale da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune.

## **ART. 31 - SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE DOMANDA**

31.1 Possono presentare domanda per l'acquisto di alloggi:

- I cittadini singoli;
- I nuclei familiari.

31.2 Per nucleo familiare si intende quello costituito dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, figli minori non emancipati, figli maggiorenni conviventi e a carico a norma di legge.

31.3 Sono considerati nucleo familiare a se stante coloro che sono in procinto di coniugarsi (i nubendi che presentano le pubblicazioni matrimoniali), i conviventi more uxorio e i single.

31.4 Per l'acquisto dell'alloggio, l'acquirente dovrà dichiarare nell'atto pubblico il possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento. La documentazione prima della stipula notarile di cessione dovrà essere prodotta in originale.

L'Amministrazione si riserva in ogni momento di richiedere tale documentazione.

## **ART. 32 - PRECEDENZA**

32.1 Dovrà essere rispettato il seguente ordine di priorità nella cessione degli alloggi:

- 1) i soggetti che risiedono nel Comune di Cervia da almeno 5 anni \* (considerando, per la precedenza, la data di inizio della residenza, qualora inferiore ai 10 anni) e il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati al successivo articolo 33.

Nel caso di interventi di ERS nelle frazioni del forese, fermo restando quanto sopra, un ulteriore elemento di priorità è costituito dalla residenza per almeno 5 anni \* nella frazione nel quale viene realizzato l'intervento.

\* per residenza da almeno 5 anni, il periodo di residenza si intende continuativo.

- 2) i soggetti a carico dei quali è stato emesso provvedimento di sfratto esecutivo da parte dell'Autorità Giudiziaria, purché non dovuto a morosità, o provvedimento di separazione, omologato dal tribunale o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio (L. R. n° 13/1995) e il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati al successivo articolo 33;
- 3) i soggetti che risiedono nel Comune di Cervia da meno di cinque anni e il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati dal successivo art. 33;

- 4) i soggetti che abbiano occupazione stabile nel Comune di Cervia, pur avendo residenza altrove e il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati al successivo articolo 33, considerando come prioritaria la data di inizio dell'attività lavorativa;
- 5) i nuclei familiari in ragione del maggior numero di componenti, il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati dal successivo art. 33;
- 6) coloro che rientrano in uno dei casi di cui ai punti precedenti, il cui reddito sia superiore ai limiti massimi ed inferiore ai limiti minimi fissati al successivo articolo 33;
- 7) i soggetti non in possesso di diritto di proprietà (con esclusione della nuda proprietà), superficie, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare;
- 8) l'ordine di presentazione delle domande ovvero la maggior anzianità di iscrizione alla Cooperativa.

### 32.2 Precisazioni

Relativamente ai punti 1), 3) e 4), in caso di nucleo familiare, i requisiti relativi alla residenza e all'occupazione che conferiscono diritto alla priorità, è sufficiente che siano posseduti da parte di almeno uno dei coniugi / conviventi / nubendi.

## **ART. 33 - REDDITO**

### Alloggi destinati alla proprietà

33.1 Ai fini della valutazione della precedenza di cui all'art. 32, il "reddito imponibile annuo lordo" del richiedente singolo, ovvero del nucleo familiare inteso come somma dei vari componenti, dedotto dalla media degli ultimi tre anni disponibili (media dei 3 anni precedenti alla data del bando), dovrà essere non superiore al reddito massimo di € 40.000,00, calcolato come dal successivo comma 33.2.

Per i medesimi fini è altresì stabilito un limite di reddito minimo, in valore assoluto, sia per cittadini singoli che per nuclei familiari (come sopra intesi), pari ad € 10.000,00, dedotto dalla media degli ultimi tre anni.

33.2 Ai fini della determinazione del limite di reddito massimo, le componenti del reddito derivante da pensione o lavoro dipendente concorrono nella misura del 60% del loro ammontare. Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si detrae l'importo di € 2.000,00 per il primo figlio fiscalmente a carico; per i figli fiscalmente a carico successivi al primo, tale importo si accresce secondo una progressione aritmetica in ragione di € 500,00 al crescere di ogni termine della stessa (esempio 1° figlio € 2.000,00, 2° figlio € 2.500,00, 3° figlio € 3.000,00, ecc.).

### Alloggi destinati alla locazione o godimento a termine o permanente

33.3 la condizione economica del nucleo familiare, determinata applicando il D. Lgs. n. 109/98 e successive modificazioni, deve rientrare nei seguenti valori massimi dell'I.S.E. (Indicatore Situazione Economica) e dell'I.S.E.E. (Indicatore di Situazione Economica Equivalente):

- ISE non superiore a 60.000 Euro;
- ISEE non superiore a 25.000 Euro. Il valore ISEE del nucleo familiare è aumentato del 20% per i nuclei costituiti da una sola persona, per quelli con presenza di un solo reddito da lavoro dipendente e/o da pensione.

33.4 I limiti di reddito indicati ai commi 33.1, 33.2 e 33.3, vengono aggiornati annualmente in base all'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati (tali limiti potranno essere rivisti in linea generale, almeno ogni 5 anni).

33.5 Diversi limiti di reddito ed eventuali requisiti speciali possono essere previsti in funzione di finanziamenti agevolati dello Stato o di altri Enti e vengono stabiliti dagli Enti erogatori del contributo.

## **IV CAPITOLO**

### **GRADUATORIE ASSEGNAZIONI ALLOGGI**

#### **ART. 34 - GRADUATORIA COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN PROPRIETA' NEI CASI DI VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA**

34.1 Il Comune procede alla predisposizione di una specifica graduatoria valida per l'individuazione degli acquirenti nei casi di alienazioni successive alla prima degli alloggi di ERS realizzati dalla data di approvazione del presente Regolamento, ovvero realizzati nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa privata con previsione di una quota di ERS / edilizia convenzionata.

34.2 La richiesta per essere inseriti nella graduatoria dovrà essere inoltrata nei termini stabiliti dall'Amministrazione attraverso una comunicazione pubblica, allegando la documentazione comprovante i requisiti e i dati per definire l'ordine di priorità, oltre alla specificazione della tipologia di alloggio per cui si fa richiesta, individuando una delle seguenti categorie:

categoria 1) Mono / Bilocali

categoria 2) Alloggio con 2 o più camere da letto

34.3 Al momento della disponibilità di un alloggio, verranno prioritariamente contattati i soggetti che hanno individuato la categoria resasi disponibile, fermo restando che nel caso nella graduatoria non vi fossero soggetti interessati, si procederà successivamente a contattare gli altri componenti della graduatoria seguendo l'ordine generale, indipendentemente dalla categoria dagli stessi prescelta al momento della domanda.

34.4 La categoria di alloggio può essere modificata una volta nel corso di validità triennale della graduatoria.

34.5 I requisiti e i criteri di precedenza sono quelli previsti dal presente Regolamento.

#### **ART. 35 - VALIDITA' GRADUATORIA E MODALITA' REVISIONE**

35.1 La graduatoria ha validità di tre anni ed è aperta, fermo restando che coloro che hanno inoltrato domanda successivamente alla scadenza per la presentazione, verranno posizionati in coda indipendentemente dai requisiti posseduti, in base all'ordine di arrivo.

35.2 Alla scadenza della graduatoria si procederà alla sua revisione, con riferimento ai requisiti previsti dal Regolamento e sulla base delle priorità in esso definite.

35.3 Ai fini dell'assegnazione, il soggetto acquirente dovrà dimostrare di essere ancora in possesso dei requisiti, in caso contrario verrà escluso dalla graduatoria.

#### **ART. 36 - MODALITA' PER LA VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA**

36.1 Il soggetto proprietario che intenda alienare il proprio alloggio, comunica la propria volontà al Comune, il quale provvede a contattare il possibile acquirente in base alla graduatoria di cui sopra.

36.2 Il soggetto acquirente ha l'obbligo di decidere se acquistare, nel termine di 20 giorni dalla data della presa visione dell'alloggio, dandone comunicazione scritta al Comune ed al venditore.

Se richiesto, il soggetto proprietario ha l'obbligo di fare visionare l'alloggio una seconda volta al possibile acquirente nel corso dei 20 giorni sopra citati, entro 3 giorni dalla richiesta.

36.3 Il preliminare di vendita dovrà essere sottoscritto nei termini stabiliti dal venditore, fermo restando che dovrà essere garantito un termine di almeno 30 giorni ulteriori all'acquirente (per il reperimento di eventuali finanziamenti, o altro).

36.4 Al preliminare di vendita deve essere allegata e sottoscritta dalle parti, copia della certificazione del Comune di Cervia con la quale viene stabilito il prezzo di vendita. Tale certificazione deve essere obbligatoriamente allegata in originale al Rogito relativo alla vendita.

36.5 Nel caso la graduatoria venga esaurita ovvero non risultino acquirenti per eventuali alloggi ERS, nelle more della predisposizione di una nuova graduatoria, il proprietario che intende alienare il proprio alloggio può procedere individuando soggetti che possiedano i requisiti, previa attestazione del possesso di tali requisiti da parte del Comune, non prima tuttavia di tre mesi dalla data della comunicazione di cui al punto 36.1 nel caso di graduatoria già scaduta o esaurita, ovvero dalla data di esaurimento della graduatoria, se successiva alla comunicazione di cui al punto 36.1, e nel solo caso in cui in detti tre mesi non fossero pervenute al Comune richieste di inserimento in graduatoria.

36.6 Resta fermo quanto stabilito al comma 26.4.

#### **ART. 37 - RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI**

37.1 Qualora il soggetto collocato in posizione utile per l'assegnazione di un alloggio non intendesse procedere, può rinunciare mantenendo la stessa posizione in graduatoria.

37.2 L'Amministrazione ha facoltà di indire un nuovo bando per predisporre una nuova graduatoria anche prima della scadenza prevista, nel caso tutti i componenti della graduatoria in essere rinuncino all'acquisto di un alloggio disponibile.

#### **ART. 38 - GRADUATORIA PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN LOCAZIONE**

38.1 Nel caso vi siano comparti nei quali siano previsti edifici da destinare alla locazione permanente o temporanea, il Comune può delegare il soggetto proprietario dell'edificio a provvedere a definire apposita graduatoria per le assegnazioni in locazione successive alla prima, sulla base dei requisiti previsti per l'assegnazione.

38.2 Con la delega vengono previste le modalità di controllo da parte del Comune.

### **V CAPITOLO**

#### **AREE PER L'ERS NEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

#### **ART. 39 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLE AREE RISERVATE ALL'ERS NEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

39.1 Nei casi in cui sia prevista all'interno dei piani attuativi una quota percentuale del volume di competenza del privato da destinare all'ERS, le modalità di cessione degli alloggi o eventualmente di concessione di diritto di superficie ovvero eventuali forme di affitto (permanente o temporaneo), nonché le modalità specifiche di regolamentazione delle forme attuative e per l'individuazione dei soggetti beneficiari, saranno stabilite nell'ambito delle convenzioni dei piani attuativi stessi da approvarsi da parte del Consiglio Comunale con riferimento, per quanto compatibile, con il presente regolamento, nel rispetto delle vigenti o sopravvenute normative statali o regionali in materia.

## **TITOLO III°**

### **NORME IN MATERIA DI CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' A PERSONE FISICHE PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

#### **I CAPITOLO**

##### **MODALITA' DI INTERVENTO**

###### **ART. 40 - NORME GENERALI**

40.1 Nell'ambito dei piani e dei programmi di Edilizia Residenziale Sociale, gli strumenti di pianificazione comunale provvedono ad individuare le aree fabbricabili (lotti) da cedere in diritto di proprietà ai privati cittadini da individuarsi con bandi pubblici.

40.2 Tutte le aree di proprietà pubblica sulle quali è consentita l'edificabilità possono essere destinate a tale scopo purché le destinazioni di pianificazione urbanistica siano conformi.

40.3 La domanda da parte di privati cittadini per poter partecipare all'assegnazione delle aree disponibili, deve essere diretta al Sindaco, nel periodo previsto dal bando.

40.4 Nell'ambito di programmi di edilizia sovvenzionata e agevolata previsti da programmi regionali o nazionali, si rimanda a quanto stabilito dalla specifica normativa prevista per ogni singolo programma e l'applicazione del presente Regolamento potrà avvenire compatibilmente con quanto stabilito in detti programmi.

###### **ART. 41 - COMMISSIONE**

41.1 Per la formazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree di ERS il Dirigente del Settore Urbanistica provvede a nominare una Commissione interna composta da un numero dispari di membri, con un massimo di cinque, con competenze in merito, compreso lo stesso Dirigente in qualità di Presidente.

41.2 La Commissione si riunisce su richiesta scritta del Presidente riportante l'ordine del giorno, consistente nell'individuazione del numero e della tipologia dei lotti da assegnare ed il numero di domande pervenute.

41.3 Dopo ogni riunione viene redatto, da parte del funzionario comunale che svolge funzioni di segretario, apposito verbale, sottoscritto dai presenti.

41.4 La Commissione previo esame delle domande precedentemente istruite dall'ufficio sulla base della documentazione ad esse allegata, redige la graduatoria.

41.5 La Commissione può disporre gli accertamenti qualora ritenga che i documenti allegati alla domanda non siano sufficientemente esplicativi dei requisiti per poter procedere alla proposta di assegnazione delle aree oggetto del bando.

###### **ART. 42 - PROCEDURA DI INVITO - BANDI**

42.1 In ragione delle aree disponibili il Dirigente del Settore Urbanistica provvederà a pubblicare il bando, per un periodo di almeno 90 giorni, decorso il quale la Commissione prenderà in esame le richieste pervenute.

42.2 Il bando dovrà riportare i requisiti, tutte le formalità e gli adempimenti che i soggetti interessati dovranno attuare per presentare le domande, secondo lo schema allegato al bando.

42.3 L'approvazione del bando, di competenza del Dirigente del Settore Urbanistica, avviene attraverso determinazione dello stesso Dirigente e redatto secondo lo schema tipo allegato al presente atto con la lettera "E" sulla base degli indirizzi approvati dalla Giunta.

#### **ART. 43 - PROCEDURA DI ISTANZA**

43.1 La domanda, dovrà essere redatta secondo le indicazioni contenute nel fac-simile fornito dal Servizio Urbanistica, dovrà essere indirizzata al Sindaco e presentata al Protocollo Generale o al Servizio Cervia Informa del Comune, nel periodo indicato dal bando.

Le domande trasmesse tramite il Servizio Postale devono pervenire entro il termine fissato dal bando e non fa fede la data del timbro postale.

43.2 La domanda deve contenere a pena di invalidità, tutti gli elementi prescritti dal bando e vi deve essere allegato:

- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- dichiarazione dei redditi degli ultimi 3 anni del soggetto richiedente ovvero del nucleo familiare;
- certificato dell'Agenzia del Territorio – Reparto Pubblicità Immobiliare, attestante quanto stabilito al successivo punto 44.1.c);
- dichiarazione di non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico, con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessa dallo Stato o da altro ente pubblico ovvero nell'ambito di programmi di Edilizia Residenziale Sociale.

43.3 In luogo della suddetta documentazione può essere presentata una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000, (allegando fotocopia di un documento di identità valido). La documentazione prima della stipula notarile di cessione dell'area dovrà essere prodotta in originale.

43.4 Le domande pervenute incomplete saranno prese in considerazione solo nel caso in cui quelle pervenute complete non coprano l'intera disponibilità dei lotti, a condizione che vengano integrate nel termine di 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte degli uffici.

43.5 Le domande dovranno pervenire entro il termine previsto dal bando.

Le domande pervenute fuori termine saranno prese in considerazione ogni 90 (novanta) giorni, solo nel caso in cui quelle pervenute nei termini non coprano l'intera disponibilità dei lotti e fino al 365° giorno dalla pubblicazione del bando.

43.6 Non saranno prese in considerazione le domande pervenute prima della data prevista dal bando.

#### **ART. 44 - REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI**

44.1 Le aree vengono assegnate in diritto di proprietà ai privati, per la realizzazione di alloggi destinati ad abitazione per la propria famiglia, che siano in possesso alla data di pubblicazione del bando dei seguenti requisiti:

- a)
  - Cittadinanza Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea;
  - Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza continuativa in Italia da almeno 5 anni e con attività lavorativa stabile;
- b)
  - Residenza, oppure attività lavorativa stabile, nel Comune di Cervia o nei Comuni contermini (Cesenatico, Ravenna e Cesena);



- Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Cervia o dei Comuni contermini;
- c) ▪ Mancanza di diritto di proprietà (con esclusione della nuda proprietà), superficie, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Cervia o nei Comuni il cui territorio disti meno di 100 km dal territorio del Comune di Cervia;
- d) ▪ Non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico, con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessa dallo Stato o da altro ente pubblico ovvero nell'ambito di programmi di Edilizia Residenziale Sociale.

#### 44.2 Precisazioni

Relativamente ai punti a) e b), in caso di nucleo familiare, è sufficiente il possesso di tali requisiti da parte di uno dei coniugi / conviventi / nubendi.

### **ART. 45 - DEFINIZIONE DI ALLOGGIO ADEGUATO**

45.1 Per alloggio adeguato si intende l'abitazione di superficie utile calpestabile di almeno 30 mq., con ulteriori 15 mq. per ogni componente oltre i primi due.

45.2 Non si considera adeguato l'alloggio (o gli alloggi) di cui il richiedente ha la titolarità con terzi non appartenenti al nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio. E' inoltre ritenuto inidoneo l'alloggio che risulti tale da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune.

### **ART. 46 - SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE DOMANDA**

46.1 Possono presentare domanda per l'assegnazione di lotti:

- I cittadini singoli;
- I nuclei familiari.

46.2 Per nucleo familiare si intende quello costituito dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, figli minori non emancipati, figli maggiorenni conviventi e a carico a norma di legge.

46.3 Sono considerati nucleo familiare a se stante coloro che sono in procinto di coniugarsi (i nubendi che presentano le pubblicazioni matrimoniali), i conviventi more uxorio e i single.

## **II CAPITOLO**

### **PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE**

### **ART. 47 - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEI PRENOTATARI**

47.1 La graduatoria dei prenotatari viene approvata con determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica.

47.2 La graduatoria sarà formata secondo i criteri di seguito elencati, con riferimento alla data del bando:

- 1) i soggetti che risiedono nel Comune di Cervia da almeno 5 anni \* (considerando, per la precedenza, la data di inizio della residenza, qualora inferiore ai 10 anni) e il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati al successivo punto 47.4.

Nel caso di interventi di ERS nelle frazioni del forese, fermo restando quanto sopra, un ulteriore elemento di priorità è costituito dalla residenza per almeno 5 anni \* nella frazione nel quale viene realizzato l'intervento.

\* per residenza da almeno 5 anni, il periodo di residenza si intende continuativo.

- 2) i soggetti a carico dei quali è stato emesso provvedimento di sfratto esecutivo da parte dell'Autorità Giudiziaria, purché non dovuto a morosità, o provvedimento di separazione, omologato dal tribunale o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio (L. R. n° 13/1995) e il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati al successivo punto 47.4;
- 3) i soggetti che risiedono nel Comune di Cervia da meno di cinque anni e il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati dal successivo punto 47.4;
- 4) i soggetti che abbiano occupazione stabile nel Comune di Cervia, pur avendo residenza altrove e il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati al successivo punto 47.4, considerando come prioritaria la data di inizio dell'attività lavorativa;
- 5) i nuclei familiari in ragione del maggior numero di componenti, il cui reddito rientri comunque nei limiti fissati al successivo punto 47.4;
- 6) coloro che rientrano in uno dei casi di cui ai punti precedenti, il cui reddito sia superiore ai limiti massimi ed inferiore ai limiti minimi fissati al successivo punto 47.4;
- 7) i soggetti non in possesso di diritto di proprietà (con esclusione della nuda proprietà), superficie, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare;
- 8) la data di presentazione delle domande, con riferimento alla data di protocollazione della domanda al protocollo Generale.

#### 47.3 Precisazioni

Relativamente ai punti 1), 3) e 4), in caso di nucleo familiare, i requisiti di residenza e occupazione che conferiscono diritto alla priorità, è sufficiente che siano posseduti da parte di almeno uno dei coniugi / conviventi / nubendi.

47.4 Ai fini della valutazione della precedenza di cui al comma 47.2 il "reddito imponibile annuo lordo" del richiedente singolo, ovvero del nucleo familiare inteso come somma dei vari componenti, dedotto dalla media degli ultimi tre anni disponibili (media dei 3 anni precedenti alla data del bando), dovrà essere non superiore al reddito massimo di € 40.000,00, calcolato come dal successivo comma 47.5.

Per i medesimi fini è altresì stabilito un limite di reddito minimo, in valore assoluto, sia per cittadini singoli che per nuclei familiari (come sopra intesi), pari ad € 10.000,00 dedotto dalla media degli ultimi tre anni.

47.5 Ai fini della determinazione del limite di reddito massimo, le componenti del reddito derivante da pensione o lavoro dipendente concorrono nella misura del 60% del loro ammontare. Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si detrae l'importo di € 2.000,00 per il primo figlio fiscalmente a carico; per i figli fiscalmente a carico successivi al primo, tale importo si accresce secondo una progressione aritmetica in ragione di € 500,00 al crescere di ogni termine della stessa (esempio 1° figlio € 2.000,00, 2° figlio € 2.500,00, 3° figlio € 3.000,00, ecc.).

47.6 I sopracitati limiti di reddito vengono aggiornati annualmente in base all'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati (tali limiti potranno essere rivisti in linea generale, almeno ogni 5 anni).

47.7 Nel caso di parità di punteggio si procederà al sorteggio al quale saranno invitati a presenziare gli interessati.

47.8 Diversi limiti di reddito ed eventuali requisiti speciali possono essere previsti in funzione di finanziamenti agevolati dello Stato o di altri Enti e vengono stabiliti dagli Enti erogatori del contributo.

#### **ART. 48 - PRENOTAZIONE DELL'AREA**

48.1 Approvata la graduatoria, il Servizio Urbanistica nel termine di 30 (trenta) giorni comunica ai prenotatari con Raccomandata A.R. la riserva del lotto e richiede il pagamento a titolo di acconto e quale cauzione di una somma pari al 10% del costo totale dell'area.

48.2 Il versamento dell'importo dovrà effettuarsi nel termine di 60 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'ufficio, a pena di decadenza. Il Dirigente del Settore, sentita la Giunta Comunale, potrà comunque stabilire la proroga del termine per una sola volta per un massimo di altri 60 giorni, qualora il soggetto dimostri la documentata impossibilità di adempiere.

48.3 La rinuncia al lotto dopo aver effettuato il versamento, comporta la perdita della cauzione versata che sarà trattenuta dal Comune a titolo di penale.

#### **ART. 49 - ADEMPIMENTI DEL PRENOTATARIO**

49.1 Il prenotatario dell'area entro 8 (otto) mesi dalla comunicazione della riserva del lotto dovrà presentare il progetto dell'edificio che dovrà ottenere il parere favorevole da parte degli uffici istruttori della pratica edilizia e dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio prima della stipula della Convenzione di assegnazione del lotto.

49.2 Il mancato rispetto del termine indicato nel presente articolo comporta la decadenza del diritto all'assegnazione e la relativa perdita della cauzione versata.

#### **ART. 50 - ASSEGNAZIONE E CESSIONE DELL'AREA**

50.1 Approvato il progetto dell'edificio da parte del Dirigente competente al rilascio del Permesso di Costruire attraverso apposita determinazione con la quale si stabilisce la rilasciabilità del Permesso di Costruire, il Dirigente del Settore Urbanistica, con propria determinazione, provvede alla assegnazione del lotto ed approva il relativo schema di Convenzione per la realizzazione dell'edificio sulla base dello schema tipo allegato al presente Regolamento alla lettera "F", dandone comunicazione al soggetto interessato.

#### **ART. 51 - PAGAMENTO E DETERMINAZIONE DEL PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

51.1 Prima della stipulazione, per atto pubblico, della cessione dell'area e della relativa Convenzione, l'assegnatario è tenuto a versare il saldo del valore del lotto, in un'unica soluzione.

51.2 Il corrispettivo che l'assegnatario è tenuto a versare quale prezzo di cessione dell'area viene determinato da parte dell'Organo competente con riferimento alla zona e alla presenza delle opere di urbanizzazione. Esso dovrà indicativamente non superare il 50% del valore di mercato.

51.3 Dalla data del bando fino alla data della comunicazione di riserva del lotto, il costo del terreno viene aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita, qualora sia trascorso un termine superiore a un anno.

#### **ART. 52 - CONVENZIONE**

52.1 La Convenzione dovrà essere sottoscritta entro 60 giorni dalla comunicazione all'assegnatario di avvenuta determinazione dirigenziale di assegnazione. In caso contrario

l'assegnatario decade da ogni diritto nei confronti del Comune, il quale tratterrà la cauzione versata del 10% quale penale.

52.2 La Convenzione, sulla base dello schema tipo allegato al presente documento alla lettera "F", dovrà prevedere:

- a) la durata della convenzione;
- b) i termini e le modalità per l'eventuale cessione dell'immobile ed i criteri per la determinazione del prezzo iniziale e successivi aggiornamenti;
- c) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- d) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- e) i termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- f) i casi in cui l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

52.3 La Convenzione, stipulata per atto pubblico, dovrà essere registrata e trascritta presso la competente Agenzia del Territorio – Reparto Pubblicità Immobiliare.

### **ART. 53 - PREZZO INIZIALE DI CESSIONE DEGLI EDIFICI**

53.1 Il prezzo iniziale di cessione degli edifici, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei contratti di compravendita, è stabilito in funzione di:

- a) Costo delle aree: determinato come al precedente art. 51;
- b) Costo delle opere di urbanizzazione: inteso come quota parte dei costi reali di realizzazione delle opere, rapportata alla Sf dell'edificio;
- c) Costo di costruzione: determinato d'intesa tra le parti, in modo tale da non superare il limite di **€ 1.400,00** per mq. di S.C.L.

A tale importo, che è comprensivo delle sistemazioni esterne (recinzioni, giardino, pavimentazioni, ecc.), potrà eventualmente essere aggiunto un incremento per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e non inquinanti (solare termico, fotovoltaico o altro), nonché per la previsione di standard di efficienza energetica dei fabbricati superiori ai limiti previsti dalla Legge, qualora tali ipotesi siano previste dal bando.

In tale ipotesi la proposta di maggiore prezzo, da approvarsi con determinazione dal Dirigente del Settore Urbanistica, deve essere preventivamente avallata dalla Giunta Comunale, previa valutazione di congruità dei costi da parte del Settore LL.PP. Comunale

Il limite massimo di costo di costruzione sopra indicato fa riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento e sarà aggiornato in via automatica annualmente applicando l'adeguamento ISTAT nazionale relativo al costo delle costruzioni.

- d) Costi di progettazione, spese tecniche e finanziamenti: è riconosciuta una maggiorazione dei costi di cui sopra per gli oneri di esposizione finanziaria, prefinanziamento, rimborso spese tecniche, ecc., nella misura del 15% del costo di costruzione di cui al precedente punto c).

### **ART. 54 - CANONE DI LOCAZIONE**

54.1 Il canone di locazione degli immobili residenziali non può superare il 4,5% del prezzo di vendita.

54.2 Il canone di locazione deve essere certificato dal Comune.

## **ART. 55 - AGGIORNAMENTO PREZZI**

55.1 Il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido fino alla data di fine lavori; successivamente verrà aggiornato, con certificazione da parte del Servizio Urbanistica, in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione, con calcolo semestrale, secondo la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

P1 = prezzo di vendita iniziale alla data della convenzione;

P2 = prezzo di vendita aggiornato;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione alla data della convenzione;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione al momento della vendita.

55.2 Il Canone di locazione può essere rivisto in funzione dell'aggiornamento del prezzo di vendita.

## **ART. 56 - VETUSTA' E MANUTENZIONE**

56.1 Il prezzo di vendita dell'immobile è diminuito in relazione alla vetustà a partire dal 10° anno dalla data di ultimazione dei lavori.

56.2 Dal decimo anno il prezzo (P2) diminuisce della percentuale annuale dello 0,5%.

56.3 Le spese per opere di manutenzione straordinaria effettuate dopo il decimo anno possono essere valutate, purché siano debitamente documentate.

## **ART. 57 - VINCOLI**

57.1 L'edificio dovrà essere occupato personalmente o a mezzo del proprio coniuge e da parenti fino al secondo grado per almeno 5 (cinque) anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità. Sempre entro tale termine l'alloggio non potrà essere alienato a nessun titolo o locato e non potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento.

57.2 Decorsi 5 (cinque) anni l'immobile potrà essere oggetto di alienazione o di costituzione di diritti reali di godimento o locato, esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti, a seguito di comunicazione all'Amministrazione Comunale e previa autorizzazione della stessa al prezzo stabilito nella Convenzione.

57.3 La domanda con la quale il proprietario comunica al Comune l'intendimento di alienare l'immobile dovrà riportare gli elementi volti a comprovare l'identità del soggetto aspirante acquirente ed il possesso dei requisiti per l'assegnazione.

57.4 Dopo 20 (venti) anni dall'abitabilità l'alienazione dell'immobile è consentita senza alcun vincolo cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

## **ART. 58 - SANZIONI**

58.1 Nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata a carico dell'alienante (originario o successivo), una penale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi con un minimo, in ogni caso, di € 20.000,00 (da rivalutarsi in base agli indici ISTAT).

58.2 In difetto di dimostrazione della buona fede, una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio. Tale sanzione non si applica nel caso sia stato l'acquirente a fare conoscere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al prezzo risultante dai criteri fissati.

58.3 Laddove non si provveda nei termini previsti al pagamento della penale, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attivare le procedure di riscossione coattiva dell'importo dovuto.

58.4 Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti dal presente Regolamento, è nulla per la parte di prezzo eccedente e il locatario e/o l'acquirente avrà diritto al rimborso, più gli eventuali interessi (a tasso legale) maturati dal momento della stipula sulla parte eccedente.

58.5 Ogni atto di compravendita e/o di locazione stipulato a soggetti non in possesso dei requisiti dettati dall'art. 44 del presente Regolamento, è nullo.

## **ART. 59 - IPOTESI ECCEZIONALI**

59.1 Il Dirigente del Settore Urbanistica potrà autorizzare, per gravi e sopravvenuti motivi e per comprovata difficoltà e necessità, su conforme parere della Commissione per l'assegnazione delle aree di cui all'art. 41, l'alienazione o la locazione dell'alloggio, prima dei cinque anni dalla data di abitabilità solo a soggetti aventi i requisiti.

Per la valutazione dei gravi e sopravvenuti motivi e dei casi di assoluta difficoltà e necessità sui quali può fondarsi la richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione anticipata, si prenderanno a riferimento le motivazioni stabilite al precedente articolo 26.

59.2 Nel caso in cui al momento della presentazione della domanda di autorizzazione ad alienare, l'immobile non sia ancora terminato, il valore di cessione sarà determinato sulla base di una stima peritale compiuta da un tecnico abilitato, scelto dallo stesso venditore e a proprie spese. L'Ufficio, si riserva però la valutazione della congruità del prezzo stabilito nella perizia, sentita la commissione di cui al precedente art. 41.

59.3 Sarà inoltre, facoltà del Dirigente del Settore Urbanistica, su conforme parere della commissione di cui al precedente art. 41, autorizzare dietro presentazione di regolare richiesta la cessione pro quota dell'immobile fra coniugi, per i quali intervenga la separazione omologata dal Tribunale e non vi sia nella sentenza alcuna disposizione del Giudice in merito al trattamento dell'immobile.

## **ART. 60 - IPOTESI DI DECADENZA E DI RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE**

60.1 La risoluzione dell'atto di cessione potrà avvenire, con insindacabile azione del Comune, nei casi di:

- a) protrazione ingiustificata dei termini di inizio e ultimazione lavori, sia per quanto attiene la costruzione degli edifici sia per le eventuali opere di urbanizzazione che l'acquirente si fosse impegnato a realizzare;
- b) grave inosservanza degli elementi progettuali dell'alloggio da costruire rispetto a quelli previsti nel Permesso di Costruire con realizzazione di un immobile difforme dal progetto approvato dalla Commissione Edilizia, tale da integrare le ipotesi di abuso ex art. 13 della Legge Regionale n. 31 del 25.11.2002;
- c) violazione del divieto di cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata, salvo i casi in cui vi sia stata autorizzazione dell'Amministrazione.

60.2 La risoluzione dell'atto di cessione in ogni caso comporta la retrocessione dell'area al Comune, che provvede alla restituzione di una somma pari a quella antecedente incassata, senza

interessi e detratte le spese, nonché detratta una quota pari al 10% della somma medesima, a titolo di penale.

60.3 Le opere e i manufatti eventualmente esistenti sull'area retrocessa potranno essere acquisiti dal Comune, il quale provvederà ad indennizzare l'originario acquirente sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e da un terzo nominato d'intesa fra le parti; in caso di non accordo sarà nominato dal presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto fra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con funzioni di presidente.

Le spese della stima saranno detratte dall'indennità.

60.4 Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà insorga per il Comune l'obbligo di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'acquirente, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le opere realizzate, salvo sempre restando i maggiori danni.

60.5 Ove i manufatti e le opere non siano ritenuti idonei, e il Comune non intenda requisirli, dovranno essere demoliti a cura e spesa dell'inadempiente.

Il Comune, può a sua discrezione, non risolvere il contratto, in tal caso saranno comunque annullati tutti i benefici concessi.

## ALLEGATI

- A • Schema tipo di bando per l'assegnazione di aree ERS residenziali a soggetti giuridici
- B • Schema tipo dello Statuto del Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- C • Schema tipo di Convenzione con il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- D • Schema tipo di Convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali di ERS a soggetti giuridici
- E • Schema tipo di bando per l'assegnazione delle aree residenziali comunali di ERS a persone fisiche
- F • Schema tipo di Convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree di ERS a persone fisiche
- G • Schema tipo di fidejussione bancaria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione dei consorzi di persone giuridiche

Gli schemi dei documenti sopra riportati sono da considerarsi come schema di riferimento e potranno riportare le modifiche necessarie per conformarsi al caso di specie con riferimento al bando.