

ALLEGATO "B" ALLA DELIBERAZIONE N. 12 IN DATA 23.2.2010

REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE

ART. 1

L'applicazione dell'articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865 è disciplinata, nei Comuni associati al C.I.M.E.P., dalle disposizioni che seguono.

ART. 2

Ogni operazione che comporti l'applicazione dell'articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865 dovrà essere compresa nel programma pluriennale di attuazione consortile, previsto dall'articolo 38 della citata legge, approvato dall'Assemblea del Consorzio d'intesa con i singoli Comuni interessati.

Al fine della predisposizione del predetto programma pluriennale, ogni singola Amministrazione Comunale indica al Consorzio la propria volontà programmatica individuando puntualmente anche le aree da assegnare in diritto di proprietà nel rispetto della legislazione vigente.

Secondo quanto stabilito dal comma 15 dell'articolo 20 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e successive modifiche ed integrazioni, testo unico sulle espropriazioni, l'inserimento in p.p.a. dovrà essere strettamente correlato all'effettiva realizzazione delle previsioni del lotto.

Gli interventi di edilizia a totale carico dello Stato o della Regione, o comunque fruente di contributo statale, regionale o europeo, possono essere localizzati anche nell'ambito del piano di zona consortile adottato e non ancora approvato con le modalità di cui all'articolo 51 della legge 22.10.1971 n. 865, così come indicato dall'articolo 3 della legge 27.6.1974 n. 247.

Nel caso sopraindicato l'utilizzazione delle aree potrà avvenire unicamente in diritto di superficie e la relativa determinazione è vincolante in sede di approvazione e/o aggiornamento del Programma Pluriennale di Attuazione.

Il Consiglio Direttivo del Consorzio adotterà tutte le deliberazioni necessarie per dare attuazione alle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione e per consentire la realizzazione dei programmi localizzabili nell'ambito del piano di zona, vigente o adottato, in assenza del Programma Pluriennale stesso.

Ed in particolare:

- a) le decisioni di dar corso agli espropri e di promuovere le procedure di occupazione d'urgenza, eventualmente necessarie;
- b) le deliberazioni di individuazione degli operatori, del tipo di operazione da porre in essere sulle singole aree espropriate o espropriande (se in diritto di superficie o in proprietà) e delle aree da mettere a disposizione dei medesimi.

ART. 3

Le aree comprese nel piano di zona consortile approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni, salvo quelle già di proprietà dei Comuni, nonché quelle di proprietà dei soggetti attuatori e/o ricomprese in programmi complessi (P.I.I., ecc.), verranno espropriate dal C.I.M.E.P., nell'interesse dei Comuni associati, secondo le disposizioni del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e

successive modifiche ed integrazioni, garantendo i Comuni al C.I.M.E.P. le risorse finanziarie necessarie per le suddette acquisizioni.

Nella logica di dare attuazione alle procedure per l'attuazione del piano di zona il Consiglio Direttivo assume:

- le decisioni di dar corso agli espropri e di promuovere le procedure di occupazione d'urgenza eventualmente necessarie, dandone comunicazione ai Comuni interessati;
- le decisioni relative agli accordi transattivi, alle determinazioni consensuali degli indennizzi di esproprio o agli acquisti in pendenza di esproprio, dandone comunicazione ai Comuni;
- le decisioni relative alla liquidazione degli indennizzi a fittavoli, mezzadri, coloni o compartecipanti costretti ad abbandonare i terreni occupati, nonché quelle relative alle indennità definitive di esproprio determinate ai sensi delle norme vigenti dandone comunicazione ai Comuni.

Le aree acquisite dal C.I.M.E.P., salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'articolo 35 - 11° comma - della legge 22.10.1971 n. 865, verranno trasferite, per l'inserimento nel proprio patrimonio indisponibile con vincolo di destinazione d'uso (previa definizione dei rapporti economici ad esse relativi), ai Comuni territorialmente interessati in piena proprietà quando si tratti di aree aventi nel piano di zona destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche o a residenza ed utilizzata direttamente dall'Amministrazione Comunale; ne verrà trasferita, invece, la nuda proprietà quando si tratti di aree destinate dal predetto piano di zona ad edilizia residenziale o di aree a standards già concesse in diritto di superficie per la realizzazione di impianti e servizi pubblici.

In attuazione di quanto previsto dallo Statuto consortile, il Comune territorialmente interessato, che riceverà il trasferimento delle aree, regolarizzerà col C.I.M.E.P. i rapporti di "dare" ed "avere" recepiti nell'apposita partita contabile consortile.

In essa, com'è noto, sono registrati, in ordine cronologico tutti gli introiti (mutui garantiti dal Comune, anticipazioni comunali, esborsi degli operatori assegnatari delle aree) ed i pagamenti (depositi di indennità provvisorie e definitive presso la Cassa Depositi e Prestiti, corresponsione delle indennità d'esproprio/occupazione/abbandono fondi, determinate in via convenzionale od in via di contenzioso nonché ogni ulteriore spesa tecnica e di contenzioso specifico) afferenti le aree del piano di zona di pertinenza comunale.

ART. 4

Al fine di evitare il ricorso a soluzioni eccessivamente onerose e non in linea con l'obiettivo del pubblico interesse e della buona amministrazione, prima delle decisioni di dare attuazione alle previsioni del piano di zona, ciascuna Amministrazione Comunale di regola dovrà effettuare un'indagine geognostica con le relative prove penetrometriche sulle aree di cui si prevede l'utilizzo.

Pertanto in sede di predisposizione del progetto esecutivo ex articolo 4 della normativa tecnica consortile dovrà essere realizzata, in quanto occorre per le finalità di cui al primo comma, un'indagine accurata del terreno e del sottosuolo che consenta la scelta della migliore soluzione abitativa da porre in essere.

I costi di tale indagine, nonché degli eventuali danni a colture od altro che da essa ne fossero derivati, verrà posta a carico degli operatori assegnatari delle aree,

riconosciuti come costi aggiuntivi e saranno specificatamente indicati nella relativa convenzione.

ART. 5

In ottemperanza al principio di trasparenza dell'azione amministrativa, sancito dalla legge 7.8.1990 n. 241 ed in ossequio ai principi di imparzialità e buona amministrazione è fatto obbligo, ai Comuni che intendono mettere in attuazione tutto o parte del piano di zona vigente, di approvare con delibera di Giunta e quindi di pubblicare ai sensi di legge, un apposito "Avviso Pubblico", al fine di individuare gli operatori da proporre al C.I.M.E.P. per l'assegnazione delle aree del piano di zona, secondo criteri oggettivamente predeterminati in tale avviso pubblico.

Nel pieno rispetto delle autonomie locali nel dare attuazione ai piani di zona relativi al proprio territorio, le singole Amministrazioni Comunali dovranno consentire la pluralità di rappresentanza dei soggetti attuatori, secondo criteri oggettivamente previsti nell'avviso pubblico.

Le deliberazioni con cui i Comuni approvano l'avviso pubblico devono indicare gli obiettivi e le finalità della politica della casa che si vogliono perseguire, con un'attenta analisi e valutazione del fabbisogno abitativo che si intende soddisfare, avendo come priorità il soddisfacimento del fabbisogno ingenerato nel bacino cui il Comune appartiene, così come definito in sede di approvazione del fabbisogno per il decennio 2003 - 2012; nelle deliberazioni dovranno, inoltre essere indicati i tempi per la conclusione del procedimento, nonché le motivazioni degli eventuali criteri comunali aggiuntivi a quelli previsti dal successivo articolo 7.

Il responsabile del procedimento dovrà dichiarare che i contenuti dell'avviso rispettano quanto previsto dal regolamento, nonché la correttezza del procedimento così come indicato dal regolamento.

In assenza di tale dichiarazione il C.I.M.E.P. non procederà all'assegnazione delle aree oggetto dell'avviso pubblico.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, dopo l'approvazione da parte della Giunta, di trasmettere l'avviso pubblico al C.I.M.E.P. per verificarne la rispondenza ed il rispetto delle procedure previste dal presente regolamento.

Qualora, trascorsi 30 (trenta) giorni dal ricevimento del testo dell'avviso pubblico, non pervenisse all'Amministrazione Comunale proponente alcun rilievo e/od osservazione da parte del C.I.M.E.P., il Comune potrà comunque procedere alla pubblicazione dell'avviso stesso.

Una volta approvato, l'avviso dovrà essere pubblicizzato, a cura dell'Amministrazione Comunale, mediante l'affissione di manifesti in ambito comunale, pubblicazione del testo sul B.U.R.L. ed invio, ad avvenuta esecutività del provvedimento di approvazione, del testo medesimo all'Associazione degli Imprenditori, alle centrali della cooperazione maggiormente rappresentative, nonché al C.I.M.E.P.

L'avviso dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- le aree e le volumetrie che si intendono porre in attuazione con l'esatta indicazione delle quantità e dell'ubicazione delle aree che si intende cedere in proprietà, in conformità ai disposti della legislazione vigente;
- i tempi e le modalità di presentazione delle domande; per quelle che fossero state presentate nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'avviso pubblico, sarà compito dell'Amministrazione Comunale dare comunicazione agli operatori, consentendo agli stessi la ripresentazione della domanda in base a quanto contenuto nell'avviso pubblico;

- l'eventuale richiesta di realizzazione di un numero predeterminato di alloggi:
 - 1) da dare in locazione a nuclei familiari indicati dall'Amministrazione Comunale in risposta alla situazione di emergenza locale, con preferenza alle categorie sociali e/o particolari di utenti (anziani, portatori di handicap, giovani coppie, sfrattati, ecc.);
 - 2) destinati alla locazione per uso abitativo primario per un periodo non inferiore a 8 (otto) anni, così come indicato dall'articolo 8 della legge 17.2.1992 n. 179;
 - 3) da assegnare, in godimento o in locazione per un periodo non inferiore a 8 (otto) anni, con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori, così come indicato dall'articolo 9 della legge 17.2.1992 n. 179;
- l'indicazione dei criteri, che potranno essere scelti nell'ambito di quelli generali elencati al successivo articolo 7, nonché l'indicazione di eventuali criteri aggiuntivi; ai singoli criteri consortili ed a quelli aggiuntivi dovrà essere attribuito un punteggio, graduato in termini prioritari in base agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, al fine della redazione di una graduatoria delle domande prese in esame; i punteggi, che dovranno essere chiaramente indicati già all'interno dell'avviso pubblico, dovranno tassativamente rispettare la seguente proporzione: non meno del 55% (cinquantacinque per cento) del punteggio complessivo deve derivare dai criteri consortili scelti tra quelli indicati al successivo articolo 7 e la restante quota dai criteri comunali aggiuntivi;
- i criteri di scelta nel caso in cui due o più domande concorrenti risultino fra loro a pari punteggio;
- l'organo tecnico-amministrativo che provvederà all'istruttoria delle domande presentate ed alla definizione della graduatoria.

In attuazione del "Documento sull'attività e gli obiettivi del C.I.M.E.P. nel campo dell'E.R.P.", approvato con deliberazione dell'Assemblea consortile n. 91 in data 8.10.2003, i Comuni, nell'ambito dei quali si evidenziano particolari situazioni di emergenza abitativa che coinvolga le fasce sociali maggiormente disagiate della popolazione, potranno prevedere appositi avvisi pubblici, cui potranno partecipare esclusivamente consorzi di cooperative, consorzi d'impresе e/o consorzi misti che diano ampie garanzie sotto il profilo economico e gestionale, che consentano di raggiungere obiettivi specifici dell'Amministrazione comunale avendo come soglia minima d'intervento una volumetria di 33.000 mc..

In detti interventi dovrà prevedersi che una quota minima di mc. 3.000 venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale per soddisfare le esigenze legate alla cosiddetta "emergenza abitativa", mentre della rimanente volumetria una quota minima del 30% venga destinata alla realizzazione di alloggi da riservare alla locazione permanente, con un canone non superiore a quanto indicato al successivo articolo 30, e/o alla locazione con patto di futuro trasferimento della proprietà, e la restante percentuale venga destinata alla vendita a prezzi convenzionati, anche superiori a quanto normalmente previsto per gli interventi di edilizia convenzionata fissato secondo quanto indicato al successivo articolo 23. La definizione di tali prezzi sarà comunque oggetto di valutazione congiunta da parte del C.I.M.E.P., del

Comune territorialmente interessato e degli operatori che realizzeranno il programma al fine di rendere lo stesso economicamente realizzabile.

ART. 6

La documentazione minima da richiedere per ritenere ammissibile la domanda di assegnazione aree è la seguente:

a) dichiarazione del legale rappresentante resa nei termini previsti dal Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000 n. 445 e contenente le seguenti attestazioni:

- che la Cooperativa e/o Impresa disponga di adeguata capacità operativa in rapporto all'entità dell'intervento proposto;
- che nei confronti della Cooperativa e/o Impresa non siano state avviate procedure di stato fallimentare, né si trovi in stato di liquidazione, amministrazione controllata e di concordato preventivo e che tali situazioni non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data di presentazione della domanda;
- che la Cooperativa e/o Impresa non sia stata assoggettata a sanzioni per il mancato rispetto dei patti convenzionali di precedenti interventi realizzati in ambito consortile, ovvero che sia decorso il periodo previsto dal penultimo comma del successivo articolo 32;
- che la Cooperativa e/o Impresa non si trovi in condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione così come previsto dall'articolo 120 della legge 24.11.1981 n. 689;
- che non abbiano riportato condanne per delitti coloro che hanno la legale rappresentanza della Cooperativa e/o Impresa;

b) dichiarazione del legale rappresentante, nei modi di cui al precedente punto a) da cui risulti:

- l'iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura;
- l'iscrizione al registro prefettizio o a qualsiasi altro albo e/o registro che venga previsto in sua sostituzione (solo per le Cooperative);
- la regolarità contributiva dell'operatore circa i versamenti (INPS, INAIL, CASSA EDILE) relativi agli addetti, di cui deve risultare il numero;

ai soggetti risultanti vincitori della graduatoria è fatto obbligo, a pena di decadenza (fatte salve le eventuali sanzioni penali previste dalle leggi vigenti in caso di false od inesatte dichiarazioni, nonché quelle previste dal penultimo comma del successivo articolo 32) di produrre, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'approvazione della graduatoria, la documentazione comprovante quanto dichiarato ai precedenti punti a) e b), salvo la documentazione in possesso della pubblica amministrazione che sarà acquisita direttamente; l'Amministrazione Comunale potrà inoltre effettuare

idonei controlli, anche a campione, ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. 20.10.1998 n. 403;

- c) copia dell'atto costitutivo e dello statuto (solo per società e/o cooperative);
- d) le Cooperative costituite nel triennio antecedente la pubblicazione dell'avviso pubblico nonché quelle di nuova costituzione dovranno produrre una dichiarazione che attesti il numero dei soci commisurato all'entità della volumetria richiesta ed aumentato di almeno il 50% (cinquanta per cento) per le sostituzioni che eventualmente si rendessero necessarie in sede di assegnazione degli alloggi realizzandi.
Tali soci diverranno "assegnatari" solo a seguito della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa assegnerà ai singoli soci gli alloggi e le relative pertinenze dopo l'inizio lavori.

ART. 7

I criteri generali, tra i quali ogni singola Amministrazione Comunale potrà scegliere quelli in base ai quali dovranno essere valutate tutte le richieste di assegnazione aree sono i seguenti:

- 1) enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e cooperative edilizie a proprietà indivisa (comma 6 articolo 35 legge 22.10.1971 n. 865) il punteggio verrà attribuito solo nel caso in cui l'operatore dichiari espressamente che l'intervento verrà realizzato a proprietà indivisa;
punti da 5 a 15
- 2) proprietari espropriati sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata (comma 11 articolo 35 legge 865/1971, così come sostituito dalla lettera c) comma 63 dell'articolo 3 legge 662/1996);
 - 2a) nel caso in cui l'atto di proprietà delle aree oggetto di richiesta sia precedente all'apposizione del vincolo ex lege 167/1962 così come indicato dal comma 4 dell'articolo 7 della legge 30.4.1999 n. 136;
punti da 6 a 15
 - 2b) nel caso in cui l'atto di proprietà delle aree oggetto di richiesta sia successivo all'apposizione del vincolo ex lege 167/1962, ma comunque antecedente la data di pubblicazione dell'avviso;
punti da 1 a 5

gli eventuali proprietari espropriandi che ottenessero l'assegnazione di aree ricomprese nel piano di zona dovranno cedere le aree oggetto di vincolo ex lege 167/1962 prima della sottoscrizione della relativa convenzione ex articolo 35 della legge 865/1971;

- 3) proposte di programmi comunali complessivi (programmi integrati, programmi di recupero urbanistico, ecc.), coordinati anche fra più soggetti, in cui siano inserite aree del piano di zona individuate secondo i parametri di legge, con l'ottica del recupero coordinato di vecchi quartieri degradati, edifici fatiscenti e

del ridisegno complessivo di parti del territorio comunale in una logica di miglioramento della qualità dei servizi e dell'abitare;

punti da 5 a 15

- 4) proposte di utilizzo di materiali ecocompatibili, argomentate con esauriente relazione illustrativa;

punti da 1 a 5

- 5) di utilizzo di fonti di energia alternativa (impianti di cogenerazione, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, ecc.), argomentate con esauriente relazione illustrativa;

punti da 1 a 5

- 6) impegnativa ad incrementare la qualità dell'offerta sotto il profilo dei materiali, delle finiture e delle dotazioni rispetto alla relazione tecnica base C.I.M.E.P., fermo restando il prezzo massimo al mq. di superficie complessiva previsto dal C.I.M.E.P.;

punti da 1 a 5

- 7) iscrizione all'Albo Nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione o dei loro Consorzi di cui all'articolo 13 della legge 31.1.1992 n. 59;

punti da 1 a 5

- 8) possesso dei requisiti per la partecipazione alle gare d'appalto per la realizzazione dei lavori pubblici (solo per le imprese di costruzione);

punti da 1 a 5

- 9) grado di articolazione organizzativa della struttura rappresentativa nazionale, regionale, provinciale cui aderisce la cooperativa edilizia o l'impresa di costruzione richiedente;

punti da 1 a 5

- 10) grado di capacità dell'operatore nel fornire un'assicurazione postuma decennale indennitaria a tutela dei rischi derivanti da vizi di costruzione, in caso di cooperative impegno ad appaltare i lavori ad imprese che forniscano tale assicurazione;

punti da 5 a 15

- 11) presentazione di un progetto di massima, redatto nel rispetto delle prescrizioni del progetto esecutivo ex articolo 4 delle N.T.A. consortili, da valutarsi principalmente in base alla qualità architettonica rapportata con il contesto (soluzione progettuale adottata, finiture esterne, ecc.) ed alla flessibilità della tipologia abitativa;

punti da 5 a 15

- 12) elenco delle precedenti esperienze nell'edilizia economica e popolare, corredato da una sommaria descrizione degli interventi.

punti da 1 a 5

Nel rispetto dei principi giurisprudenziali consolidati in materia, l'avviso deve indicare i criteri e gli eventuali sub-criteri, nonché il punteggio attribuito ad essi nel rispetto dei limiti minimi e massimi soprariportati per ciascun criterio generale.

In generale deve essere indicato il metodo di calcolo per la valutazione di ogni singolo criterio o sub - criterio individuandolo preferibilmente in uno dei metodi previsti per gli appalti dei servizi (per esempio il metodo aggregativi - compensatore, o il metodo electre, o il metodo del confronto a coppie, ovvero uno degli altri metodi multicriteri o multiobiettivi che si rinvencono nella letteratura scientifica).

La commissione preposta all'esame delle domande, prima dell'apertura dei plichi, ove non espressamente previsto nell'avviso, determina autonomamente le norme a sé dirette per l'attribuzione dei punteggi.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover individuare uno dei criteri generali come requisito di ammissione e lo inserisca nella documentazione minima da produrre ai sensi del precedente articolo 6, tale criterio sarà conteggiato nel rispettivo punteggio massimo indicato al fine del rispetto della percentuale del 55% (cinquantacinque per cento) da riservare ai criteri consortili ai sensi dell'articolo 5.

In presenza programmi costruttivi, interessanti aree del piano di zona consortile, che prevedono il finanziamento e/o cofinanziamento regionale e/o statale degli stessi, l'Amministrazione Comunale, con motivata e documentata deliberazione, può decidere di evitare la procedura dell'avviso pubblico segnalando direttamente al C.I.M.E.P. gli operatori che realizzeranno gli interventi, in deroga al disposto del precedente articolo 5, comma 1.

In presenza di programmi edilizi che prevedano interventi di recupero edilizio e/o urbanistico (P.I.I., P.R.U.S.T., ecc.) interessanti anche aree del piano di zona consortile, l'Amministrazione Comunale, al fine di conseguire il raggiungimento degli obiettivi di pubblico interesse prefissati, con puntuale e motivato atto deliberativo può proporre al C.I.M.E.P. l'individuazione degli operatori cui assegnare le aree del piano di zona, senza ricorrere all'apposito avviso pubblico.

Le proposte formulate dai soggetti proprietari delle aree dovranno essere definite in accordo tra gli operatori proponenti, il Comune ed il C.I.M.E.P. affinché gli interventi interessanti le aree del piano di zona siano indirizzate principalmente a fornire risposte alla produzione di alloggi da destinare alla locazione, con particolare riguardo alle fasce sociali più deboli, ed alla locazione con patto di futuro trasferimento della proprietà, in riferimento a quanto approvato con la deliberazione dell'Assemblea consortile n. 91 del 8.10.2003 nonché ai commi 9 e 10 del precedente articolo 5.

L'Amministrazione Comunale, in deroga al disposto di cui al precedente articolo 5 comma 1, con motivata e documentata deliberazione, può decidere di evitare la procedura dell'avviso pubblico proponendo l'individuazione diretta degli operatori al fine di superare contenziosi consolidati in atto.

Nelle deliberazioni con le quali i Comuni formuleranno al C.I.M.E.P. le proposte di assegnazione, esprimendo il motivato parere di competenza, dovrà essere esplicitamente dato atto:

- che sono state prese in considerazione tutte le richieste inoltrate, il numero delle medesime, quante sono state ammesse e quante sono state escluse con le relative motivazioni;
- che i criteri e le procedure definite dal Consorzio sono stati pienamente rispettati, con riferimento alle scelte operate dall'Amministrazione Comunale nell'individuazione degli operatori da proporre al C.I.M.E.P. per l'assegnazione delle aree del piano di zona.

ART. 8

I Comuni nel cui territorio siano state esaurite le aree del piano di zona vigente e siano stati adottati nuovi piani di zona, possono approvare e pubblicare l'"Avviso Pubblico" con la finalità di definire una graduatoria che consenta ai soggetti in essa inserita la partecipazione al riparto di eventuali finanziamenti pubblici che fossero posti in essere dai competenti organi regionali, statali ed europei.

Solo nel caso in cui gli operatori inseriti in graduatoria ottengano dei finanziamenti pubblici si potrà dare attuazione alle previsioni del piano di zona adottato così come indicato dall'articolo 3 della legge 27.6.1974 n. 247.

ART. 9

Le aree a standards ricomprese nel piano di zona consortile possono essere concesse in diritto di superficie per la realizzazione di impianti, servizi urbani e/o sociali previsti dal piano di zona e sulla base delle indicazioni contenute nei Progetti Esecutivi ex articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione approvati per ciascun lotto del piano di zona stesso.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici di dette aree per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi si rimanda a quanto fissato al successivo articolo 18.

Le procedure da espletare per l'assegnazione delle aree a standards dovranno essere in sintonia con quelle fissate dai precedenti articoli 5, 6 e 7.

ART. 10

La concessione di aree in diritto di superficie, la loro cessione in proprietà e le relative convenzioni, secondo il disposto dell'articolo 35, settimo, undicesimo e tredicesimo comma, sono oggetto di apposita determinazione del Direttore del competente settore del Consorzio, qualora i patti convenzionali rientrino negli schemi base approvati dal Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P.; ovvero di deliberazione da parte del Consiglio Direttivo stesso in tutti gli altri casi.

ART. 11

Gli atti deliberativi di cui all'articolo 10 devono essere preceduti da altra deliberazione con la quale, ferma restando la piena responsabilità di ogni singola Amministrazione Comunale sulle scelte operate nell'individuazione degli operatori da proporre al C.I.M.E.P. come assegnatari delle aree del piano di zona, il Consiglio Direttivo del Consorzio, prendendo atto delle proposte formulate dai Comuni territorialmente competenti assunte nel rispetto delle procedure e degli adempimenti di cui ai precedenti articoli 5, 6 e 7, individua le aree a standards da concedere in diritto di superficie nonché le aree residenziali da concedere in diritto di superficie o da cedere in proprietà; a ciascuna area residenziale dovrà essere attribuita la volumetria da realizzare sulla base delle indicazioni contenute nel piano di zona e nei Progetti Esecutivi ex articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione approvati per ciascun lotto del piano di zona stesso.

Gli operatori individuati dovranno produrre al Consorzio, per l'assenso di competenza, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno della comunicazione consortile della predetta decisione di "utenza", il frazionamento catastale delle aree ad essi riservate.

ART. 12

Tutti gli acquirenti e/o assegnatari, in proprietà o in locazione, degli alloggi realizzandi sulle aree del piano di zona consortile devono avere i seguenti requisiti soggettivi, fermi restando quelli richiesti per gli interventi a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruanti di contributo statale o regionale fissati dalle relative leggi di finanziamento:

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;
- b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa in uno dei Comuni aderenti al C.I.M.E.P., con priorità per quelli del bacino cui appartiene il Comune stesso ed individuato con deliberazione dell'Assemblea consortile n. 68 del 9.7.2003;
- c) non essere titolari essi stessi od il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione nei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.;
nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'assegnazione/acquisizione del nuovo alloggio;
al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della assegnazione e/o sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile dell'atto preliminare d'acquisto l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito;
nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario/acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici;
- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà ai sensi dell'articolo 35, comma 11, della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, tale clausola trova applicazione anche nel caso di alloggi insistenti su aree per le quali è stata ottenuta la trasformazione del regime d'uso del suolo da diritto di superficie a proprietà nei casi legislativamente previsti, tale clausola trova applicazione esclusivamente in caso di assegnazione/cessione dell'alloggio da parte dell'operatore realizzante l'intervento, mentre non si applica in caso di rivendita dell'alloggio tra soggetti privati;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 25% (venticinque per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo

del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Qualora gli acquirenti e/o assegnatari degli alloggi fossero fruitori di contributi agevolati, il limite di reddito non deve essere superiore a quello determinabile ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

Possono acquisire alloggi realizzandi e/o realizzati nel piano di zona consortile anche le categorie di seguito elencate sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a - b - c - d - e:

- persone singole, purché maggiorenni;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente paragrafo.

Nel caso in cui gli assegnatari/acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d), e) dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso, o cessione a persona già presente nell'originario attestato di possesso dei requisiti soggettivi.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi e/o realizzati nell'ambito di lotti del piano di zona consortile di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 8 (otto) mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso, o dalla data del relativo rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/acquisto promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

Gli utenti delle aree incluse nel piano di zona consortile dovranno fornire ai Comuni territorialmente interessati, nel momento in cui procederanno alla assegnazione/cessione degli alloggi e relative pertinenze realizzandi e comunque prima della loro consegna, i documenti comprovanti il possesso da parte dei singoli assegnatari/acquirenti dei requisiti soggettivi che devono essere posseduti:

- 1) quando si tratti di Cooperativa alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ha assegnato ai singoli soci gli alloggi e le relative pertinenze dopo l'inizio lavori; tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa;
- 2) quando si tratti di Impresa di Costruzioni alla data certa dell'atto preliminare d'acquisto, sottoscritto a norma dell'articolo 1351 del codice civile dopo l'inizio dei lavori.

Sulla base di tali documenti i Comuni dovranno provvedere ai relativi controlli, entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento degli stessi.
La violazione o inadempimento delle disposizioni del presente articolo costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni previste al successivo articolo 32.

ART. 13

L'operatore che utilizzi, in diritto di superficie od in proprietà, aree nel piano di zona consortile, approvato ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, da destinare alla costruzione di case popolari, dovrà rimborsare al concedente o al cedente il costo medio di esproprio, o comunque di acquisizione delle aree residenziali concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà, nonché di quelle destinate a standards e strade, determinato in base alle spese effettivamente sostenute per l'acquisizione delle aree costituenti l'intero lotto, o più lotti ricadenti nel territorio comunale interessato, qualora previsto dalla convenzione. Nelle spese andranno altresì conteggiate le spese legali specifiche, quelle notarili e tecniche, nonché le indennità di occupazione e le indennità corrisposte per abbandono di fondi agrari. Qualora le aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in proprietà fossero di proprietà comunale, le Amministrazioni Comunali dovranno determinare l'importo massimo richiesto calcolato secondo la legislazione vigente in materia di espropri. Qualora nell'ambito del medesimo lotto si verificasse la presenza di aree assegnate in diritto di superficie e cedute in proprietà, il relativo costo sarà differenziato così come previsto dalla lettera d) del comma 63 dell'articolo 3 della legge 23.12.1996 n. 662, attribuendo al costo delle aree concesse in diritto di superficie il 60% (sessanta per cento) del costo di quelle cedute in proprietà, con riferimento al mc. edificabile, secondo la metodologia approvata con deliberazione n. 312 in data 23.4.1997; tale differenziazione è relativa alle sole aree residenziali di assegnazione diretta all'operatore; per le aree destinate a standards ed a strade nonché per le eventuali aree residenziali attribuite in quote millesimali, verrà utilizzato il valore medio dei costi sostenuti per l'acquisizione di tutte le aree del lotto oggetto di utilizzo.

Qualora la concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà dell'area avvenga prima che siano state definite tutte le spese sostenute dal C.I.M.E.P. così da non poter determinare in via definitiva il costo medio di esproprio, il corrispettivo dovrà essere fissato provvisoriamente, salvo conguaglio.

Il conguaglio sarà a carico degli operatori e/o dei loro aventi causa, in via fra loro solidale, qualora il costo medio di esproprio e/o acquisizione, calcolato come sopra in base a tutte le spese effettivamente sostenute risultasse superiore a quello provvisoriamente fissato; il conguaglio sarà a carico del C.I.M.E.P. qualora tale costo risultasse inferiore.

Il conguaglio, provvisorio o definitivo, verrà determinato ad iniziativa del C.I.M.E.P., sulla base sia della definitiva liquidazione delle indennità di esproprio calcolate secondo la normativa vigente, sia delle determinazioni consensuali di tali indennizzi pattuiti con i proprietari espropriati ed espropriandi, anche in via di transazione del contenzioso pendente, nonché degli acquisti effettuati in pendenza di esproprio. Nelle spese andranno conteggiate le spese legali specifiche, quelle notarili e tecniche, nonché le indennità di occupazione e le indennità corrisposte per l'abbandono dei fondi agricoli.

Il cessionario e/o concessionario ed i suoi aventi causa esonerano il C.I.M.E.P. da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine ai tempi e modi di liquidazione dell'indennità ed alla fase ed alle conclusioni anche in via transattiva del giudizio contenzioso che ne è derivato.

I concessionari o i cessionari delle aree, e/o i loro aventi causa, dovranno versare le somme richieste dal C.I.M.E.P. e come sopra determinate a titolo di conguaglio - provvisorio o definitivo - entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno della richiesta stessa.

Tale clausola dovrà essere riportata esplicitamente negli atti di cessione/assegnazione delle singole unità immobiliari, sia in sede di prima assegnazione/cessione che in caso delle successive, con obbligo di esplicita comunicazione a tutti i soggetti interessati all'assegnazione/cessione delle unità immobiliari e fino alla determinazione del conguaglio definitivo.

A garanzia del pagamento dovrà essere prestata a favore del C.I.M.E.P. idonea fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione, senza il beneficio della preventiva escussione.

L'importo della fideiussione sarà determinato di volta in volta nelle singole convenzioni in rapporto ai costi presunti di esproprio.

La fideiussione dovrà essere prestata, per espressa pattuizione del contratto fideiussorio, con obbligo di automatico rinnovo di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del C.I.M.E.P.; la fideiussione sarà esigibile a semplice richiesta scritta del C.I.M.E.P. medesimo.

La fideiussione sarà svincolata parzialmente dal C.I.M.E.P. laddove venga concordato con il Consorzio il pagamento dilazionato del conguaglio definitivo in proporzione ai pagamenti effettuati. A tale riduzione provvederà direttamente il Direttore dell'Area Amministrativo-Finanziaria.

La violazione o l'inadempimento delle disposizioni del presente articolo costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni previste al successivo articolo 32.

Nel caso in cui la concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà da parte del C.I.M.E.P. fosse riferita ad aree da tempo definitivamente acquisite dallo stesso e non ancora oggetto di attuazione, ai costi sostenuti dal Consorzio per l'acquisizione stessa saranno aggiunti gli interessi legali maturati.

ART. 14

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ogni operatore che utilizza, in diritto di superficie o in proprietà, aree comprese nel piano di zona consortile, per la costruzione di edifici destinati a residenza, dovrà corrispondere al Comune nel cui territorio si trova l'area, la somma di €. 9,50 al mc. edificabile;

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ogni operatore che utilizzi aree comprese nel piano di zona consortile per la costruzione di case popolari dovrà corrispondere al Comune nel cui territorio si trova l'area, le seguenti somme:

TIPOLOGIA INTERVENTO	% INCIDENZA	L./MC. EDIFICABILE
Proprietà area + proprietà alloggio	100	€. 13,50
Diritto di superficie area + proprietà alloggio	75	€. 10,10
Proprietà o diritto di superficie area + affitto/godimento alloggio	50	€. 6,75

In luogo delle somme sopra previste, sia per le urbanizzazioni primarie sia per le urbanizzazioni secondarie, è facoltà dell'Amministrazione Comunale interessata, il richiedere agli operatori individuati gli oneri previsti dalle tabelle comunali, o in alternativa richiedere il rimborso, pro-quota rispetto alla volumetria edificabile a ciascun operatore assegnata, del costo effettivo sostenuto o da sostenersi per l'urbanizzazione dei lotti del piano di zona qualora siano stati redatti ed approvati dai Comuni medesimi i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per i singoli lotti.

Tale scelta dovrà essere avallata con apposita deliberazione.

L'Amministrazione Comunale può altresì richiedere agli operatori la realizzazione, a propria cura e spese, a totale o parziale scomputo delle somme dovute, di una o più opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria comprese nella perimetrazione del lotto, o comunque necessarie per la realizzazione del programma edilizio. In questo caso il Comune, previo parere dell'ufficio tecnico, dovrà approvare con apposito atto deliberativo il progetto esecutivo delle opere medesime, la descrizione delle stesse nonché il relativo computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi del Bollettino C.C.I.A.A. Di tale deliberazione comunale verrà fatto esplicito richiamo nell'ambito della convenzione di cui all'articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865.

L'importo stimato per l'esecuzione delle opere dovrà essere uguale o superiore alle quote di oneri dovute e sarà comprensivo di I.V.A. se dovuta.

A garanzia dell'esatta e piena realizzazione delle opere stesse, dovrà essere prestata a favore del Comune idonea fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione, d'importo pari a quello stimato per l'esecuzione delle opere quale risulta dal computo metrico estimativo.

La fideiussione potrà essere svincolata parzialmente dall'Amministrazione Comunale, fino al 80% (ottanta per cento) del suo importo, alla presentazione da parte del Direttore dei Lavori, dello stato di avanzamento dei lavori già eseguiti corrispondente al 80% (ottanta per cento) dei lavori complessivamente previsti.

La fideiussione sarà totalmente svincolata dopo il positivo collaudo delle opere da effettuarsi entro 10 (dieci) mesi dalla data di ultimazione dei lavori stessi a cura del Comune ed a spese dell'operatore.

ART. 15

Non è dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per gli interventi di edilizia abitativa realizzandi sulle aree del piano di zona consortile, essendo convenzionalmente pattuiti i prezzi massimi di assegnazione/cessione e/o i canoni di locazione così come previsto dal primo comma dell'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Per le costruzioni aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale - realizzande sulle aree del piano di zona consortile in esecuzione delle previsioni dello stesso - le quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo sul costo di costruzione dovuti saranno determinati applicando le decisioni approvate da ogni singolo Comune per ciascun tipo di intervento.

ART. 16

Il pagamento del corrispettivo per la concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree residenziali comprese nel piano di zona consortile e della relativa quota di aree a standards nonché della eventuale quota di aree destinata a sede stradale dovrà essere effettuato dal concessionario o dal cessionario prima

della sottoscrizione avanti all'ufficiale rogante della prescritta convenzione ex articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865.

ART. 17

Il versamento delle somme dovute a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere effettuato ai Comuni nel cui territorio è ubicato l'intervento programmato, nei termini e con le modalità indicate nella convenzione approvata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

A garanzia delle somme rateizzate dovrà essere prestata a favore del Comune idonea fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione, di importo pari a quello delle somme rateizzate e comprensivo degli interessi legali dovuti, valida per tutto il periodo di rateizzazione.

ART. 18

La durata della concessione di aree in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi non potrà essere superiore ad anni 99 (novantanove), né inferiore ad anni 60 (sessanta).

Ciascun Comune consorziato ha facoltà di stabilire, caso per caso, entro i suddetti limiti temporali, la durata di ciascuna concessione.

ART. 19

Allo scadere della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, previo verbale di accertamento dello stato dell'immobile e presa di possesso.

Il concessionario ed i suoi aventi causa sono tenuti a conservare in buona condizione gli immobili realizzati per tutta la durata della concessione, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 20

La validità dei contenuti della convenzione stipulata ai sensi del comma 11 dell'articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865 per la cessione in proprietà di aree residenziali del piano di zona consortile è fissata in 30 (trenta) anni dalla data di sottoscrizione per atto pubblico della convenzione medesima, in ottemperanza ai dettami della lettera e) del comma 63 dell'articolo 3 della legge 23.12.1996 n. 662.

ART. 21

Nelle convenzioni da stipularsi con i singoli operatori sulle aree del piano di zona:

- a) dovrà prevedersi l'obbligo dell'operatore di prestarsi a ricevere la consegna delle aree entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui ne verrà al medesimo data comunicazione;
- b) dovranno individuarsi le aree oggetto di cessione in proprietà e/o di concessione in diritto di superficie con l'indicazione della volumetria massima edificabile;

- c) dovrà prevedersi l'obbligo per l'operatore di realizzare sull'area residenziale concessa in diritto di superficie o ceduta in proprietà, in conformità alle prescrizioni del piano di zona consortile, del progetto esecutivo ex articolo 4 delle norme tecniche di attuazione consortili e del regolamento edilizio del Comune territorialmente interessato, edifici residenziali aventi le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, con alloggi aventi una superficie utile massima, così come definita dal titolo IV° articolo 6 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 5.8.1994, non superiore a mq. 95 (novantacinque), nonché con una superficie non residenziale (Snr) ed una superficie parcheggi (Sp) non superiori al 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile; tale percentuale è riferita ad ogni singola voce e si intende afferente alla superficie utile abitabile dell'intero edificio; caratteristiche costruttive non inferiori a quelle indicate nella descrizione tecnica approvata dal C.I.M.E.P. e, più precisamente, quelle indicate nella descrizione analitica dei lavori da approvarsi da parte del Comune prima del rilascio del permesso di costruire; tale descrizione dovrà essere comprensiva anche dei lavori di sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificio e di realizzazione delle recinzioni, nonché di quanto previsto per il raggiungimento del comfort termico ed igrometrico, così come definito nell'allegato "A" - punto 6.4. - della deliberazione della Giunta regionale 24.7.1998 n. 6/37691; stante le caratteristiche di cui sopra, agli alloggi realizzandi non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli articoli 63 e 64 del Titolo IV della legge regionale 11.3.2005 n. 12, così come disponeva la legge regionale 15/1996 ed in attuazione della deliberazione consortile di Consiglio Direttivo n. 184 in data 16.6.1999, integrata dalla deliberazione consortile di Consiglio Direttivo n. 33 in data 8.4.2003, per tutta la durata della concessione;
- d) dovrà prevedersi l'obbligo per l'operatore a presentare al Comune, entro la fine dei lavori il "programma di manutenzione", così come definito nell'allegato "A" – punto 6.2.2. – della deliberazione della Giunta regionale 24.7.1998 n. 6/37691, corredato da quanto previsto dal medesimo punto 6.2.2.;
- e) dovrà prevedersi l'obbligo per l'operatore di presentare la domanda del permesso di costruire entro e non oltre il termine di 5 (cinque) mesi dalla data di stipulazione della convenzione;
- f) dovrà prevedersi che la costruzione degli edifici residenziali abbia inizio, al massimo, entro il periodo di validità del permesso di costruire per i singoli fabbricati ed abbia termine, al massimo, entro 2 (due) anni dalla data di rilascio dello stesso.
- Sono fatte salve eventuali più restrittive disposizioni dei Regolamenti Comunali. Qualora sulle aree oggetto della convenzione sussista la presenza di manufatti di cui è necessaria la demolizione per dare attuazione al programma edilizio previsto, il termine di 2 (due) anni potrà essere incrementato fino ad un massimo di 12 (dodici) mesi in conseguenza della necessità di procedere alla demolizione dei manufatti stessi, nonché alle conseguenti difficoltà di allestimento del cantiere.
- I costi sostenuti dall'operatore per la demolizione dei predetti manufatti, nonché quelli relativi allo smaltimento delle macerie ed alle conseguenti difficoltà di allestimento del cantiere, dovranno essere esposti nel piano di ripartizione e di ammortamento dei capitali investiti in aggiunta al prezzo massimo di cessione/assegnazione degli alloggi realizzandi.

Il riconoscimento di detti costi sarà effettuato dal Comune sulla base delle spese effettivamente sostenute e debitamente documentate in sede di approvazione del conto consuntivo.

Spetta ai Comuni di fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, da trasmettersi al C.I.M.E.P. per conoscenza, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dai Comuni stessi, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive emergenti dalla relazione tecnica analitica e descrittiva degli edifici realizzandi, con quelle effettivamente realizzate.

ART. 22

E' in facoltà di ciascun Comune consorziato, qualora l'operatore abbia lasciato decorrere i termini di cui alle lettere d) ed e) del precedente articolo senza presentare la domanda di permesso di costruire e/o dare inizio o termine alle costruzioni programmate, prorogare, a richiesta dell'operatore e per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore, una sola volta e per non più di 6 (sei) mesi i termini medesimi.

Decorso inutilmente anche questo ulteriore termine, si applicherà, al concessionario o al cessionario, il disposto del successivo articolo 32, lettera "A".

ART. 23

In ogni convenzione dovrà essere determinato il prezzo massimo di assegnazione/cessione o il canone massimo di locazione degli alloggi, e relative pertinenze, realizzandi sulle aree assegnate agli operatori.

Il prezzo di assegnazione/cessione ed il canone di locazione saranno determinati al metro quadrato di "superficie complessiva", calcolata ai sensi della legge 5.8.1978 n. 457 e successivi decreti ministeriali attuativi, sulla base di criteri economici preventivamente determinati dal Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. ed aggiornati di anno in anno.

Il prezzo di assegnazione/cessione sarà costituito dalla somma dei seguenti importi:

- a) una quota costituita dal "costo di costruzione convenzionale" così come definito in base ai criteri e parametri di riferimento determinati annualmente dal Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. sulla base dei decreti ministeriali attuativi della legge 5.8.1978 n. 457; l'85% (ottantacinque per cento) di tale quota sarà oggetto di aggiornamento in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale dalla data di riferimento del prezzo di assegnazione/cessione deliberato dal Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. fino al mese precedente l'inizio dei lavori;
- b) una quota per il costo di acquisizione aree che potrà essere incrementata o diminuita in riferimento alla definizione dell'eventuale conguaglio;
- c) una quota per oneri di urbanizzazione.

Il prezzo di assegnazione/cessione, come sopra determinato, non comprende gli oneri di seguito elencati che l'operatore porrà ad esclusivo carico degli assegnatari/acquirenti senza necessità di preventiva autorizzazione:

- spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;
- contributi di allacciamento agli Enti;
- spese notarili per l'assegnazione degli immobili realizzati e per l'accensione dei mutui;
- costi relativi all'applicazione del Decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122, attuativo della legge 2 agosto 2004 n. 210 "Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire".

Il canone di locazione sarà determinato sulla base del costo di intervento ed indicato nel piano di ammortamento dei capitali investiti da approvarsi dal Comune interessato prima del rilascio del permesso di costruire.

Qualsiasi modifica in aumento dei prezzi di assegnazione/cessione o dei canoni di locazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal C.I.M.E.P. e dal Comune interessato.

Potranno essere apportate, ad esclusiva richiesta dei singoli assegnatari/acquirenti, migliorie interne alle singole unità immobiliari realizzande relativamente a:

- opere murarie;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento;
- apparecchi sanitari e rubinetterie;
- pavimenti e rivestimenti;
- portoncino d'ingresso e serramenti interni.

Per tali migliorie, che non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di assegnazione/cessione di ogni singolo alloggio, il direttore lavori dovrà rilasciare apposita certificazione attestante le migliorie effettivamente eseguite su richiesta di ogni singolo assegnatario/acquirente ed il loro valore economico.

L'importo delle migliorie eseguite devono esplicitamente risultare nei conti consuntivi. Prima del rilascio da parte del Comune interessato del permesso di costruire per l'edificio o gli edifici realizzandi, l'operatore dovrà presentare al Comune:

- 1) la relazione tecnica analitica descrittiva degli edifici realizzandi, redatta sulla base della descrizione tecnica base approvata dal C.I.M.E.P., così come indicata al precedente articolo 21, lettera c);
- 2) la relazione geognostica con relative prove penetrometriche, tipo di fondazioni da realizzare in conseguenza di dette prove; qualora si rendessero necessarie fondazioni speciali, le stesse saranno riconosciute come costo aggiuntivo nel quadro economico finale secondo le modalità più avanti specificate;
- 3) il piano di ripartizione e di ammortamento dei capitali investiti contenente: l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili; le caratteristiche degli alloggi o dei posti auto da realizzare; un circostanziato piano finanziario con l'indicazione - a preventivo - del "costo di costruzione convenzionale" (fondazioni - elevazioni - sistemazioni esterne), del corrispettivo per l'area, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri complementari (spese tecniche e generali - prospezioni geognostiche

- spese promozionali e commerciali, solo per le imprese di costruzione - oneri finanziari - tasse ecc.), degli imprevisti e dei finanziamenti.

La documentazione di cui ai punti 1) e 3) dovrà essere approvata dal Comune prima del rilascio del permesso di costruire e dovrà essere inviata per conoscenza al C.I.M.E.P.

Il Comune verificherà il costo finale degli alloggi e relative pertinenze a costruzione ultimata: a tal fine l'operatore è obbligato a presentare al Comune il quadro economico finale (Conto Consuntivo) entro 150 (centocinquanta) giorni dalla fine lavori e comunque prima della consegna degli alloggi e relative pertinenze agli assegnatari/acquirenti; nel conto consuntivo dovrà risultare, oltre al prezzo di assegnazione/cessione al mq. di superficie complessiva, il valore di ogni singolo alloggio riferito alla superficie commerciale ed il prezzo, a corpo, del box e/o posto auto di pertinenza.

La superficie commerciale dell'alloggio è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;
- la superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
- la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25%;
- la superficie delle parti comuni androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata.

Qualora nel suddetto quadro economico finale (Conto Consuntivo) presentato dall'operatore risultasse che il prezzo di assegnazione/cessione o il canone di locazione, al metro quadrato di "superficie complessiva" come sopra determinato, fosse maggiore, seppur per documentate ragioni, di quello massimo definito in applicazione della convenzione, il piano di ripartizione o di ammortamento dovrà essere trasmesso anche al C.I.M.E.P. per essere esaminato congiuntamente con il Comune e, ove valutato congruo, approvato sia dal C.I.M.E.P. che dal Comune.

Viene data la possibilità di applicare maggiorazioni dovute alla realizzazione di opere di impermeabilizzazione necessarie per la presenza di falda elevata, di fondazioni speciali, qualora ne fosse documentata la necessità a seguito di indagine geognostica, nonché spese aggiuntive per l'applicazione delle tecnologie sul risparmio energetico prescritte dai regolamenti edilizi in applicazione della vigente normativa nazionale, regionale e provinciale e non già offerte dagli operatori in sede di partecipazione all'avviso pubblico di cui all'articolo 5.

Il riconoscimento dei maggiori oneri dovuti alla realizzazione di fondazioni speciali deve essere effettuato dal Comune sulla base delle spese effettivamente sostenute e documentate e, qualora si riferiscano all'esecuzione di fondazioni speciali non potrà comunque essere superiore a quanto periodicamente fissato dal Consiglio Direttivo del Consorzio riferito al mq. di "superficie complessiva".

In sede di presentazione del conto consuntivo, dovrà essere fornita al Comune la seguente documentazione:

1) in caso di fondazioni speciali, quali ad esempio la formazione di fondazioni a platea o sottomurazioni:

- dichiarazione resa nei termini previsti dal Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000 n. 445 dal direttore dei lavori o dallo strutturista

dell'avvenuta esecuzione da parte dell'operatore di fondazione speciale supportata da copia del collaudo statico delle opere in calcestruzzo armato con visto del Genio Civile;

- computo metrico estimativo analitico delle opere di fondazione speciale depositato da parte del direttore dei lavori o dello strutturista;
- calcolo della differenza tra il costo delle normali fondazioni e le fondazioni speciali autocertificata secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000 n. 445 dal direttore dei lavori o dallo strutturista; il Comune approverà solo l'importo risultante dalla sottrazione dal costo delle fondazioni speciali del costo delle fondazioni già previste in convenzione;

2) in caso di palificazioni:

- le fatture in copia autentica comprovanti le spese effettivamente sostenute per la messa in opera dei pali, che verranno riconosciute al netto dell'I.V.A., oltre all'attestazione sottoscritta secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000 n. 445 dal direttore dei lavori o dallo strutturista che l'operatore ha realizzato opere speciali per la palificazione supportata da copia del collaudo statico delle opere in calcestruzzo armato con il visto del Genio Civile;
- computo metrico estimativo delle opere necessarie alla predisposizione della palificazione, depositato da parte del direttore lavori o dello strutturista;
- calcolo della differenza tra il costo delle normali fondazioni e le fondazioni a palificazioni autocertificata secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000 n. 445 dal direttore dei lavori o dallo strutturista; il Comune approverà solo l'importo risultante dalla sottrazione dal costo delle fondazioni speciali del costo delle fondazioni già previste in convenzione.

In entrambi i casi dovranno essere depositati gli elaborati relativi alle fondazioni effettivamente realizzate e quelli relativi a fondazioni ipotizzate con una portanza del terreno pari a:

- 0,10 MPa (1 Kg./cm²) per edifici fino a quattro piani fuori terra;
- 0,12 MPa (1,2 Kg./cm²) per edifici oltre i quattro piani fuori terra.

Il riconoscimento dei maggiori oneri dovuti alla realizzazione di opere di impermeabilizzazione necessarie per la presenza di falda elevata ed all'applicazione delle tecnologie sul risparmio energetico prescritte dai regolamenti edilizi in applicazione della vigente normativa nazionale, regionale e provinciale deve essere effettuato sulla base delle spese effettivamente sostenute e documentate; per quelle relative all'applicazione delle tecnologie sul risparmio energetico il Comune approverà solo l'importo risultante dalla sottrazione dal costo delle opere realizzate del costo delle opere previste per il raggiungimento di quanto offerto dall'operatore in sede di partecipazione all'avviso pubblico di cui all'articolo 5.

Il direttore dei lavori dovrà certificare all'Ufficio Tecnico del Comune interessato le diverse fasi di realizzazione del programma edilizio. Detta certificazione avverrà in tre

momenti successivi mediante rilascio di tre distinte dichiarazioni autenticate ai sensi di legge con assunzione diretta di responsabilità e dovranno essere riferite:

- a) avvenuta realizzazione delle fondazioni;
- b) al rustico, con avvenuta realizzazione dei tamponamenti esterni e dei tavolati interni;
- c) fine lavori.

Ogni singola relazione/certificazione dovrà essere inviata al Comune che potrà effettuare eventuali controlli e verifiche così come previsto dal precedente articolo 21. L'inosservanza o l'inadempimento delle prescrizioni di cui al presente articolo sono presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 32.

ART. 24

Qualora vengano realizzate al piano terra degli edifici attrezzature di cui all'articolo 8 delle norme tecniche di attuazione consortili dovrà essere determinato da parte dell'Amministrazione Comunale, al momento del rilascio del permesso di costruire, l'importo e le modalità di pagamento del contributo di costruzione di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con riferimento all'effettiva destinazione d'uso degli spazi. Nel piano di ammortamento dei capitali investiti sopra menzionato dovrà essere indicato il prezzo massimo di assegnazione/cessione o il canone massimo di locazione delle attrezzature medesime.

Tali attrezzature potranno essere assegnate/cedute o locate in qualsiasi momento a persone fisiche e/o giuridiche aventi i requisiti di legge previsti.

I trasferimenti in proprietà degli spazi destinati ad attrezzature ex articolo 8 delle norme tecniche di attuazione consortili successivi alla prima assegnazione/cessione dovranno avvenire ad un prezzo massimo da determinarsi in analogia con le modalità di calcolo prevista dal successivo articolo 28 riferito alla parte residenziale dell'edificio realizzando.

E' vietata in ogni caso la sublocazione.

ART. 25

Qualora i prezzi finali di assegnazione/cessione o i canoni finali di locazione fossero conformi a quelli massimi definiti in convenzione, così come aggiornabili con i meccanismi ivi previsti, il Conto Consuntivo, da inviarsi a cura dell'operatore entro 150 (centocinquanta) giorni dalla fine lavori e comunque prima della consegna degli alloggi agli assegnatari/acquirenti, sarà approvato dal Comune interessato e comunicato, per conoscenza, al C.I.M.E.P.

Nel caso in cui i prezzi finali fossero superiori rispetto a quelli definiti in convenzione, il Conto Consuntivo dovrà essere trasmesso anche al C.I.M.E.P. e congiuntamente esaminato con il Comune interessato per i provvedimenti conseguenti così come indicato al precedente articolo 23.

ART. 26

Qualsiasi revisione dei canoni di locazione relativi ad interventi a proprietà indivisa dovrà essere autorizzata sia dal Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile sia dal C.I.M.E.P. e:

- a) potrà essere consentita ove si verificassero eventi o fatti tali da comportare la necessità di investimento, da parte dell'operatore o degli utenti del bene casa, di nuovi capitali destinati a garantire la funzionalità dell'edificio oppure variazioni dei tassi di interesse del capitale mutuato investito nella costruzione del medesimo;
- b) dovrà essere effettuata ogni qualvolta risulteranno ammortizzati i capitali investiti dall'operatore per la costruzione dell'edificio.

ART. 27

I posti auto e/o box individuali di dimensioni non superiori a mq. 18 (diciotto), saranno realizzati, così come previsti dal Progetto esecutivo ex articolo 4 delle norme tecniche di attuazione del piano di zona consortile, nel rispetto delle quantità massime fissate dall'articolo 7 delle medesime norme.

Un posto auto e/o box costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere assegnato/ceduto dall'operatore separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola è valida anche per le assegnazioni/cessioni successive alla prima.

Gli eventuali posti auto e/o box eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, possono essere alienati agli assegnatari/acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato dall'operatore o, qualora non vi fosse richiesta da parte di tali soggetti, agli assegnatari/acquirenti di un alloggio realizzato nell'ambito del lotto, anche da altro operatore, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n. 2 (due) posti auto e/o box oltre a quello di pertinenza dell'alloggio avuto in assegnazione/cessione.

Tali posti auto e/o box potranno essere ceduti senza alcun vincolo di pertinenzialità, ma sempre nel rispetto di quanto previsto dal precedente comma.

E' fatto altresì obbligo di realizzare, nell'area di pertinenza di ciascun edificio costruendo, un posto auto, preferibilmente coperto, e/o box per portatori di handicap motorio; lo stesso dovrà restare quale parte comune dell'edificio e non assegnato/ceduto ad alcuno se non portatore di handicap motorio, e sarà realizzato in eccedenza alle quantità previste dalle norme tecniche di attuazione del piano di zona consortile.

ART. 28

Per tutti gli alloggi costruiti nel piano di zona consortile, sia su aree cedute in proprietà che su quelle concesse in diritto di superficie, dovranno essere previste in ogni convenzione le seguenti clausole:

- a) gli alloggi e le relative pertinenze assegnati/ceduti dagli operatori a persone aventi i requisiti soggettivi richiesti non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, ad eccezione di quanto indicato al successivo articolo 30, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione/cessione;
per quelli assegnati da Cooperative Edilizie, il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data di effettiva consegna degli stessi ai soci assegnatari; risultante da apposito verbale di consegna, anche in assenza del rogito notarile; per quelli ceduti da Imprese di Costruzione il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data del rogito notarile; nel caso in cui venisse posto in essere contenzioso di qualunque natura tra gli assegnatari e l'operatore realizzatore dell'intervento il termine di cinque anni decorre dalla data di apertura del medesimo determinata sulla base del deposito degli atti a norma di legge;

su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari/acquirenti, il Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è concessa per il subentrante;

l'autorizzazione alla cessione dell'alloggio è subordinata all'avvenuto pagamento del conguaglio oppure, se non ancora determinato, all'inserimento nell'atto di cessione dell'impegno al pagamento del conguaglio medesimo da parte dell'acquirente;

in caso di vendita degli alloggi e relative pertinenze realizzati da Imprese di Costruzione dopo la prima cessione, sia nel primo quinquennio sia negli anni successivi, è riservata al Comune la prelazione nell'acquisto degli stessi;

tale prelazione dovrà essere esercitata dal Comune, secondo le modalità fissate dall'Amministrazione comunale interessata, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione al Comune medesimo della messa in vendita dell'alloggio a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in cui dovranno essere indicati l'esatta descrizione dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, il titolo di provenienza, nonché il prezzo di vendita e le relative condizioni e modalità di pagamento;

gli alloggi così acquistati dal Comune potranno essere dati in locazione in conformità alle vigenti norme;

- b) trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al precedente punto a), o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi e relative pertinenze, ferma restando per il Comune la prelazione sopra indicata potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione previsti dalla convenzione con cui è stato dato avvio alla realizzazione degli alloggi medesimi ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione; la verifica di detti requisiti dovrà essere operata dal Comune territorialmente interessato;
- c) i trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

1. per gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie secondo la seguente formula:

$$X = (V_a : V_{ma}) \times V_{mv}, \text{ dove:}$$

X: prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione;

V_a: valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione risultante dal conto consuntivo approvato, comprendente le migliorie effettuate, così come previste al precedente articolo 23, e, conseguentemente, dall'atto notarile;

V_{ma}: valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione, ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (v_{ca}) ed il valore del box o posto auto (v_{cb}) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

- v_{ca}: valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (s_c) per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della prima assegnazione desunto dalla

pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio);

- sc: superficie commerciale dell’alloggio ottenuta computando:
 - la superficie lorda di pavimento dell’alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;
 - la superficie di balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l’alloggio, calcolata al 50%;
 - la superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25%;
 - la superficie delle parti comuni androni, scale, porticati etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell’alloggio come precedentemente individuata;

- vcb: valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della prima assegnazione/cessione, desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio);

Vmv: valore di mercato dell’alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell’alloggio (vav) e il valore del box o posto auto (vbv) di pertinenza dell’alloggio, così determinati:

- vav: valore commerciale dell’alloggio, determinato dal prodotto della superficie commerciale (sc) per il valore medio di mercato al mq dell’alloggio alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall’ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati” o colonna “appartamenti vecchi oltre 35 anni”) per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio);

- Vbv: valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato a corpo del box/posto auto alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall’ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio);

il prezzo ottenuto dall’applicazione della formula sopra esposta, con riferimento alla colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”, dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall’età

dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 10 anni lo 0%;
- da 11 a 35 anni lo 0,5% annuo fino ad un massimo del 12,5%;
- dopo 35 anni si utilizzerà come riferimento i valori rilevati dalla colonna "appartamenti vecchi oltre 35 anni" senza alcun ulteriore deprezzamento;

2. per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà, la rivalutazione avverrà per i primi 20 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione secondo il meccanismo sopra indicato, dal 21° al 30° anno la differenza tra valore di mercato dell'alloggio ed il valore convenzionalmente calcolato, sarà diminuito di una percentuale costante, fino al raggiungimento di un valore di vendita pari al 95% del valore di mercato;

gli eventuali importi corrisposti a titolo di conguaglio aree, come previsto al precedente articolo 13, potranno essere incrementati della variazione percentuale dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, dalla data di effettuazione del pagamento a quella della cessione dell'alloggio, e sommati al prezzo di cessione come sopra determinato; in casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà applicando il meccanismo sopra descritto per tutta la durata della convenzione;

- d) gli assegnatari di alloggi e relative pertinenze realizzati da Cooperativa Edilizia che ottengano la deroga al divieto di alienabilità prima del termine previsto sono tenuti a cedere gli alloggi e le relative pertinenze prioritariamente a soci della Cooperativa, purché non ancora assegnatari di altro alloggio ed in possesso dei requisiti soggettivi richiesti; in caso di scioglimento della Cooperativa realizzatrice dell'intervento è data facoltà al Comune di esercitare la prelazione nei termini e con i meccanismi indicati al precedente punto a).

Gli operatori sono obbligati ad inserire in tutti gli atti di assegnazione/cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative d'uso e godimento previste dal presente articolo, nonché l'obbligo di conguaglio, se previsto. Gli stessi sono altresì obbligati a comunicare al C.I.M.E.P. l'avvenuto trasferimento fornendo copia delle relative note di trascrizione.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione/cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli assegnatari/acquirenti o dei loro aventi causa.

L'inosservanza o l'inadempimento delle prescrizioni di cui al presente articolo costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 32.

ART. 29

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'articolo 3 – comma 63, lettera e) – della legge 23.12.1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 18 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione/cessione, nonché dei canoni di locazione di cui

al successivo articolo 30, è nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione. E' altresì colpita da nullità ogni assegnazione/cessione effettuata in violazione dell'articolo 12 e della normativa statale e regionale correlata.

ART. 30

Gli alloggi realizzati nell'ambito delle aree del piano di zona consortile potranno essere locati dall'assegnatario/acquirente, per gravi e motivate ragioni soggettive che ne impediscano l'uso diretto, anche nel primo quinquennio dalla prima assegnazione/cessione, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune nel cui territorio è l'immobile.

Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 12 ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di assegnazione/cessione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti alla lettera c) dell'articolo 28.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Trascorso il quinquennio dalla data di prima assegnazione/cessione, è consentita altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto degli alloggi, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempreché i soggetti fruitori dell'alloggio siano in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 12.

ART. 31

E' fatto obbligo agli operatori di trasmettere ai competenti uffici del C.I.M.E.P. e del Comune interessato l'elenco definitivo degli assegnatari/acquirenti degli alloggi, comprensivo delle quote millesimali, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal rogito, al fine di consentire al C.I.M.E.P. l'inoltro diretto delle richieste dell'eventuale conguaglio di cui all'articolo 13, ed al Comune le verifiche di competenza.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione/cessione è fatto obbligo alla parte acquirente il rispetto del presente articolo.

ART. 32

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario/cessionario o suoi aventi causa a qualunque titolo, si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

- A) la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie o la risoluzione del contratto di trasferimento della proprietà dell'area residenziale;
- B) l'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di €. 1.150,00 ad un massimo di €. 4.000,00, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza di ogni singola violazione od inadempimento accertati, qualora gli stessi non siano riferiti all'esecuzione di opere edili e non comportino la pronuncia di decadenza della concessione o di risoluzione del contratto di cessione delle aree;

- C) l'applicazione di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% (uno per cento) ed un massimo del 100% (cento per cento) dell'importo delle opere eseguite in difformità, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza delle violazioni accertate in tutti i casi in cui dette violazioni non comportino la pronuncia di decadenza della concessione o di risoluzione del contratto.
- La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria di cui alle lettere B) e C) avverrà a cura del Comune che introiterà le corrispondenti somme, oltre a determinare il periodo per il quale l'operatore non potrà concorrere all'assegnazione di nuove aree nell'ambito del piano di zona consortile, così come previsto dal penultimo comma del presente articolo.

La decadenza della concessione e la risoluzione del contratto di cessione, come sopra precisata alla lettera A), eventualmente anche limitatamente al soggetto avente causa inadempiente, sono approvate, previa diffida ad adempiere da parte dell'Ente che ha accertato l'inadempimento e/o la violazione, sia dal Comune interessato che dal Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P.

La dichiarazione di decadenza della concessione e la risoluzione del contratto di cessione, da trascriversi a spese del Comune interessato e da notificarsi nelle forme di rito sia agli operatori o loro aventi causa sia agli altri eventuali interessati, è prevista per i seguenti gravi inadempimenti da motivarsi in via specifica in relazione alla loro gravità:

- 1) qualora l'operatore non provveda a presentare domanda per il rilascio del permesso di costruire entro il termine fissato di 5 (cinque) mesi dalla data di stipulazione della convenzione ex articolo 35 legge 865/1971 o non proceda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale del Comune interessato avesse concesso al medesimo per l'inizio ed il completamento delle opere in questione;
- 2) qualora l'operatore realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste in convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- 3) qualora si verificano modifiche negli scopi istituzionali dell'ente concessionario/cessionario o nei presupposti che sono stati tenuti presenti al fine della individuazione dell'operatore quale soggetto attuatore delle previsioni del piano di zona;
- 4) qualora l'operatore o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato anche a mezzo di alterazione dei prezzi di assegnazione/cessione fuori dai casi contrattualmente previsti;
- 5) qualora si verifichi lo scioglimento e il fallimento del concessionario e/o cessionario prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;
- 6) qualora l'operatore o i suoi aventi causa non provveda all'integrale pagamento del conguaglio - provvisorio o definitivo - di cui al precedente articolo 13 e delle somme dovute per oneri di urbanizzazione di cui al precedente articolo 14;

- 7) qualora sia stata notificata al Comune a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza dell'operatore o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo;
o comunque qualora sia stata comunicata al Comune l'esistenza di atti di esecuzione immobiliare a carico di singoli aventi causa dall'operatore conseguentemente a situazioni varie di insolvenza degli stessi; in questi casi il Comune ed il C.I.M.E.P. possono dichiarare la decadenza/risoluzione, limitatamente all'inadempiente, previa valutazione da parte del Comune dell'economicità dell'operazione; il Comune subentrerà al C.I.M.E.P. nella proprietà dell'immobile ed in tutti i rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari - tenendo indenne il C.I.M.E.P. da qualsiasi onere conseguente alla decadenza/risoluzione - e provvede pertanto ad una nuova assegnazione dell'alloggio; il nuovo assegnatario subentrerà a pieno titolo accollandosi la totalità degli obblighi convenzionali, rifondendo anche all'Amministrazione Comunale le quote eventualmente versate dalla stessa all'Istituto di Credito.

Gli operatori soggetti a sanzione penale e/o pecuniaria per il mancato rispetto degli obblighi convenzionalmente assunti non potranno concorrere all'assegnazione di nuove aree del piano di zona consortile per un periodo da un minimo di 18 (diciotto) mesi ad un massimo di 36 (trentasei) mesi, a secondo della gravità delle sanzioni, a decorrere dalla data di irrogazione della sanzione.

L'elenco degli operatori soggetti a sanzione pecuniaria sarà comunicato al C.I.M.E.P. dall'Amministrazione Comunale che l'ha irrogata.

ART. 33

In ogni convenzione, a garanzia del concreto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni in essa contenute, dovrà essere previsto l'obbligo per l'operatore di prestare, a favore del Comune territorialmente interessato, idonea fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione senza il beneficio della preventiva escussione, pari al 15% (quindici per cento) del valore complessivo dell'intervento calcolato moltiplicando il costo di costruzione convenzionale di cui all'articolo 23 per la superficie complessiva teorica (superficie complessiva teorica = volumetria assegnata/2,8).

Il costo della fideiussione sarà riconosciuto nell'ambito del piano di ripartizione dei capitali investiti come onere finanziario.

La fideiussione dovrà prevedere l'obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale del Comune entro 30 (trenta) giorni dalla verifica di integrale adempimento da parte dell'operatore di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione, con espressa dichiarazione relativa all'avvenuta presentazione, verifica ed approvazione del quadro economico finale.

Su istanza dell'operatore, il Comune dovrà ridurre tale fideiussione in riferimento alla presentazione delle relazioni del direttore dei lavori così come indicato al precedente articolo 23 e secondo le seguenti percentuali:

- il 40% (quaranta per cento) alla consegna della relazione relativa al rustico con l'avvenuta realizzazione dei tamponamenti esterni e dei tavolati interni;
- il 40% (quaranta per cento) alla fine lavori;

- il restante 20% (venti per cento) dovrà essere svincolato dal Comune a seguito della stipula dei rogiti ed alla verifica dell'integrale adempimento delle obbligazioni.

Fatte salve le sanzioni di cui al precedente articolo 32, in caso di violazione degli obblighi assunti dal concessionario/cessionario, il Comune potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione della preventiva escussione, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata anche al soggetto fideiussore con almeno un termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti.

Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente bancario o assicurativo.

ART. 34

I soggetti individuati quali operatori su aree del piano di zona consortile potranno richiedere ai futuri assegnatari/acquirenti anticipazioni sui costi degli alloggi realizzandi esclusivamente a partire:

- a) nel caso in cui l'operatore sia un'Impresa dall'avvenuta approvazione della bozza di convenzione da parte del Consorzio;
- b) nel caso in cui l'operatore sia una Cooperativa dall'avvenuta deliberazione di individuazione da parte del Consorzio di cui al precedente articolo 11.

La non osservanza di tale disposizione comporta l'applicazione di una penale, del valore minimo di €. 1.550,00 fino ad un massimo di €. 5.165,00, per ogni singola violazione accertata, definita dall'Amministrazione Comunale, dopo i dovuti controlli, la quale ne da comunicazione al Consorzio.

ART. 35

E' fatto obbligo ai soggetti assegnatari di aree del piano di zona consortile la consegna agli acquirenti e/o assegnatari di copia della convenzione stipulata corredata dal relativo piano economico finanziario preventivo e dalla descrizione tecnica dell'intervento approvati dal Comune.

In ogni rogito dovrà essere dato atto che all'acquirente e/o assegnatario è stata precedentemente consegnata copia del conto consuntivo approvato dal Comune e del libretto e manuale d'uso previsto dal punto 6.2.2 dell'allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale 24.7.1998 n. 6/37691.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica del prezzo e quindi elemento essenziale dell'atto.

L'operatore si impegna infine a consegnare copia del "manuale di manutenzione" previsto dal programma di manutenzione, così come indicato alla lettera c) del precedente articolo 21, all'amministratore del costituendo condominio unitamente ai disegni ed alle indicazioni, elaborati dal progettista, contenenti le informazioni necessarie alla conoscenza delle caratteristiche degli impianti da mantenere.