



## **REGOLAMENTO PER LE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

- Approvato con deliberazione di C.C. n. 50 del 16/06/2005;
- Modificato con deliberazione di C.C. n. 73 del 07/11/2007.

## **PRESENTAZIONE**

Con il presente atto, il Comune di Molinella intende regolamentare il regime delle aree di edilizia economica e popolare con la volontà di realizzare il maggior numero possibile di abitazioni a canone sociale o al costo di assegnazione più contenuto. Il Comune di Molinella riconosce e favorisce il ruolo sociale dell'edilizia convenzionata, convenzionata agevolata e sovvenzionata all'interno di aree di edilizia economica e popolare quale risposta alle esigenze abitative delle categorie più deboli della società e quale calmiera alle tensioni nei prezzi del libero mercato dell'edilizia residenziale.

***l'Amministrazione Comunale***

## INDICE

### **TITOLO I – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Articolo 1 – Ambito di applicazione..... pagina 4

### **TITOLO II – DEFINIZIONI**

Articolo 2 – Definizioni..... pagina 4

### **TITOLO III – CRITERI GENERALI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

Articolo 3 – Procedure..... pagina 7

Articolo 4 – Requisiti dei soggetti attuatori..... pagina 8

Articolo 5 – Priorità..... pagina 9

Articolo 6 – Richieste di intervento..... pagina 10

Articolo 7 – Documentazione..... pagina 10

Articolo 8 – Individuazione dei soggetti attuatori..... pagina 11

Articolo 9 – Adempimenti..... pagina 12

Articolo 10 – Esame Documentazione e Graduatoria..... pagina 13

### **TITOLO IV – CONVENZIONI**

Articolo 11 – Durata..... pagina 14

Articolo 12 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione..... pagina 14

Articolo 13 – Prezzo delle aree..... pagina 14

Articolo 14 – Prezzo delle opere di urbanizzazione..... pagina 15

Articolo 15 – Requisiti soggettivi degli utenti..... pagina 16

Articolo 16 – Clausole..... pagina 16

### **TITOLO V – CRITERI GENERALI DI COSTRUZIONE, ALIENAZIONE E LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CONVENZIONATE**

Articolo 17 – Costruzione dei fabbricati..... pagina 18

Articolo 18 – Alienazione delle unità immobiliari..... pagina 18

Articolo 19 – Diritto di prelazione..... pagina 20

Articolo 20 – Locazione degli alloggi..... pagina 20

### **TITOLO VI – SANZIONI**

Articolo 21 – Decadenza prima della stipula della convenzione..... pagina 22

Articolo 22 – Casi di decadenza della convenzione..... pagina 22

Articolo 23 – Decadenza prima della fine dei lavori..... pagina 22

Articolo 24 – Decadenza dopo la fine dei lavori..... pagina 23

Articolo 25 – Inosservanza del capitolato..... pagina 23

Articolo 26 – Violazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione..... pagina 23

**TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI**

Articolo 27 – Disposizioni finali.....pagina 24  
Articolo 28 – Norme transitorie .....pagina 24

**TITOLO I**  
**AMBITO DI APPLICAZIONE**

**ARTICOLO 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

1 - Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) per le quali, alla data di esecutività del medesimo regolamento, non siano ancora iniziate le procedure di assegnazione o ammissione al convenzionamento.

2 - Per tutte le altre aree comprese nei P.E.E.P. continuano ad applicarsi le disposizioni stabilite dai rispettivi atti e/o provvedimenti e, qualora in contrasto con quelle del presente regolamento, quelle contenute nei precedenti regolamenti.

**TITOLO II**  
**DEFINIZIONI**

**ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI**

1 - Ai fini del presente regolamento si intende per:

- a) **“Lotto”**, la porzione di area all'interno di un comprensorio P.E.E.P. relativa a unità immobiliari (con un minimo di tre), aventi le stesse parti comuni;
- b) **“Unità minima di intervento”**, ogni raggruppamento di uno o più lotti e delle eventuali parti comuni ai diversi lotti la cui edificazione è prescritta dalle norme del relativo comprensorio P.E.E.P. mediante un unico titolo abilitativo;
- c) **“Superficie utile massima della tipologia edilizia i-esima dell'unità minima di intervento j-esima”**,  $Su_{max,ij}$ , la massima quantità di superficie utile edificabile di ciascuna delle tipologie edilizie, riportate nella tabella di cui alla successiva lettera e), realizzabili nella medesima unità, fermo restando che la definizione di “Superficie utile” e le tipologie edilizie ammissibili sono contenute nelle norme del relativo comprensorio P.E.E.P. e PRG.V.;
- d) **“Superficie utile massima dell'unità minima di intervento j-esima”**,  $Su_{max,j}$ , la somma delle massime quantità di superficie utile edificabile di ciascuna tipologia edilizia della medesima unità:

$$Su_{max,j} = \sum_i Su_{max,ij};$$

- e) **“Indice della tipologia edilizia i-esima dell'unità minima di intervento j-esima”**,  $T_{i,j}$ , il

coefficiente riferito alla tipologia edilizia relativa ad una porzione o ad un intero fabbricato, cui corrisponde la superficie utile massima di cui alla precedente lettera c), coefficiente riportato nella seguente tabella:

N	TIPOLOGIA EDILIZIA	T
1	Case a schiera con giardino privato	1,2
2	Case in linea o a blocco	1
3	Negozi, uffici e artigianato di servizio	1,2

- f) **“Superficie fondiaria del lotto k-esimo dell’unità minima di intervento j-esima”**,  $Sf_{k,j}$ , la superficie catastale del medesimo lotto, non comprendente la superficie catastale delle parti comuni ad altri lotti;
- g) **“Superficie fondiaria delle parti comuni a lotti dell’unità minima di intervento j-esima”**,  $Sf_{pc,j}$ , la superficie catastale delle parti comuni ai diversi lotti della medesima unità;
- h) **“Superficie fondiaria delle parti comuni all’unità minima di intervento j-esima e all’unità minima di intervento h-esima spettante all’unità minima di intervento j-esima”**,  $Sf_{pc,jh}$ , la quota parte di superficie catastale delle parti comuni ad entrambe le medesime unità,  $S_{pc,jh}$ , calcolata in proporzione alla superficie utile massima di ciascuna unità minima di intervento:

$$Sf_{pc,jh} = S_{pc,jh} \times Su_{max,j} / Su_{max,h};$$

- i) **“Indice di utilizzazione delle aree scoperte del lotto k-esimo dell’unità minima di intervento j-esima”**,  $U_{k,j}$ , il coefficiente riferito all’uso delle aree scoperte dei lotti della medesima unità, riportato nella seguente tabella:

UTILIZZAZIONE AREE SCOPERTE	U
Uso esclusivo o condominiale a favore di unità immobiliari facenti parte dello stesso lotto	0.10
Uso condominiale a favore di unità immobiliari facenti parte di lotti diversi	0.5
Uso pubblico	0.00

- j) **“Superficie utile convenzionale dell’unità minima di intervento j-esima”**,  $Su_{c,j}$ , la somma del prodotto tra ciascuna superficie utile massima e il rispettivo indice tipologico ed il prodotto tra ciascuna superficie fondiaria e il rispettivo indice di utilizzazione delle aree scoperte, tutti riferiti alla medesima unità:

$$Su_{c,j} = \sum_i (Su_{max,ij} \times T_{i,j}) + \sum_k (Sf_{k,j} \times U_{k,j}) + (Sf_{pc,j} + \sum_h Sf_{pc,jh}) \times 0,05;$$

- k) **“Superficie utile convenzionale richiesta dal soggetto attuatore l-esimo”**,  $Su_{cr,l}$ , la somma della superficie utile convenzionale delle unità minime di intervento per la realizzazione delle quali ciascun soggetto attuatore chiede l’ammissione al convenzionamento ovvero l’assegnazione:

$$Su_{cr,l} = \sum_j Su_{c,j};$$

- l) **“Indice del regime delle aree dell’unità minima di intervento j-esima”**,  $R_j$ , il coefficiente riferito al regime delle aree della medesima unità, determinato in ottemperanza alle vigenti disposizioni (art. 35 Legge 22/10/1971, n. 865, e successive modificazioni) e riportato nella seguente tabella:

REGIME DELLE AREE	R
Diritto di proprietà	1,00
Diritto di superficie	0,60

- m) **“Volume convenzionale dell’unità minima di intervento j-esima per la ripartizione del costo delle aree”**,  $Vc_{a,j}$ , il prodotto tra la superficie utile convenzionale, l’indice del regime delle aree, entrambi riferiti alla medesima unità, e l’altezza virtuale di m 3,00:

$$Vc_{a,j} = Su_{c,j} \times R_j \times 3,00;$$

- n) **“Coefficiente di ripartizione del costo delle aree dell’unità minima di intervento j-esima”**,  $Cr_{a,j}$ , il rapporto tra il rispettivo volume convenzionale della medesima unità e il rispettivo volume convenzionale dell’intero comprensorio P.E.E.P. o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione comprendente la medesima unità:

$$Cr_{a,j} = Vc_{a,j} / \sum_j Vc_{a,j};$$

- o) **“Volume convenzionale dell’unità minima di intervento j-esima per la ripartizione della capacità edificatoria”**,  $Vc_{c,j}$ , il prodotto tra la superficie utile convenzionale della medesima unità e l’altezza virtuale di m 3,00:

$$Vc_{c,j} = Su_{c,j} \times 3,00;$$

- p) **“Coefficiente di ripartizione della capacità edificatoria dell’unità minima di intervento j-esima”**,  $Cr_{c,j}$ , il rapporto tra il rispettivo volume convenzionale della medesima unità e il rispettivo volume convenzionale dell’intero comprensorio P.E.E.P. o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione comprendente la medesima unità:

$$Cr_{c,j} = Vc_{c,j} / \sum_j Vc_{c,j};$$

- q) **“Capacità edificatoria spettante per il possesso di un’area m-esima all’interno di un**

**comprensorio P.E.E.P.**”,  $Ce_m$ , il rapporto tra la superficie catastale dell’area stessa,  $S_m$ , e la superficie territoriale (così come definita dalle norme di PRG.V.) dell’intero comparto o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione comprendente l’area medesima,  $St$ :

$$Ce_m = S_m / St .$$

- r) **“Superficie utile convenzionale dell’unità minima di intervento pianificata richiesta al soggetto attuatore j-esima”**  $Su_{cpj}$ , è la superficie identificata nelle tavole di Piano Particolareggiato P.E.E.P. sulle unità minime di intervento attualmente pianificate.

<b>TITOLO III</b> <b>CRITERI GENERALI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE</b>
---

**ARTICOLO 3 – PROCEDURE**

1 - Il Comune di Molinella, anche prima dell'esproprio o dell'acquisizione nel caso di aree non ancora in proprietà o disponibilità dell'Ente, assegna mediante bando di messa a concorso le aree edificabili comprese nei P.E.E.P. ai sensi delle normative vigenti, tenuto conto delle priorità di cui al successivo articolo 5, individuando quelle da cedere in proprietà e quelle da concedere in diritto di superficie.

2 - Nel caso che, entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del provvedimento di adozione di un comprensorio P.E.E.P., o dall'approvazione del presente regolamento (per le aree già individuate dallo strumento urbanistico vigente da assoggettare a edilizia economica popolare), vengano presentate da parte di soggetti - aventi i requisiti di cui al successivo articolo 4 e, sulla totalità delle aree comprese all'interno dello stesso comprensorio o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione escluse quelle eventualmente già nella disponibilità del Comune, aventi i requisiti di cui al successivo articolo 5, comma 1, lettere a) e b) - richieste di intervento convenzionato sulle medesime aree secondo quanto previsto dal successivo articolo 6, l'emanazione del bando di messa a concorso per le aree edificabili a destinazione residenziale non è più necessaria alla luce delle priorità di cui al successivo articolo 5, e la procedura di convenzionamento continuerà secondo quanto stabilito dalle ulteriori norme del presente regolamento.

3 - Nel caso di aree ricadenti all'interno di un comparto P.E.E.P. già attuato per oltre il 50% della superficie territoriale il Comune di Molinella mediante avviso pubblico prima della messa a concorso delle aree edificabili a destinazione residenziale può verificare la disponibilità al convenzionamento dei soggetti attuatori e già assegnatari di aree nei precedenti stralci già realizzati. L'Amministrazione Comunale in caso di disponibilità di uno o più soggetti, verificato che gli stessi rientrano tra i soggetti di cui al successivo art. 4 e che non sono decaduti i requisiti oggettivi e soggettivi ne in corso contenziosi ancora in grado di giudizio, potrà assegnare a ogni soggetto che ne fa espressa richiesta una superficie massima pari al 20% dell'intera superficie territoriale eventualmente maggiorata per arrivare alla minima unità di intervento. Nel caso di adesioni maggiori della superficie disponibile si procederà secondo il criterio di priorità di cui all'art. 5; mentre nel caso che le adesioni non coprano l'intera quantità di area disponibile si procederà con la messa a concorso delle rimanenti; la procedura di convenzionamento continuerà secondo quanto stabilito dalle ulteriori norme del presente regolamento e la comunicazione di accettazione da parte

della Amministrazione Comunale al convenzionamento vincola il richiedente all'anticipazione infruttifera dell'intero corrispettivo dovuto per l'assegnazione dell'area entro il termine di 90 giorni decorsi i quali i rispettivi impegni si intendono decaduti, l'Amministrazione Comunale potrà procedere secondo quanto previsto dal presente regolamento .

4 - Qualora il comprensorio P.E.E.P. localizzi programmi di edilizia residenziale pubblica di competenza comunale su aree nella disponibilità di soggetti aventi i requisiti di cui al successivo articolo 4 ed al successivo articolo 5, comma 1, lettere a) e b), ed al contempo preveda su aree di proprietà comunale standard urbanistici e/o opere di urbanizzazione, che concorrono alla formazione del medesimo, tali aree saranno oggetto di reciproco trasferimento mediante contratti di permuta da stipularsi, per valori corrispondenti alle rispettive capacità edificatorie, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento di motivata richiesta dell'Amministrazione Comunale, ferma restando la facoltà di quest'ultima di procedere con espropriazione in caso di inottemperanza alla detta richiesta.

5 - Nel caso in cui all'interno di un comprensorio P.E.E.P. o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione la superficie catastale delle aree nella disponibilità dei soggetti, escluso il Comune di Molinella, che rientrino nelle categorie elencate al successivo articolo 4 ed aventi i requisiti di cui al successivo articolo 5, comma 1, lettere a) e b), sia non inferiore all'80% della superficie territoriale, il Comune di Molinella nelle rispettive convenzioni, in proporzione alla quantità di aree in possesso di ciascun soggetto, può prevedere una riserva di dette aree da cedere bonariamente al Comune per il suo utilizzo diretto o da assegnare ad altri soggetti.

6 - La cessione bonaria di cui al precedente comma 4 deve comunque garantire che le aree rimanenti nella disponibilità di ciascun soggetto gli consentano una capacità edificatoria non inferiore a quella necessaria per la realizzazione di una unità minima di intervento, fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dal successivo articolo 5, comma 2.

7 - La riserva di cui al precedente comma 4 sarà tale da garantire al Comune di Molinella e/o ai soggetti che non rientrino nelle categorie elencate al successivo articolo 5, comma 1, lettere a) e b), una capacità edificatoria non superiore al 20% di quella dell'intero comprensorio o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione.

8 - Il prezzo di cessione al Comune di Molinella delle aree della riserva di cui al precedente comma 4 è pari al costo di acquisizione di cui al successivo articolo 12, comma 2, lettera a).

9 - Le deliberazioni riguardanti le modalità di intervento su aree comprese nei P.E.E.P. per la realizzazione di eventuali unità minime di intervento a destinazione non residenziale da parte dei soggetti attuatori, individuati di norma mediante bando di messa a concorso, sono di competenza

del Consiglio Comunale.

#### **ARTICOLO 4 – REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1 - Hanno diritto alla assegnazione di aree edificabili comprese nei P.E.E.P., in diritto di superficie o in proprietà:

- a) enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P. ACER);
- b) organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), che intendano costruire alloggi da locare alle condizioni stabilite dal presente Regolamento e che prevedano nel proprio statuto detta attività;
- c) cooperative edificatrici di abitazione a proprietà indivisa o loro Consorzi, rette e disciplinate dai principi della mutualità prevalente, che intendano costruire alloggi da locare alle condizioni stabilite dal presente Regolamento;
- d) cooperative di abitazione a proprietà divisa, rette e disciplinate dai principi della mutualità prevalente, o loro consorzi, che intendano costruire alloggi, da assegnare o locare alle condizioni stabilite dal presente Regolamento;
- e) cooperative edili, imprese edili o consorzi di ambedue, che intendano costruire alloggi, da vendere o locare alle condizioni stabilite dal presente Regolamento;
- f) singoli privati, in ragione di un alloggio per ogni nucleo familiare per una quota congrua rispetto al medesimo nucleo;

2 - E' fatto comunque salvo il diritto di preferenza dei proprietari delle aree espropriate nei casi stabiliti dalla Legge.

#### **ARTICOLO 5 – PRIORITA'**

1 - Per realizzare unità minime di intervento a destinazione residenziale nei P.E.E.P. valgono come criteri di priorità i seguenti requisiti, nell'ordine:

- a) la proprietà di un'area compresa nel comprensorio P.E.E.P. o nello stralcio funzionale oggetto di attuazione;
- b) il diritto di acquisire la proprietà di un'area compresa nel comprensorio P.E.E.P. o nello stralcio funzionale oggetto di attuazione entro il termine utile per la stipula della convenzione di cui al successivo articolo 9, comma 1, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 3, comma 3;
- c) l'anticipazione infruttifera dell'intero corrispettivo dovuto per l'assegnazione dell'area;
- d) si impegnano a realizzare interventi che prevedono il risparmio energetico e di bioarchitettura.

2 - Nel caso di soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma 1, lettere a) e b):

- a) verrà data la precedenza nell'ammissione al convenzionamento a coloro che sono in condizione di sfruttare la capacità edificatoria spettante loro, così come definita al precedente articolo 2, comma 1, lettera q), realizzando una o più unità minime di intervento ubicate su di un'area già nella propria disponibilità;
- b) nel caso in cui l'anzidetta capacità edificatoria spettante sia minore di quella necessaria per la realizzazione di una unità minima di intervento, non sussiste diritto ad alcuna priorità;
- c) nel caso invece che la medesima capacità edificatoria spettante sia superiore a quella necessaria per la realizzazione delle unità minime di intervento oggetto della convenzione, la corrispondente quota parte di aree in eccesso deve essere ceduta bonariamente al Comune, o al soggetto dallo stesso individuato, ad un prezzo pari alla rispettiva quota del costo di acquisizione di cui al successivo articolo 12, comma 2, lettera a);
- d) nel caso infine che, quota parte o tutta la capacità edificatoria spettante non possa essere sfruttata realizzando una o più unità minime di intervento ubicate sull'area nella propria disponibilità, si procederà all'ammissione al convenzionamento dando la precedenza a coloro che dispongono della maggior quantità di aree ed in caso di parità secondo le priorità di cui al successivo comma 3, fino all'esaurimento delle unità minime d'intervento residue del comprensorio P.E.E.P. o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione.

3 - All'interno delle categorie di cui al precedente comma 1, lettera c), hanno priorità, nell'ordine, coloro che:

- a) hanno ottenuto finanziamenti pubblici;
- b) costruiscono alloggi da concedere in locazione permanente in regime di Edilizia Residenziale Pubblica;
- c) costruiscono alloggi da concedere in locazione permanente o a termine per un periodo minimo di dieci anni, con precedenza per la maggior durata della locazione;
- d) hanno già realizzato interventi in aree P.E.E.P. con i criteri di cui alla L. 457/ del 78 con la seguente priorità, nel Comune di Molinella, Comuni delle Terre di Pianura, Comuni della Provincia di Bologna, Comuni della Regione Emilia Romagna, tutti gli altri;
- e) precedono gli altri secondo l'elencazione del precedente articolo 4, comma 1.

4 - A parità delle condizioni di cui al precedente comma 3, nel caso in cui le aree non ancora assegnate non siano sufficienti a soddisfare le richieste pervenute, prioritariamente verrà assegnata a ciascun soggetto, in proporzione alla superficie utile convenzionale richiesta, così come definita al precedente articolo 2, comma 1, lettera k), un'area per la realizzazione di almeno una delle unità

minime di intervento residue.

5 - Nel caso che le aree non ancora assegnate non consentano quanto previsto al precedente comma 4, verranno esclusi progressivamente i soggetti richiedenti una minore superficie utile convenzionale; in caso di ulteriore parità si procederà tramite sorteggio.

6 - Nel caso che le aree non ancora assegnate consentano quanto previsto al precedente comma 4, le aree residue verranno assegnate in proporzione alla superficie utile convenzionale richiesta; in caso di ulteriore parità si procederà tramite sorteggio.

#### **ARTICOLO 6 – RICHIESTE DI INTERVENTO**

1 - Le richieste di intervento convenzionato sulle aree di un comprensorio P.E.E.P. devono indicare la quantità di superficie utile convenzionale, definita al precedente articolo 2, comma 1, lettera k), da edificare su aree in proprietà o in diritto di superficie, la quale deve coincidere con quella, definita al precedente articolo 2, comma 1, lettera j), di un numero intero di unità minime di intervento, nonché la sussistenza dei requisiti di cui ai precedenti articoli 4 e 5, che comportano priorità nell'ammissione al convenzionamento e nelle assegnazioni, requisiti che dovranno essere dimostrati secondo quanto specificato nel successivo articolo 7.

2 - I soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5, comma 1, lettere a) e b), devono presentare insieme alla richiesta di cui al precedente comma 1, che non può riguardare l'edificazione di unità minime di intervento a destinazione non residenziale, anche una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il costo di acquisizione delle rispettive aree e la data relativa, affinché l'Amministrazione Comunale possa determinare il costo di acquisizione delle aree del comprensorio P.E.E.P. ovvero dello stralcio funzionale oggetto di attuazione e attribuire il conseguente prezzo massimo delle aree a ciascuna delle unità minime di intervento secondo le procedure di cui al successivo articolo 12.

#### **ARTICOLO 7 – DOCUMENTAZIONE**

1 - Le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettera b), devono presentare una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'iscrizione all'anagrafe unica delle ONLUS.

2 - Le cooperative di abitazione e i loro consorzi di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettere c) e d), devono presentare una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro Consorzi.

3 - Le imprese, le cooperative edili ed i loro consorzi di cui al precedente articolo 4, comma 1,

lettera e), devono presentare attestazione di qualificazione in originale (o fotocopia sottoscritta dal legale rappresentante ed accompagnata da copia del documento di identità dello stesso) o, nel caso di imprese associate o da associarsi, più attestazioni (o fotocopie sottoscritte dai legali rappresentanti ed accompagnate da copie dei documenti di identità degli stessi), rilasciata/e da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 34/2000 regolarmente autorizzata, in corso di validità che documenti il possesso della qualificazione in categorie e classifiche adeguate oppure dichiarazione/i sostitutiva/e resa/e ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 relativa/e alle suddette attestazioni (ex Ibo Nazionale Costruttori);

4 - I singoli privati di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettera f), devono essere in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 14, comma 1, alla data del parere favorevole condizionato all'ammissione al convenzionamento o all'assegnazione dell'area da parte del Comune di Molinella; il possesso di tali requisiti deve essere dimostrato mediante idonee dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà.

5 - Per avere diritto alle priorità di cui al precedente articolo 5, comma 1, devono essere presentati i seguenti documenti:

- a) nel caso di cui alla lettera a): originale o copia dichiarata autentica del titolo di proprietà delle aree ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione, attestante gli estremi di iscrizione del medesimo titolo in pubblici elenchi, e atto unilaterale d'obbligo, registrato, recante impegno irrevocabile a stipulare con l'Amministrazione Comunale entro il termine previsto dal successivo articolo 9, commi 1 e 2, la convenzione per la realizzazione su tali aree degli interventi costruttivi previsti; nella ulteriore fattispecie di cui al precedente articolo 3, comma 4, e/o di cui al precedente articolo 5, comma 2, lettera c): atto unilaterale d'obbligo, registrato, recante impegno irrevocabile alla cessione bonaria della quota parte dell'area indicata dall'Amministrazione Comunale ad un prezzo pari alla rispettiva quota del costo di acquisizione di cui al successivo articolo 12, comma 2, lettera a);
- b) nel caso di cui alla lettera b): originale o copia dichiarata autentica del titolo di promessa all'acquisizione in proprietà delle aree ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione, attestante gli estremi di iscrizione del medesimo titolo in pubblici elenchi, e fideiussione bancaria a vista ovvero assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di Molinella, per una somma pari al 10% del prezzo delle aree quale cauzione infruttifera a garanzia della stipula della convenzione per la realizzazione su tali aree degli interventi costruttivi previsti; nella ulteriore fattispecie di cui al precedente articolo 3, comma 4, e/o di cui al precedente articolo 5, comma 2, lettera c): atto unilaterale d'obbligo, registrato, recante

impegno irrevocabile alla cessione bonaria della quota parte dell'area indicata dall'Amministrazione Comunale ad un prezzo pari alla rispettiva quota del costo di acquisizione di cui al successivo articolo 12, comma 2, lettera a);

c) nel caso di cui alla lettera c): n. 2 assegni circolari non trasferibili, intestati al Tesoriere del Comune di Molinella, di cui il primo pari al 10% del prezzo delle aree, quale cauzione infruttifera a garanzia della stipula della convenzione, ed il secondo pari al restante 90%, quale anticipo infruttifero del corrispettivo di assegnazione.

6 - Per avere diritto alle priorità di cui al precedente articolo 5, comma 3, devono essere presentati i seguenti documenti:

a) nel caso di cui alla lettera a): originale o copia dichiarata autentica della comunicazione di ammissione al finanziamento pubblico;

b) nel caso di cui alla lettera b): atto unilaterale d'obbligo, registrato, contenente l'impegno irrevocabile alla locazione, per il periodo proposto, degli alloggi da costruire sull'area convenzionata;

c) nel caso di cui alla lettera c): autocertificazione degli interventi già realizzati con indicazione della località.

7 - I documenti richiamati ai commi precedenti devono essere depositati presso il Comune di Molinella con le modalità e gli effetti di cui al successivo articolo 8.

### **ARTICOLO 8 – INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1 - In seguito alle richieste che saranno pervenute in tempo utile, nel caso di aree non di proprietà della Amministrazione Comunale con provvedimento dirigenziale verrà determinato il costo di acquisizione delle aree dell'intero comprensorio P.E.E.P. o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione con le procedure di cui al successivo articolo 12, comma 2, e verrà approvata una graduatoria provvisoria in base ai requisiti e alle priorità di cui ai precedenti articoli 4 e 5.

2 - A ciascun soggetto attuatore, situato nella graduatoria di cui al precedente comma 1 in posizione utile per intervenire su di un'area in un comprensorio P.E.E.P., verrà comunicato il parere favorevole al convenzionamento o all'assegnazione di un'area tale da consentire la realizzazione di una o più unità minime di intervento per le quali la somma delle superfici utili convenzionali (superficie definita al precedente articolo 2, comma 1, lettera j),  $\sum_j Su_{c,j}$ , non sia superiore a quella richiesta (superficie definita al precedente articolo 2, comma 1, lettera k),  $Su_{cr,l}$ :

$$\sum_j Su_{c,j} \leq Su_{cr,l}$$

3 - Nel caso di soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5, comma 1, lettere a) e

b), l'area sarà comunque tale da consentire la realizzazione di una o più unità minime di intervento per le quali la somma dei coefficienti di ripartizione della capacità edificatoria (coefficiente definito al precedente articolo 2, comma 1, lettera p),  $\sum_j Cr_{c,j}$ , non sia superiore alla capacità edificatoria spettante (definita al precedente articolo 2, comma 1, lettera q),  $Ce_m$ :

$$\sum_j Cr_{c,j} \leq Ce_m$$

fatta salva l'eventuale riserva di cui al precedente articolo 3, comma 4, e la procedura di cui al precedente articolo 5, comma 2.

4 - Il parere favorevole di cui al precedente comma 2 è condizionato alla presentazione entro 60 giorni dei documenti di cui al precedente articolo 7, pena la mancata attribuzione delle rispettive priorità e la conseguente retrocessione nella graduatoria di intervento.

5 - In seguito alla presentazione in tempo utile dei documenti richiesti, le ammissioni al convenzionamento e le assegnazioni delle aree verranno effettuate mediante determinazione dirigenziale.

#### **ARTICOLO 9 - ADEMPIMENTI**

1 - Le ammissioni al convenzionamento e le assegnazioni di aree nei P.E.E.P. saranno notificate agli interessati e saranno valide per un periodo di quattro mesi dalla data della notifica.

2 - Il Dirigente potrà concedere proroga di ulteriori due mesi qualora, prima della scadenza del termine originario, si documenti l'impedimento a provvedere a causa di motivi di forza maggiore.

3 - Trascorso il termine di cui al precedente comma 1, eventualmente prorogato come previsto dal precedente comma 2, detti provvedimenti non definiti con la firma della convenzione si riterranno decaduti a tutti gli effetti.

4 - Per i soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5, comma 1, lettere a) e b), la stipula della convenzione avviene contestualmente alla cessione gratuita al Comune di Molinella delle aree destinate a strade e standard urbanistici di pertinenza, condizione comunque non vincolante per l'Ente che può decidere in atto altra scadenza e, qualora ricorra la fattispecie di cui al precedente articolo 3, comma 4, contestualmente alla cessione onerosa di quelle destinate alla riserva comunale, e, qualora ricorra la fattispecie di cui al precedente articolo 5, comma 2, lettera c), contestualmente alla cessione onerosa di quelle in eccesso al Comune di Molinella o ad altro soggetto attuatore.

5 - Le cessioni di cui al precedente comma 4 possono avvenire, su motivata richiesta del Comune di Molinella, anche dopo la stipula della convenzione, nel qual caso la convenzione stessa prevederà il corrispondente impegno irrevocabile e le relative modalità.

6 - Per i soggetti in possesso del requisito di cui al precedente articolo 5, comma 1, lettera c), la stipula della convenzione avverrà successivamente alla disponibilità da parte del Comune delle aree assegnate.

7 - La fideiussione bancaria o l'assegno circolare di cui al precedente articolo 7, comma 5, lettera b), rispettivamente sarà svincolata ovvero sarà restituito dopo la stipula della convenzione.

8 - I frazionamenti catastali delle aree oggetto di intervento sono a carico dei soggetti attuatori, come pure gli oneri di registrazione e trascrizione e ogni spesa inerente e conseguente agli atti di convenzionamento delle aree.

### **ARTICOLO 10 – ESAME DOMANDE E GRADUATORIA**

L' esame delle domande e la formazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree previste per il bando verrà effettuata da una commissione esaminatrice formata dai Dirigenti delle quattro aree e presieduta dal Segretario Comunale.

L'assegnazione delle aree avverrà con atto dirigenziale del Direttore Generale

<b>TITOLO IV</b> <b>CONVENZIONI</b>
--

**ARTICOLO 11 - DURATA**

1 - Le convenzioni per la cessione in proprietà di aree nei P.E.E.P. o per l'attuazione di interventi su aree nei P.E.E.P. vincolano i soggetti attuatori e i loro aventi causa al rispetto degli obblighi previsti per la durata di anni 30, fatto salvo quanto previsto dal comma 8 del precedente articolo 3, dal comma 2 del successivo articolo 15 e dal successivo articolo 18, sono consentite modifiche nelle rispettive convenzioni che non prevedano comunque limitazioni al di sotto dei 20 anni.

2 - Le convenzioni per la concessione di aree nei P.E.E.P. in diritto di superficie vincolano i soggetti attuatori e i loro aventi causa al rispetto degli obblighi previsti per la durata della concessione, fatto salvo quanto previsto dal comma 8 del precedente articolo 3, dal successivo comma 4 del presente articolo, dal comma 2 del successivo articolo 15 e dal successivo articolo 18.

3 - La concessione di aree nei P.E.E.P. in diritto di superficie per la realizzazione di alloggi avrà una durata di anni 99 ed è rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo di anni 99.

4 - La concessione delle aree nei P.E.E.P. in diritto di superficie per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, ivi comprese le aree per la realizzazione di negozi commerciali e per artigianato di servizio, uffici e attrezzature, sarà definita caso per caso in sede di convenzione, tenuto conto delle caratteristiche degli interventi.

**ARTICOLO 12 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1 - Il Comune di Molinella può porre a carico dei soggetti attuatori nei P.E.E.P. la realizzazione di opere di urbanizzazione, fissandone le modalità nel bando di assegnazione ovvero nella comunicazione di parere favorevole condizionato all'ammissione al convenzionamento o all'assegnazione di un'area, interventi ed opere anche al di fuori del medesimo comparto ma necessarie allo stesso o ritenute tali.

**ARTICOLO 13 – PREZZO DELLE AREE**

1 - Il prezzo delle aree di ciascuna unità minima di intervento, determinato in proporzione al volume convenzionale e al regime delle rispettive aree e comprensivo anche del costo di acquisizione delle aree destinate a strade e standard urbanistici di pertinenza, si ricava dalla seguente equazione:

$$Pa_j = Ca \times Cr_{a,j}$$

dove:

$Pa_j$  = prezzo delle aree dell'unità minima di intervento j-esima;

$Ca$  = costo complessivo delle aree comprese nel comprensorio P.E.E.P. o nello stralcio funzionale dello stesso oggetto di attuazione, definito al successivo comma 2;

$Cr_{a,j}$  = coefficiente di ripartizione del costo delle aree dell'unità minima di intervento j-esima, definito al precedente articolo 2, comma 1, lettera n).

2 - Il costo complessivo delle aree comprese nel comprensorio P.E.E.P. o nello stralcio funzionale dello stesso oggetto di attuazione,  $Ca$ , viene determinato come segue:

a) per quelle nella disponibilità dei soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5, comma 1, lettere a) e b), dal costo di acquisizione sopportato dai medesimi soggetti, da considerarsi medio in ipotesi di pluralità di aree acquisite dallo stesso soggetto ovvero conferite in consorzio costituito da più soggetti, aggiornato annualmente mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dalla data di acquisizione fino alla data della determinazione del suddetto costo complessivo  $Ca$ , tale costo non può comunque essere superiore al costo di esproprio stimato alla medesima data;

b) negli altri casi, dal costo di acquisizione sopportato dal Comune di Molinella, aggiornato annualmente mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dalla data di acquisizione fino alla data della determinazione del suddetto costo complessivo  $Ca$ , ovvero dal costo di esproprio stimato alla data della determinazione del medesimo costo complessivo  $Ca$ , nel caso in cui i costi di acquisizione siano stati sostenuti precedentemente all'approvazione dello strumento urbanistico che destina tali aree a P.E.E.P.

3 - Il costo complessivo  $Ca$  di cui al precedente comma 2 sarà aggiornato annualmente mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dalla data della determinazione fino alla data del parere favorevole condizionato all'ammissione al convenzionamento o all'assegnazione di un'area in un comprensorio P.E.E.P.

4 - In caso di rinnovo della "concessione" il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento per l'assegnazione di aree comprese nei P.E.E.P., ovvero in assenza di tale normativa sarà pari al costo di esproprio delle aree assegnate.

#### **ARTICOLO 14 – PREZZO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1 - Il prezzo delle opere di urbanizzazione primaria a carico di ciascuna unità minima di intervento, determinato in proporzione al volume convenzionale, si ricava dalla seguente equazione:

$$Pu_{I,j} = Cu_I \times Cr_{c,j}$$

dove:

$Pu_{I,j}$  = prezzo delle opere di urbanizzazione primaria a carico dell'unità minima di intervento j-esima;

$Cu_I$  = costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria del comprensorio P.E.E.P. o dello stralcio funzionale oggetto di attuazione, definito al successivo comma 2;

$Cr_{c,j}$  = coefficiente di ripartizione della capacità edificatoria dell'unità minima di intervento j-esima, definito al precedente articolo 2, comma 1, lettera p).

2 - Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria,  $Cu_I$ , è quello risultante dai consuntivi di fine lavori; inizialmente tale costo può eventualmente essere stimato, salvo conguaglio, in base ai preventivi dei medesimi lavori.

3 - Il prezzo delle opere di urbanizzazione primaria a carico di ciascuna unità minima di intervento,  $Pu_{I,j}$ , sarà aggiornato annualmente, mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dalla data di fine lavori delle stesse opere fino alla data del titolo abilitativo per l'edificazione della medesima unità.

4 - Il prezzo delle opere di urbanizzazione secondaria di ciascuna unità minima di intervento,  $Pu_{II,j}$ , è pari agli oneri parametrici di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune di Molinella quale contributo di costruzione per l'edificazione della medesima unità, e dovrà essere definito nell'ambito delle relative convenzioni.

#### **ARTICOLO 15- REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI UTENTI**

1 - I soci assegnatari e gli acquirenti di alloggi costruiti su aree comprese nei P.E.E.P. devono possedere i requisiti soggettivi previsti dalle vigenti disposizioni per gli assegnatari o acquirenti di alloggi di nuova costruzione fruente di contributi pubblici, tranne i requisiti legati ai limiti di reddito e al precedente ottenimento in proprietà di un alloggio di edilizia residenziale agevolata o sovvenzionata anche rientrando nei casi oggetto di deroga; tali requisiti, oltre ad eventuali ulteriori requisiti soggettivi, devono essere posseduti per l'assegnazione o l'acquisto di alloggi fruente di contributi pubblici, ove previsto dalle relative procedure amministrative.

2 - Alle disposizioni anzidette si rimanda anche per quanto riguarda la definizione del momento in cui devono essere posseduti i sopra richiamati requisiti.

3 - Il possesso dei requisiti di cui al precedente comma 1 deve essere dimostrato dal soggetto convenzionato, allegando agli atti di alienazione degli alloggi, che avvengano entro la validità della rispettiva convenzione, idonee dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, compilate utilizzando i

moduli all'uopo predisposti dal Comune di Molinella.

4 - Tale clausola sarà esplicitamente inserita nelle convenzioni.

#### **ARTICOLO 16 – CLAUSOLE**

1 - Nelle convenzioni relative all'utilizzazione delle aree comprese nei P.E.E.P. devono essere inserite anche le seguenti clausole:

- a) “Al momento degli atti notarili di alienazione degli immobili, gli assegnatari o acquirenti sostituiranno in tutto e a tutti gli effetti il soggetto convenzionato, nei suoi rapporti con il Comune di Molinella.”;
- b) “Il soggetto convenzionato è tenuto ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili la seguente clausola da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Molinella, a mezzo raccomandata, copia autentica della nota stessa: “L’assegnatario/acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Molinella in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ a rogito del Dott. \_\_\_\_\_ e trascritta a Bologna in data \_\_\_\_\_ col n. \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali; si impegna inoltre ad inserire la presente clausola nel contratto di ulteriore trasferimento dell’immobile stesso, e ad inviare a mezzo raccomandata al Comune di Molinella copia autentica della relativa nota di trascrizione, la quale deve riportare anche il prezzo di alienazione.”. I dati che devono completare la clausola si riferiscono alla presente convenzione.”;
- c) “Copia autentica degli atti notarili di alienazione e dei contratti di locazione delle unità immobiliari convenzionate devono essere inviati all’ufficio competente del Comune di Molinella relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà o di uso che si verificheranno durante il periodo di validità della presente convenzione.”.

2 - Nelle convenzioni relative alla edificazione su aree comprese nei P.E.E.P. di fabbricati fruanti di finanziamenti pubblici deve essere inserito l’obbligo del rispetto delle condizioni disposte dalle rispettive procedure amministrative e finanziarie, qualora siano più restrittive rispetto a quanto previsto dal presente regolamento.

3 – I contratti preliminari di vendita e le scritture private, più in generale, ogni altro accordo relativo alla cessione degli alloggi dovrà essere obbligatoriamente registrato.

4 – Gli interventi edilizi devono essere mirati alla realizzazione di impianti che consentano il miglior utilizzo delle forme di energia alternative e comunque volte al risparmio energetico, come dovranno

essere preferiti materiali biocompatibili volti al rispetto dell'ambiente e delle forme di recupero.

**TITOLO V**  
**CRITERI GENERALI DI COSTRUZIONE, ALIENAZIONE E**  
**LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI CONVENZIONATE.**

**ARTICOLO 17 – COSTRUZIONE DEI FABBRICATI**

- 1 - L'istanza concernente il titolo abilitativo all'edificazione delle aree nei P.E.E.P. deve essere presentata entro sei mesi dalla firma della convenzione o comunque entro un anno dalla notifica di assegnazione.
- 2 - I lavori devono essere iniziati e terminati nel rispetto delle normative riguardanti il titolo abilitativo all'edificazione.
- 3 - Il contributo di costruzione verrà pagato al Comune di Molinella secondo le modalità stabilite dalle normative vigenti.
- 4 - La costruzione dei fabbricati deve rispettare il "Capitolato descrittivo delle opere e delle finiture", che verrà allegato alla convenzione a farne parte integrante e sostanziale.

**ARTICOLO 18 – ALIENAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

- 1 - Gli alloggi costruiti nei P.E.E.P., qualora non sia previsto in convenzione l'obbligo della locazione, devono essere assegnati o venduti dai soggetti attuatori, rientranti nelle categorie di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettere d) ed e), a soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 14.
- 2 - Il prezzo totale di cessione delle unità immobiliari di ciascuna unità minima di intervento, al netto di IVA e di ogni altro onere fiscale, non deve superare il prezzo totale massimo di cessione delle medesime unità immobiliari:

$$P_{c_{tot,j}} \leq P_{c_{totmax,j}}$$

con:

$P_{c_{tot,j}}$  = prezzo totale di cessione delle unità immobiliari dell'unità di intervento j-esima;

$P_{c_{totmax,j}}$  = prezzo totale massimo di cessione delle unità immobiliari dell'unità di intervento j-esima, il quale si ricava dalla seguente equazione:

$$P_{c_{totmax,j}} = Pa_j + Pu_{I,j} + Pu_{II,j} + C_{c_{max}} \times Sc_j + C_{S_{max}} \times Ss_j$$

dove:

$Pa_j$  = prezzo delle aree dell'unità di intervento j-esima, determinato ai sensi del precedente articolo

12;

$P_{uI,j}$  = prezzo delle opere di urbanizzazione primaria a carico dell'unità di intervento j-esima, determinato ai sensi del precedente articolo 13;

$P_{uII,j}$  = prezzo delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dell'unità di intervento j-esima, determinato ai sensi del precedente articolo 13;

$C_{c_{max}}$  = costo di costruzione unitario massimo, determinato al mese di marzo 2004 in €/mq **1.130,00** (ricavato aggiornando quello massimo ammissibile fissato in L./mq **1.830.000** dalla Regione Emilia Romagna con Delibera di Giunta Regionale n. 1663 del 17/7/1996 e stimando i maggiori oneri derivanti dal Decreto Legislativo 14/8/1996 n. 494), da aggiornare mensilmente mediante gli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fino alla data di inizio dei lavori;

$S_{c_j}$  = superficie complessiva dell'unità di intervento j-esima, determinata ai sensi dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 10/5/1977 n. 801, così come integrata dalla normativa comunale e regionale anche per quanto riguarda le destinazioni non residenziali;

$C_{s_{max}}$  = costo di realizzazione unitario massimo delle superfici scoperte, pari al 5% del corrispondente costo di costruzione unitario massimo  $C_{c_{max}}$ ;

$S_{s_j}$  = superficie scoperta dell'unità di intervento j-esima, superficie esclusa dalla suddetta  $S_{c_j}$ .

3 - Il prezzo iniziale di cessione di ciascuna unità immobiliare di ogni unità minima di intervento si ricava dalla seguente equazione:

$$P_{ic_{u,j}} = P_{c_{tot,j}} \times (S_{c_{u,j}} + 0,05 \times S_{s_{u,j}}) / (S_{c_j} + 0,05 \times S_{s_j})$$

dove:

$P_{ic_{u,j}}$  = prezzo iniziale di cessione dell'unità immobiliare u-esima dell'unità minima di intervento j-esima;

$P_{c_{tot,j}}$  = prezzo di cessione totale delle unità immobiliari dell'unità minima di intervento j-esima;

$S_{c_{u,j}}$  = superficie complessiva dell'unità immobiliare u-esima dell'unità minima di intervento j-esima, determinata ai sensi dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 10/5/1977 n. 801, così come integrata dalla normativa comunale e regionale anche per quanto riguarda le destinazioni non residenziali e comprensiva della quota delle parti comuni di pertinenza della medesima unità immobiliare;

$S_{s_{u,j}}$  = superficie scoperta dell'unità di intervento j-esima di pertinenza dell'unità immobiliare u-esima, superficie esclusa dalla suddetta  $S_{c_{u,j}}$ .

4 - Il prezzo iniziale di cessione può essere considerato un valore medio e pertanto il prezzo di cessione di ciascuna unità immobiliare di ogni unità minima di intervento,  $P_{c_{u,j}}$ , potrà variare in diminuzione, in qualunque misura, o in aumento, in misura non superiore al 10% del prezzo iniziale

di cessione della stessa unità immobiliare, in funzione delle caratteristiche intrinseche:

$$P_{c_{u,j}} \leq 1,1 \times P_{i_{c_{u,j}}}$$

fermo restando che la somma dei prezzi di cessione di ciascuna unità immobiliare di ogni unità minima di intervento non può superare l'anzidetto prezzo totale di cessione delle unità immobiliari della medesima unità minima di intervento:

$$\sum_u P_{c_{u,j}} \leq P_{c_{tot,j}}$$

5- Il suddetto prezzo di cessione di ciascuna unità immobiliare,  $P_{c_{u,j}}$ , rimane invariato per l'intera durata dei lavori e fino al rogito.

6- I ritardati pagamenti non potranno essere gravati da una maggiorazione superiore a 1,00 punto percentuale oltre il tasso ufficiale di sconto.

7- Il prezzo di cessione delle unità immobiliari così determinato comprende ogni onere ingiustificato che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'unità immobiliare e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

8- A richiesta dell'acquirente o assegnatario e previa comunicazione al Comune di Molinella, il soggetto convenzionato può apportare migliorie al capitolato di cui al precedente articolo 16, comma 4, a condizione che la spesa per tali migliorie, attestata dal soggetto attuatore ed accettata dall'acquirente o assegnatario, non comporti un aumento del prezzo definitivo di cessione,  $P_{dc_{u,j}}$ , superiore al 10% del suddetto prezzo di cessione,  $P_{c_{u,j}}$ :

$$P_{dc_{u,j}} \leq 1,1 \times P_{c_{u,j}}$$

9- Eventuali variazioni in eccesso, qualora non concordate secondo quanto stabilito al precedente comma 8, non modificano il prezzo di cessione dell'alloggio.

10- Nel caso di alloggi per i quali non siano intervenuti né preliminare di vendita né delibera di assegnazione e vengano venduti o assegnati successivamente alla fine dei lavori, il prezzo di cessione come sopra determinato può essere rivalutato mensilmente mediante gli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di inizio dei lavori fino alla data del preliminare di vendita o della delibera di assegnazione.

11- In caso di vendite successive, consentite esclusivamente a favore di soggetti che possiedano i requisiti di cui al precedente articolo 14, il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è così calcolato:

a) qualora sia trascorso almeno un biennio dalla data dell'atto di acquisto/assegnazione, rivalutazione mensile mediante gli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale del prezzo di acquisto/assegnazione dalla data di acquisto/assegnazione alla data della successiva vendita;

b) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, rivalutato mediante gli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di fine dei lavori fino alla data della vendita.

12- Nello stesso modo di cui al precedente comma 11 si procederà per le vendite successive di unità immobiliari a destinazione non residenziale, ad eccezione dei requisiti necessari per divenire proprietari delle medesime unità immobiliari, requisiti che verranno eventualmente fissati nelle convenzioni.

13- Il controllo della regolarità del procedimento di assegnazione e di vendita spetta al Comune.

### **ARTICOLO 19 – DIRITTO DI PRELAZIONE**

1 - Il Comune di Molinella si riserva il diritto di prelazione in ordine alla vendita degli alloggi costruiti su aree nei P.E.E.P. che rientrino nelle seguenti fattispecie:

- a) prima vendita da parte dei soggetti attuatori rientranti nella categoria di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettera e);
- b) prima vendita da parte dei soggetti attuatori rientranti nella categoria di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettera f), che avvenga entro cinque anni dalla stipula della rispettiva convenzione e non riguardi porzioni di alloggi ovvero alloggi che siano gravati da usufrutto;
- c) tutte le vendite successive, che avvengano entro cinque anni dalla stipula della rispettiva convenzione e non riguardino porzioni di alloggi ovvero alloggi che siano gravati da usufrutto.

2 - Il diritto di prelazione, di cui al precedente comma 1 è esercitato dalla Giunta Comunale e non può essere esercitato trascorso il termine di tre mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di essere intenzionato a vendere da parte del soggetto interessato; tale comunicazione, a pena di nullità, deve indicare anche il prezzo richiesto, che non potrà essere diminuito nella compravendita successiva al mancato esercizio del medesimo diritto.

### **ARTICOLO 20 – LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

1 - Gli alloggi, salvo i casi in cui le rispettive convenzioni ne prescrivano l'obbligatorietà (interventi per la locazione permanente o temporanea), possono essere dati in locazione; la locazione deve avvenire esclusivamente a favore di soggetti che possiedano i requisiti di cui al precedente articolo 14, fatti salvi requisiti diversi stabiliti nelle rispettive convenzioni.

2 - Il canone annuo massimo di locazione è fissato in misura non superiore al 4,5% del prezzo massimo dell'alloggio, determinato come al precedente articolo 17 e vigente al momento.

3 - Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate nelle convenzioni secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo e di edilizia convenzionata.

4 - Il controllo della regolarità del procedimento di locazione spetta al Comune.

## **TITOLO VI**

### **SANZIONI**

#### **ARTICOLO 21 – DECADENZA PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

1 - Qualora si verifichi la decadenza dell'ammissione al convenzionamento o dell'assegnazione di cui al precedente articolo 9, comma 3, il Comune ha diritto a titolo di risarcimento ad una somma pari al 10% del prezzo delle aree oggetto dell'intervento, che tratterrà dalla somma versata ovvero introiterà mediante escussione della garanzia presentata ovvero provvederà a recuperare, fatti salvi maggiori danni, mediante richiesta risarcitoria per inadempienza agli obblighi assunti.

2 - La decadenza di cui al precedente comma 1 non avrà luogo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non abbia perfezionato gli atti necessari per la stipula della convenzione nel termine prescritto; in tal caso è facoltà del soggetto attuatore rinunciare all'intervento, senza onere o penale alcuna a carico suo o del Comune.

#### **ARTICOLO 22 – CASI DI DECADENZA DELLA CONVENZIONE**

1 - Comportano per la parte inadempiente la decadenza della convenzione riguardante la realizzazione di fabbricati su aree comprese nei P.E.E.P. i seguenti casi:

- a) annullamento o decadenza del titolo abilitativo all'edificazione;
- b) inosservanza dei termini di inizio o fine lavori (senza giustificati motivi valicati dalla Amm. Comunale);
- c) decadenza dai contributi pubblici assegnati per inosservanza delle relative procedure amministrative e finanziarie;
- d) mancato possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 14 da parte dei soci assegnatari o degli acquirenti di alloggi da soggetti convenzionati;
- e) mancato possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 17, comma 12, da parte dei soci assegnatari o degli acquirenti di unità immobiliari non residenziali da soggetti convenzionati.

2 - La decadenza di cui al precedente comma 1 comporta l'acquisizione al patrimonio comunale degli immobili convenzionati con le modalità di cui ai successivi articoli 22 e 23 e, fatti salvi maggiori danni, il pagamento al Comune a titolo di penale di una somma pari al 10% della rispettiva quota parte del prezzo delle aree oggetto dell'intervento, fissato in convenzione e rivalutato annualmente mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati fino alla data della decadenza, penale che verrà trattenuta dalla somma da rimborsare.

### **ARTICOLO 23 – DECADENZA PRIMA DELLA FINE DEI LAVORI**

1 - Nel caso di decadenza della convenzione riguardante la realizzazione di fabbricati su aree comprese nei P.E.E.P. prima della fine dei lavori, la restante quota del prezzo delle aree detratta la penale di cui al precedente articolo 21, comma 2, nonché la quota del prezzo delle opere di urbanizzazione eventualmente sostenuta, rivalutate annualmente mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati fino alla data della riassegnazione degli immobili convenzionati, verranno restituite al soggetto decaduto entro 30 giorni dalla medesima data.

2 - In presenza di opere già realizzate, tali opere saranno rimborsate dal soggetto convenzionato subentrante al soggetto convenzionato decaduto, entro 30 giorni dalla redazione di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati uno ciascuno dal soggetto subentrante e dal soggetto decaduto ed il terzo d'intesa tra le parti ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Bologna; dal rimborso anzidetto saranno detratte le spese occorse per la suddetta stima peritale.

### **ARTICOLO 24 – DECADENZA DOPO LA FINE DEI LAVORI**

1 - Nel caso di decadenza della convenzione riguardante la realizzazione di aree comprese nei P.E.E.P. dopo la fine dei lavori, il Comune di Molinella pagherà al soggetto convenzionato decaduto un indennizzo pari al prezzo di cessione dell'unità immobiliare stessa, stabilito dalla convenzione e riferito alla data della decadenza, detratta la penale di cui al precedente articolo 21, comma 2.

2 - Il soggetto convenzionato decaduto ha inoltre diritto, entro 90 giorni dal pagamento dell'indennizzo di cui al comma precedente, al rimborso di una somma pari alla rivalutazione del medesimo indennizzo calcolata mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dalla data della decadenza fino alla data del pagamento del medesimo indennizzo.

### **ARTICOLO 25 – INOSSERVANZA DEL CAPITOLATO**

1 - In caso di inosservanza del capitolato di cui al precedente articolo 16, comma 4, l'Amministrazione Comunale richiederà al soggetto convenzionato l'adeguamento della costruzione fissando un congruo termine, decorso inutilmente il quale applicherà una sanzione pari al doppio della differenza tra il costo delle opere previste rispetto a quelle eseguite, stimata dall'Ufficio Tecnico Comunale; in tale circostanza il calcolo del prezzo di cessione dell'alloggio terrà conto dei minori costi delle opere eseguite in difformità dalle prescrizioni del citato capitolato.

**ARTICOLO 26 – VIOLAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE O DEI CANONI DI  
LOCAZIONE**

1 - Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione di cui ai precedenti articoli 17 e 19 è nulla per la parte eccedente.

2 - Nel caso di vendita di unità immobiliari convenzionate ad un prezzo inferiore a quello offerto al Comune di Molinella per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui al precedente articolo 18, il venditore dovrà pagare al Comune di Molinella una sanzione pari alla differenza tra il prezzo richiesto al Comune di Molinella e quello ottenuto dalla vendita.

<p style="text-align:center"><b>TITOLO VII</b> <b>DISPOSIZIONI FINALI</b></p>
---

**ARTICOLO 27 – DISPOSIZIONI FINALI**

1 - Le convenzioni già stipulate potranno essere adeguate alle disposizioni del presente regolamento su istanza del soggetto interessato, ferme restando le modalità già adottate per la ripartizione del costo delle aree e delle opere di urbanizzazione.

**ARTICOLO 28 – NORME TRANSITORIE**

1 - Nel caso di inosservanza del capitolato di cui al precedente articolo 16, comma 4, in fabbricati per i quali i lavori siano iniziati prima dell'approvazione del medesimo capitolato, non si applica ai soggetti convenzionati inadempienti la sanzione di cui al precedente articolo 24, fermo restando che, decorso inutilmente il congruo termine fissato dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento della costruzione, il calcolo del prezzo di cessione dell'unità immobiliare terrà conto dei minori costi delle opere eseguite in difformità dalle prescrizioni dello stesso capitolato.