

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E  
DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICATORIE NEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO  
POPOLARE**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° **38** del **29.09.2015**

## **ART. 1 – OGGETTO**

Il presente regolamento ha l'obiettivo di regolare le modalità di assegnazione delle aree P.E.E.P.

## **ART. 2 – MODALITA' DI ASSEGNAZIONE**

L'amministrazione comunale individua le aree da assegnare. Viene dato avviso mediante bando di concorso pubblico da pubblicarsi all'albo pretorio e, opportunamente pubblicizzato, anche a mezzo stampa e mediante inserimento nel sito internet del Comune di Buttapietra, fino alla scadenza dei termini previsti dal bando stesso.

## **ART. 3 – CONTENUTI DEL BANDO**

**Il bando di concorso è approvato dalla Giunta Comunale e deve indicare:**

- a) l'ambito territoriale di individuazione dei lotti messi a concorso;
- b) l'indicazione del tipo di assegnazione (in diritto di proprietà o di superficie) delle aree e dei differenti prezzi di cessione;
- c) caratteristiche tipologiche degli alloggi, la volumetria minima e massima che può essere realizzata su ogni lotto bandito e con indicazione del numero minimo e massimo degli alloggi / unità abitative che devono essere realizzate
- d) la percentuale di aree da assegnare alle Cooperative Edilizie, alle Imprese di Costruzione e ai Privati Cittadini. In caso di lottizzazioni con indici di edificabilità diversificati tra singoli lotti, le succitate percentuali, dovranno intendersi riferite alle volumetrie ammesse;
- e) il prezzo di assegnazione dei lotti;
- f) la misura e le modalità di versamento della cauzione per la partecipazione al bando;
- g) i requisiti per l'accesso previsti all'art. 5 (requisiti) del presente regolamento;
- h) il termine per la presentazione della domanda;
- i) modalità di assegnazione in caso di parità di punteggio;
- l) la facoltà, da parte dei privati proprietari delle aree espropriate a fini P.E.E.P., di esercitare il diritto di prelazione in riferimento ai lotti individuati realizzati entro il corrispondente piano P.E.E.P., ai sensi dell'art. 8 del presente Regolamento;
- l) lo schema tipo di convenzione per la cessione delle aree in proprietà o per la cessione del diritto di superficie; i documenti e le dichiarazioni da produrre allegate alla domanda.

## **ART. 4 - BENEFICIARI**

Possono partecipare al concorso per l'assegnazione delle aree i seguenti soggetti:

- le cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi;
- le imprese di costruzione e loro consorzi;
- i privati cittadini che siano in possesso dei requisiti di cui al seguente articolo 5 (requisiti);

Possono essere riservate aree edificatorie all'interno dei P.E.E.P. agli enti pubblici istituzionalmente competenti che operano nel campo della realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ad esempio: A.T.E.R.);

In caso di richiesta delle aree riservate da parte di detti enti, la relativa convenzione dovrà essere esaminata ed approvata, caso per caso, dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

Con la stipula della convenzione tra il Comune di Buttapietra e l'ente pubblico, sull'area edificatoria così conferita troveranno integrale applicazione le norme emanate dal medesimo ente, particolarmente per quanto attiene

l'assegnazione degli alloggi ivi realizzati.

## **ART. 5 – REQUISITI**

I requisiti richiesti ai privati cittadini, ai soci assegnatari delle cooperative e agli acquirenti dalle imprese di costruzione, per l'accesso alle aree P.E.E.P., sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea, ovvero cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea od apolide, purché in regola con le norme sul soggiorno degli extracomunitari vigenti alla data della domanda e che eserciti a tale data attività di lavoro autonomo e/o subordinato;
- b) residenza anagrafica nella Provincia di Verona ovvero nelle Province contermini alla data della domanda per i privati cittadini ed alla data di richiesta del nulla osta del Comune per i soci assegnatari delle cooperative ed agli acquirenti dalle imprese di costruzione; in alternativa, attività lavorativa esclusiva o principale nella Provincia di Verona ovvero nelle Province contermini alla data di richiesta del nulla osta del Comune;
- c) non titolarità del richiedente, del coniuge non legalmente separato o di altri componenti del proprio nucleo familiare – come definito al successivo art. 6 - del diritto di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio idoneo per il proprio nucleo familiare nel territorio italiano alla data della domanda per i privati cittadini ed alla data di richiesta del nulla osta del Comune per i soci assegnatari delle cooperative ed agli acquirenti dalle imprese di costruzione;

Per i figli maggiorenni conviventi, che intendono accedere all'assegnazione di aree/alloggi P.E.E.P. per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, il requisito di cui alla lett. c) deve essere posseduto, dichiarato e/o dimostrato solo dai soggetti medesimi e dal nuovo nucleo familiare che si insedierà nel P.E.E.P. e non dagli altri componenti il nucleo familiare d'origine.

Qualora i richiedenti intendessero formare un nuovo nucleo familiare da insediare nel PEEP sarà sufficiente la residenza ovvero l'attività lavorativa esclusiva o principale nella Provincia di Verona ovvero nelle Province contermini anche di uno solo di essi.

E' altresì consentita l'assegnazione congiunta (comproprietà) *pro quota* di lotto e di alloggio tra singoli non coniugati e non conviventi alla data del Bando, purché 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 riformulazione della graduatoria con riferimento all'altro.

È vietata l'assegnazione o la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente ad esclusione del caso sopra indicato e nel caso del figlio maggiorenne che intende formare un nucleo familiare distinto da quello di origine.

Qualora gli acquirenti e/o assegnatari degli alloggi beneficiassero di contributi agevolati i requisiti dovranno essere verificati anche ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

## **ART. 6 – DEFINIZIONI**

Per alloggio idoneo si intende l'abitazione la cui superficie utile, in rapporto al nucleo familiare, rientra nei parametri sotto elencati:

- mq. 46 per una persona;
- mq. 60 per due persone;
- mq. 70 per tre persone;
- mq. 85 per quattro persone;
- mq. 95 per cinque persone;
- oltre mq. 110 per più di cinque persone.

Per superficie utile, si intende la "superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Pertanto per alloggio sovraffollato / non idoneo si intende l'alloggio la cui superficie, in rapporto al nucleo familiare, è inferiore alle superfici sopra elencate.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal richiedente, dal coniuge anche se non convivente, purché non legalmente separato, e dai figli legittimi, naturali o adottivi con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare del concorrente il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado del medesimo, purché la stabile convivenza con il concorrente risulti sussistente da almeno due anni precedenti alla data di pubblicazione del bando e sia dimostrato nelle forme di legge.

Per il cittadino di Paese non appartenente all'Unione Europea, sono considerati componenti del nucleo familiare i familiari per i quali è stato chiesto il ricongiungimento in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Per socio assegnatario s'intende il socio regolarmente iscritto alla cooperativa che, avendo dimostrato di possedere i requisiti previsti dal bando alla data di pubblicazione del bando stesso, ha richiesto ed ottenuto il nulla-osta del Comune per l'acquisto dell'alloggio dalla cooperativa prima di acquisire la residenza nel P.E.E.P..

Per acquirente da Impresa di Costruzione assegnataria s'intende colui che, avendo dimostrato di possedere i requisiti previsti dal bando, ha richiesto ed ottenuto il nulla-osta del Comune per l'acquisto dell'alloggio, prima di acquisire la residenza nel P.E.E.P..

## **ART. 7 - CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEGLI ASSEGNATARI E GRADUATORIE PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI**

Qualora concorrano più richieste per l'assegnazione dello stesso lotto, si perverrà alla individuazione del soggetto assegnatario sulla base di una graduatoria, a seguito di istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali della documentazione pervenuta al Comune entro i termini utili stabiliti dal bando.

L'assegnazione avverrà secondo l'ordine di ciascuna graduatoria e sarà effettuata con proprio atto dal Dirigente responsabile dell'Ufficio Comunale competente.

In caso di parità di punteggio la graduatoria sarà formulata seguendo l'ordine in base alla data di presentazione delle domande.

Nel caso di più domande a parità di punteggio presentate nel medesimo giorno, si provvederà a sorteggio con la presenza delle parti interessate.

Le graduatorie resteranno vigenti per la durata di due anni, dopodiché la Giunta Comunale potrà procedere alla riapertura dei termini dei bandi.

Nell'ambito del medesimo P.E.E.P., i privati cittadini, le cooperative edilizie e le imprese di costruzione potranno essere assegnatari di un solo lotto.

I soggetti privati proprietari delle aree espropriate per la realizzazione del P.E.E.P. e così poste a bando, hanno in ogni caso preferenza nell'assegnazione dei lotti messi a concorso a favore dei privati cittadini, purché sempre in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 e dei criteri del presente art. 7 ai fini della formazione della graduatoria.

In caso di più domande di assegnazione di lotti riservati ai privati cittadini, da parte di più espropriati nell'ambito del medesimo P.E.E.P., si provvederà a sorteggio con la presenza delle parti interessate.

### **A. COOPERATIVE EDILIZIE E LORO CONSORZI**

La graduatoria per l'assegnazione di ciascun lotto sarà formata con l'attribuzione di un punteggio a ciascuna cooperativa, secondo i seguenti criteri:

a) per ogni anno di anzianità di costituzione della Cooperativa Edilizia punti 0,10 (fino ad un massimo di 10 anni)..... punti 0,10

b) Cooperative edilizie che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 35 L. 865/71:

- fino a 50 alloggi ..... punti 1
- oltre 50 alloggi ..... punti 2

c) Aver realizzato interventi (fino ad un numero massimo di cinque, ai fini dell'attribuzione del corrispondente punteggio) con certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, del D.P.R. n. 59/2009, del D.Lgs. n. 28/2011 e

ss.mm.ii., ovvero equipollente attestazione di qualificazione energetica:

- Certificazione energetica classe A (per ciascun intervento) ..... punti 0,50
- Certificazione energetica classe B (per ciascun intervento) ..... punti 0,25

d) Per ogni socio prenotatario di alloggio residente a Buttapietra da almeno 5 anni o che abbia attività lavorativa da almeno 5 anni ..... punti 1

## B. IMPRESE DI COSTRUZIONE E LORO CONSORZI

La graduatoria per l'assegnazione di ciascun lotto sarà formata con l'attribuzione di un punteggio a ciascuna impresa, secondo i seguenti criteri:

a) Per ogni anno di anzianità di costituzione della Impresa di Costruzione punti 0,10 (fino ad un massimo di 10 anni)..... punti 0,10

b) Imprese di costruzione che dimostrino di aver eseguito, in qualità di assegnatari di lotto, precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 L 865/71:

- fino a 50 alloggi.....punti 1
- oltre 50 alloggi ..... punti 2

c) Aver realizzato interventi (fino ad un numero massimo di cinque, ai fini dell'attribuzione del corrispondente punteggio) con certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, del D.P.R. n. 59/2009, del D.Lgs. n. 28/2011 e ss.mm.ii., ovvero equipollente attestazione di qualificazione energetica:

- Certificazione energetica classe A (per ciascun intervento) ..... punti 0,50
- Certificazione energetica classe B (per ciascun intervento) ..... punti 0,25

## C. PRIVATI CITTADINI

- Se espropriati, ai sensi del precedente comma 5, sono comunque preferiti nell'assegnazione dei lotti, e ciò a prescindere dalla formazione delle graduatorie.
- Se non espropriati, la graduatoria per l'assegnazione di ciascun lotto sarà formata con l'attribuzione di un punteggio a ciascun privato, secondo i seguenti criteri, con riferimento al momento della domanda:

	<b>CONDIZIONI SOGGETTIVE</b>	<b>Punti</b>
a)	Presenza nel nucleo familiare di una o più persone portatrici di handicap o non autosufficienti certificata dagli organi competenti.	5
b)	Per ogni anno intero di residenza nel Comune di Buttapietra.	punti 0,40 fino ad un massimo di punti 4
c)	Per ogni anno intero di attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune Buttapietra.	punti 0,20 fino ad un massimo di punti 2
d)	Nucleo familiare composto da cinque o più unità.	punti 3
e)	Richiedente di età inferiore ai 35 anni; se coppie di richiedenti contestatari, ciascuno di età inferiore ai 35 anni.	punti 6
f)	Presenza nel nucleo familiare di una o più persone di età superiore a settanta anni, purché siano componenti del nucleo familiare che si insedierà nel P.E.E.P..	punti 6
g)	Richiedenti il cui alloggio debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale, di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio.	punti 5

All'interno di ciascun lotto assegnato ai privati cittadini, sarà data priorità di scelta di posizionamento nell'erigendo edificio in ordine al punteggio conseguito in graduatoria da ciascun assegnatario.

## **ART. 8 – ASSEGNAZIONE LOTTI E ALLOGGI E TERMINI PER L'INIZIO DEI LAVORI DI COSTRUZIONE**

### **1 – ASSEGNAZIONE**

Gli assegnatari dei lotti (cooperative, imprese edilizie e privati cittadini) entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta assegnazione, pena la decadenza dell'assegnazione stessa, dovranno versare il 50% del corrispettivo fissato, a titolo di acconto/caparra, per la cessione sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà dell'area assegnata.

Gli assegnatari dovranno presentare domanda per il rilascio del titolo edificatorio entro 150 giorni dal pagamento della prima rata.

In caso di archiviazione della domanda per il rilascio del titolo edificatorio, per mancata integrazione documentale o di eventuale diniego, l'assegnazione sarà dichiarata decaduta e sarà applicata la relativa sanzione prevista dall'art. 13.

Gli assegnatari dovranno sottoscrivere la convenzione P.E.E.P. secondo lo schema tipo approvato dal Consiglio Comunale, entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento di apposita comunicazione da parte dell'ufficio edilizia privata.

All'atto della stipula della convenzione l'assegnatario del lotto dovrà versare l'ulteriore 50% a saldo del corrispettivo fissato.

La convenzione e la trascrizione della medesima nei Pubblici Registri Immobiliari, saranno a cura e spese dell'assegnatario.

Il titolo edificatorio dovrà essere ritirato dall'assegnatario entro 90 giorni dalla stipulazione della convenzione.

I lavori di costruzione dovranno iniziare e terminare entro i termini previsti dal medesimo permesso di costruire.

I privati cittadini dovranno presentare, prima della stipula della convenzione, l'autocertificazione sostitutiva riferita a tutti i componenti il nucleo familiare, attestante la presenza o meno di eventuali alloggi in proprietà.

In caso di volontaria rinuncia all'assegnazione del lotto dopo l'assegnazione definitiva e il pagamento della 1° rata e prima della scadenza del termine di presentazione della domanda per il rilascio del titolo edificatorio, si determina la decadenza dall'assegnazione, con restituzione all'assegnatario rinunciante della prima rata, con trattenimento, a titolo di sanzione, del 0,5 % della medesima. Il Comune, quale invariato titolare del lotto, individuerà il nuovo assegnatario prioritariamente dalla graduatoria specifica del Bando.

In caso di volontaria rinuncia all'assegnazione del lotto dopo l'assegnazione definitiva e la stipula della convenzione, ma prima della scadenza del termine di inizio dei lavori, la convenzione traslativa della proprietà del lotto ovvero costitutiva del diritto di superficie sul medesimo è risolta di diritto ex art. 1546 c.c., con decadenza dall'assegnazione e trattenimento, a titolo di sanzione, del 1% dell'intero corrispettivo versato. Le spese notarili saranno a carico dell'ex assegnatario (rinunciante).

Gli assegnatari (cooperative edilizie, imprese, privati cittadini) non possono alienare il lotto assegnato.

### **2- ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI AI SOCI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE**

Prima dell'assegnazione definitiva di ciascun alloggio costruito sulle aree assegnate, le cooperative dovranno richiedere all'Ufficio Comunale competente il nulla osta per ogni socio assegnatario, previa presentazione di autocertificazione attestante la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 5 e la qualità di socio della cooperativa.

Il socio assegnatario potrà prendere possesso dell'alloggio e trasferirvi la propria residenza anagrafica solamente dopo il rilascio del nulla osta comunale e della cessione dell'alloggio da parte della Cooperativa Edilizia.

L'atto pubblico di cessione degli alloggi ai singoli soci, che dovrà essere trasmesso al Comune di Buttapietra, dovrà riportare gli estremi della convenzione stipulata tra la Cooperativa Edilizia ed il Comune di Buttapietra, del nulla osta integrale e l'indicazione del prezzo di prima cessione calcolato dal Comune.

### **3 - CESSIONE DEGLI ALLOGGI AGLI ACQUIRENTI DALLE IMPRESE DI COSTRUZIONE**

Prima dell'atto pubblico di cessione degli alloggi ai successivi acquirenti, l'impresa dovrà richiedere il nulla-osta al Comune di Buttapietra per ogni singolo acquirente, previa presentazione di autocertificazione attestante la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 5.

L'acquirente potrà prendere possesso dell'alloggio e trasferirvi la propria residenza anagrafica solamente dopo il rilascio del nulla osta comunale e la cessione dell'alloggio da parte dell'Impresa di Costruzione.

L'atto pubblico di cessione degli alloggi ai singoli soci, che dovrà essere trasmesso al Comune di Buttapietra, dovrà riportare gli estremi della convenzione stipulata tra l'Impresa di Costruzione ed il Comune di Buttapietra, del nulla osta integrale e l'indicazione del prezzo di prima cessione calcolato dal Comune.

### **ART. 9 – ALIENAZIONE DI ALLOGGI REALIZZATI SU AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

Gli alloggi e le loro pertinenze comprese le autorimesse ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi realizzati su aree concesse in diritto di proprietà non possono essere alienati, né si può costituire su di essi alcun diritto reale, prima del decorso di dieci anni dalla data dell'atto notarile di assegnazione/acquisto dell'alloggio o dalla data del rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini assegnatari di lotti P.E.E.P. .

Tuttavia, previa presentazione di apposita domanda di autorizzazione alla vendita da parte dell'assegnatario (in mancanza della quale si applica la sanzione di cui all'art. 13, lettera g) è possibile che la Giunta Comunale, autorizzi prima dei dieci anni la vendita di alloggi e relative pertinenze e accessori al prezzo di cessione indicato nella convenzione, rivalutato sulla base degli indici ISTAT, e tenuto conto della percentuale di deprezzamento per vetustà, ai soli acquirenti aventi i requisiti di cui all'art. 5, per i seguenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi, debitamente indicati nella suddetta domanda:

1. Trasferimento della residenza per:

- motivi di lavoro in altro Comune raggiungibile con grave disagio, da valutare in relazione ai tempi di percorrenza ed ai mezzi pubblici esistenti, fatta eccezione per i soggetti trasferiti con obbligo inderogabile della residenza;
- matrimonio o ricongiungimento con il coniuge/convivente;
- 2. Aumento del nucleo familiare e conseguente sovraffollamento; si intende sovraffollato l'alloggio non idoneo;
- 3. Condizioni di salute di particolare gravità di uno dei componenti del nucleo familiare che non consentano un uso idoneo dell'alloggio;
- 4. Sopravvenute condizioni di disagio economico motivate e documentate;
- 5. Documentata separazione consensuale o giudiziale dei coniugi;
- 6. Ulteriori gravi motivi, valutabili caso per caso;

Tra i 10 e i 20 anni dalla data dell'atto notarile di assegnazione/acquisto dell'alloggio o data del rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini, sempre previa presentazione di apposita domanda di autorizzazione alla vendita da parte dell'assegnatario (in mancanza della quale si applica la sanzione di cui all'art. 13 lettera g), l'alloggio con relative pertinenze e accessori può essere alienato al prezzo di cessione indicato nella convenzione, rivalutato sulla base degli indici ISTAT e tenuto conto della percentuale di deprezzamento per la vetustà, con la possibilità di costituire su di esso diritti reali solamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, previa apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Il Comune, entro 20 anni dalla data di assegnazione o di rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini, potrà comunque esercitare il diritto di prelazione, con decisione della Giunta Comunale che qui si intende appositamente delegata dal Consiglio Comunale.

Decorsi 20 anni dalla data dell'atto notarile di assegnazione/acquisto dell'alloggio o data del rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini, l'alloggio realizzato su aree assegnate in diritto di proprietà, con relative pertinenze

e accessori, soggiace esclusivamente al vincolo del prezzo di prima cessione, adeguatamente rivalutato, e potrà dunque essere alienato previa autorizzazione del Comune, in mancanza della quale troverà applicazione la sanzione prevista dall'art. 13 lettera g.

In ogni caso di alienazione dell'immobile, le parti contraenti si obbligano a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi. Le parti e i loro aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

#### **ART. 10 – ALIENAZIONE DI ALLOGGI REALIZZATI SU AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

Gli alloggi e le loro pertinenze comprese le autorimesse ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi realizzati su aree concesse in diritto di superficie non possono essere alienati, né si può costituire su di essi alcun diritto reale, prima del decorso di dieci anni dalla data dell'atto notarile di acquisto o dalla data del rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini assegnatari di lotti P.E.E.P. .

Tuttavia, previa presentazione di apposita domanda di autorizzazione alla vendita da parte dell'assegnatario (in mancanza della quale si applica la sanzione di cui all'art. 13, lettera g) è possibile che la Giunta Comunale autorizzi prima dei dieci anni la vendita di alloggi e relative pertinenze e accessori al prezzo di cessione indicato nella convenzione, rivalutato sulla base degli indici ISTAT e tenuto conto della percentuale di deprezzamento per vetustà, ai soli acquirenti aventi i requisiti di cui all'art. 5, per i seguenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi, debitamente indicati nella suddetta domanda:

1. Trasferimento della residenza per:
  - motivi di lavoro in altro Comune raggiungibile con grave disagio, da valutare in relazione ai tempi di percorrenza ed ai mezzi pubblici esistenti, fatta eccezione per i soggetti trasferiti con obbligo inderogabile della residenza;
  - matrimonio o ricongiungimento con il coniuge/convivente;
2. Aumento del nucleo familiare e conseguente sovraffollamento; si intende sovraffollato l'alloggio non idoneo;
3. Condizioni di salute di particolare gravità di uno dei componenti del nucleo familiare che non consentano un uso idoneo dell'alloggio;
4. Sopravvenute condizioni di disagio economico motivate e documentate;
5. Documentata separazione consensuale o giudiziale dei coniugi;
6. Ulteriori gravi motivi, valutabili caso per caso;

Tra i 10 e i 20 anni dalla data dell'atto notarile di assegnazione/acquisto dell'alloggio o data del rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini, sempre previa presentazione di apposita domanda di autorizzazione alla vendita da parte dell'assegnatario (in mancanza della quale si applica la sanzione di cui all'art. 13 lettera g), l'alloggio con relative pertinenze e accessori può essere alienato al prezzo di cessione indicato nella convenzione, rivalutato sulla base degli indici ISTAT e tenuto conto della percentuale di deprezzamento per la vetustà, con la possibilità di costituire su di esso diritti reali solamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, previa apposita deliberazione del Dirigente preposto.

Decorsi 20 anni dalla data dell'atto notarile di assegnazione/acquisto dell'alloggio o data del rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini, l'alloggio realizzato su aree assegnate in diritto di superficie, con relative pertinenze e accessori, soggiace esclusivamente al vincolo del prezzo di prima cessione, adeguatamente rivalutato, e potrà dunque essere alienato previa autorizzazione del Comune, in mancanza della quale troverà applicazione la sanzione prevista dall'art. 13 lettera g.

Fino al termine temporale stabilito nelle Convenzioni della durata del diritto di superficie (da 60 a 99 anni), permane il diritto di prelazione del Comune sugli alloggi realizzati mediante decisione della Giunta Comunale che qui si intende appositamente delegata dal Consiglio Comunale.

Al termine del periodo previsto nella Convenzione il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del terreno, "il Comune di Buttapietra", diventa *ipso iure* proprietario degli alloggi, ai sensi dell'art. 953 c.c..

In ogni caso di alienazione dell'immobile, le parti contraenti si obbligano a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi. Le parti e i loro aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.



## **ART. 11 – LOCAZIONE**

Prima dei 10 anni dalla data di assegnazione/acquisto dell'alloggio e di rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini è vietata la locazione dell'alloggio, fatte salve le ipotesi di erogazione di contributi pubblici a cooperative edilizie e imprese di costruzione, specificatamente finalizzati alla locazione ovvero all'assegnazione in godimento con proprietà differita.

Tra i 10 ed i 20 anni dalla data di assegnazione/acquisto dell'alloggio e di rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini è possibile locare l'alloggi, purché il locatario sia soggetto avente i requisiti di cui all'art. 5 del presente Regolamento e previo rilascio di nulla-osta da parte del Comune.

Il canone di locazione non potrà essere superiore al 4,5 % del prezzo di prima cessione, rivalutato sulla base degli indici ISTAT e tenuto conto della percentuale di deprezzamento per la vetustà.

Decorsi 20 anni dalla data di assegnazione/acquisto dell'alloggio e di rilascio del certificato di agibilità nel caso di privati cittadini, è possibile locare liberamente l'alloggio a prescindere dai requisiti di cui all'art. 5 del presente Regolamento, purché con canone di locazione calcolato non superiore al 4,5 % del prezzo di prima cessione, adeguatamente rivalutato.

Nei contratti di locazione dovrà essere inserita la clausola, da approvarsi per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c., con la quale il conduttore, per se e i suoi aventi causa, si impegna a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato.

Il contratto d'affitto dovrà essere registrato e depositato presso il Comune.

## **ART. 12 – VIOLAZIONE DEI PREZZI DI ASSEGNAZIONE O CESSIONE NONCHE' DEI CANONI DI LOCAZIONE**

In relazione alla normativa di settore, all'art. 1419, comma secondo, c.c., nonché, da ultimo, al disposto dell'art. 3, comma 63, lettera E della Legge 23.12.1996 n. 662, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione o cessione nonché, laddove consentita la locazione, in violazione dei relativi canoni, ai sensi del presente Regolamento, è nulla e dunque priva di effetti per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti.

## **ART. 13 – SANZIONI**

Sono previste le seguenti sanzioni amministrative disposte dal responsabile preposto a carico degli assegnatari che non rispettano quanto previsto dal presente Regolamento:

a. decadenza dall'assegnazione in caso di mancato versamento del 50% del corrispettivo fissato, entro 30 giorni dalla data di comunicazione di avvenuta assegnazione del lotto.

b. decadenza dall'assegnazione e trattenimento del 1% della prima rata versata nei seguenti casi:

- mancata presentazione della domanda per il rilascio del titolo edificatorio (progetto edilizio) entro 150 giorni dal pagamento della prima rata;
- archiviazione del procedimento di rilascio del titolo edificatorio per mancata integrazione documentale o diniego;
- mancata stipula della convenzione entro 60 giorni dalla data di ricevimento della apposita comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata di cui all'art. 8 punto 1 comma 4.

c. decadenza dall'assegnazione, in caso di volontaria rinuncia all'assegnazione del lotto dopo l'assegnazione definitiva e il pagamento della 1° rata, e prima della scadenza del termine di presentazione della domanda per il rilascio del titolo edificatorio, con trattenimento, a titolo di sanzione, del 0,5% della prima rata versata.

d. decadenza dall'assegnazione, in caso di volontaria rinuncia all'assegnazione del lotto dopo l'assegnazione definitiva e la stipula della convenzione, ma prima della scadenza del termine di inizio dei lavori, con risoluzione di diritto, ex art. 1546 c.c., della convenzione traslativa della proprietà del lotto ovvero

costitutiva del diritto di superficie sul medesimo, e trattenimento, a titolo sanzione, del 1% dell'intero corrispettivo versato a titolo di sanzione e spese notarili di trasferimento della proprietà/superficie al Comune a carico del rinunciante.

e. pagamento di una somma pari al 2% dell'intero corrispettivo versato nel caso di mancato inizio delle opere entro i termini previsti dal titolo edificatorio, con fissazione di nuovo congruo termine.

Alla scadenza di quest'ultimo, il reiterarsi della situazione di mancato inizio delle opere comporterà la decadenza dell'assegnazione, con risoluzione di diritto della convenzione traslativa della proprietà del lotto ovvero costitutiva del diritto di superficie sul medesimo e il pagamento a titolo di sanzione di una somma pari al 5% dell'intero corrispettivo versato, con spese di trasferimento della proprietà/superficie al Comune a carico del decaduto.

f. pagamento di una somma pari al 2% dell'intero corrispettivo versato nel caso di mancata ultimazione delle opere entro i termini previsti dal titolo edificatorio, con fissazione di nuovo congruo termine.

Alla scadenza di quest'ultimo, il reiterarsi della situazione di mancata ultimazione delle opere comporterà il pagamento a titolo di sanzione di una ulteriore somma pari al 10% dell'intero corrispettivo versato.

g. pagamento, a seguito della vendita degli alloggi senza l'apposita autorizzazione del Comune, della somma di 5.000,00 Euro per ciascun atto traslativo posto in essere, a carico dell'assegnatario/concessionario venditore.

h. pagamento, a seguito della locazione degli alloggi senza l'apposita autorizzazione del Comune, della somma di 1.000,00 Euro per ciascun atto locativo posto in essere, a carico del locatore.

#### **ART. 14 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione e si applica integralmente alle assegnazioni di aree comprese nei P.E.E.P. per le quali successivamente alla sua entrata in vigore sono pubblicati i relativi bandi.

Le disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai requisiti previsti dagli articoli 5 (requisiti per accedere alle aree p.e.e.p. ed agli alloggi ivi edificati) – 6 (definizioni), si applicano anche nei seguenti casi:

- nelle aree edificabili già assegnate definitivamente sulla base di bandi già emanati, e per le quali non sia stata sottoscritta la relativa convenzione, da recepirsi nella medesima;
- per le istanze di nulla osta per l'assegnazione- vendita – locazione di alloggi già costruiti all'entrata in vigore del presente Regolamento, ricadenti in tutti i comparti p.e.e.p. del territorio comunale, presentate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **ART. 15 – TUTELA DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03 e ss.mm.ii., si informano i cittadini che:

- a) le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati personali raccolti si riferiscono esclusivamente al procedimento in oggetto;
- b) i soggetti e le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione afferente al procedimento, ed ogni altro soggetto che vi abbia motivatamente interesse ai sensi della Legge 241/90 e ss.mm.ii., sempre salvo il coordinamento ed il bilanciamento dei diritti e degli interessi nei confronti del destinatario dell'accesso;
- c) i diritti spettanti a ciascun interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/03 citato;
- d) il soggetto attivo della raccolta dei dati è il Comune di Buttapietra.