

allegato ①



COMUNE DI CASSINO

Assessorato all'Urbanistica

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Regolamento approvato con deliberazione C.C. n.16 del 03.03.2012

INDICE

- ARTICOLO 1—FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE
ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI
ARTICOLO 3 – PROCEDURE
ARTICOLO 4 – SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI SELEZIONE DIRETTA
ARTICOLO 5 – SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.
ARTICOLO 6 – GRADUATORIA DEI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL' ASSEGNAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.
ARTICOLO 7. APPROVAZIONE DELL'AVVISO DI SELEZIONE E BANDO.
ARTICOLO 8. CONTENUTI DEL BANDO E FACOLTA' DELLA GIUNTA.
ARTICOLO 9. PUBBLICITA' DEL BANDO.
ARTICOLO 10. ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.
ARTICOLO 11. REQUISITI OGGETTIVI.
ARTICOLO 12. FASI DEL PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.
ARTICOLO 13. APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE.
ARTICOLO 14. PRENOTAZIONE E CAUZIONE.
ARTICOLO 15. ADESIONE DEI PRENOTATARI E COSTITUZIONE DEL CONSORZIO.
ARTICOLO 16. ASSEGNAZIONE DELLE AREE E CONVENZIONE.
ARTICOLO 17. PROGETTO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE.
ARTICOLO 18. VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO.
ARTICOLO 19. CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.
ARTICOLO 20. PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.
ARTICOLO 21. PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE. CONGUAGLIO.
ARTICOLO 22. DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI.
ARTICOLO 23. DOCUMENTI ECONOMICO-FINANZIARI.
ARTICOLO 24. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.
ARTICOLO 25. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.
ARTICOLO 26. OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI SEDIME.
ARTICOLO 27. STATUTO DEL CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE.
ARTICOLO 28. PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.
ARTICOLO 29. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.
ARTICOLO 30. CONTABILITA' E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
ARTICOLO 31. ONERI A CARICO DEL CESSIONARIO/CONCESSIONARIO.
ARTICOLO 32. PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI.
ARTICOLO 33. TERMINI E VERIFICHE SULLA REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI.
ARTICOLO 34. PARCHEGGI PERTINENZIALI

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

ARTICOLO 35. VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI REGOLAMENTARI E CONVENZIONALI.

ARTICOLO 36. DECADENZA DALLA CESSIONE/CONCESSIONE.

ARTICOLO 37. SANZIONI AMMINISTRATIVE.

ARTICOLO 38. ALLEGATI.

ARTICOLO 39. ENTRATA IN VIGORE.

REGOLAMENTO

ARTICOLO 1 - FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento detta norme in materia di assegnazione delle aree ricomprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare in attuazione delle disposizioni dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e succ. modif. ed integraz., in virtu' delle competenze assegnate al comune:

- dall'art. 114, secondo comma, e 117, sesto comma, della Costituzione in materia di potesta' normativa degli enti locali;
- dall'art. 4 della legge 5 giugno 2003, n. 131 - Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3;
- dall'art. 3 del Decreto Legislativo 267/2000;
- secondo i principi dettati dallo Statuto Comunale,

2. 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 esecutivita' del presente regolamento, non siano ancora definite le procedure di assegnazione. Per i soggetti (imprese, cooperative, ecc.) che risultano già assegnatari delle aree, continuano ad applicarsi le disposizioni stabilite dai rispettivi atti/provvedimenti.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

- a) **"Unita' minima di intervento"**, ogni raggruppamento di uno o piu' lotti e delle eventuali parti comuni ai diversi lotti, la cui edificazione e' prescritta dalle norme del relativo comprensorio P.E.E.P. mediante un unico titolo abilitativo edilizio;
- b) **"Comprensorio P.E.E.P."**: L'ambito di intervento urbanisticamente autonomo assoggettato a pianificazione attuativa, individuato nel P.R.G./Piano di Zona ;
- c) **"Stralcio funzionale"**: Parte dell'area ricompresa nel comprensorio di cui al punto b) che viene attuata per prima in caso di esecuzione per stralci mediante programmazione pluriennale;
- d) **"Piano Quadro"**: Il Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica delle aree PEEP individuate dal Piano Regolatore Generale o dal programma pluriennale di attuazione del PEEP, e costituito dalle previsioni urbanistiche attuative riguardanti i vari comprensori;
- e) **"Edilizia sovvenzionata"**: Edilizia realizzata a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato e della Regione, delle Province o dei Comuni, mediante la quale vengono assegnati gli alloggi a canone sociale a seguito di appositi bandi;
- f) **"Edilizia agevolata"**: Edilizia realizzata con il contributo dello Stato o Regione in conto interessi o capitale assegnato a soggetti fruitori quali Enti pubblici e organismi di diritto pubblico, Imprese o Cooperative; gli alloggi realizzati potranno essere assegnati in locazione permanente o ceduti in proprieta' rispettando i massimali dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione stabiliti dall'ente erogatore del finanziamento;

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTIERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

g) **"Edilizia convenzionata"**: Edilizia che viene attuata a totale carico di enti, cooperative ed imprese costruttrici i quali stipulano convenzioni con i Comuni per avere da questi particolari agevolazioni, impegnandosi a loro volta a rispettare prezzi di cessione e canoni di locazione concordati con i Comuni;

h) **"Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare"**: Gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico come definiti dal D.Lgs. 163/2006 e succ. modif. ed integraz., operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare (IACP - ATER - Comune sulla base dei propri programmi di investimento);

i) **"Cooperativa edilizia a proprietà indivisa"**: cooperative che hanno come oggetto sociale l'acquisto o la costruzione di case destinate a restare di proprietà della cooperativa e a essere assegnate ai soci in godimento o in uso. La cooperativa, amministrata dal consiglio di amministrazione, eletto dai soci, dopo l'acquisto e l'edificazione delle case, resta proprietaria delle stesse e ne cura la gestione e la manutenzione, ponendo a carico dei soci assegnatari i costi e gli oneri della gestione e della manutenzione, nonché un canone corrispettivo del godimento;

j) **"Cooperativa edilizia a proprietà divisa"**: cooperative che nello statuto sociale prevedono, dopo la costruzione, l'assegnazione ai soci della proprietà individuale dell'alloggio. All'atto dell'assegnazione, l'edificio eretto dalla cooperativa, che costituisce la proprietà sociale, viene frazionato e la relativa proprietà viene trasferita ai singoli soci, i quali si costituiscono in condominio;

k) **"Cooperativa edilizia di primo intervento"**: La cooperativa definita ai precedenti punti i) ed j) che sia sorta per realizzare l'intervento esclusivamente e per la prima volta a favore dei propri soci aventi i requisiti di legge e del presente regolamento, nell'ambito del PEEP del territorio di Cassino, e che non abbia precedentemente alla data di pubblicazione del bando, avuto in assegnazione e/o realizzato interventi costruttivi nel territorio nazionale.

l) **"Consorzi stabili e/o riunioni di concorrenti, cooperative e/o imprese"**: i soggetti definiti agli art. 36 e 37 del D.Lgs. 163/2006 e succ. modif. ed integraz., in quanto compatibili.

m) **"Preferenza tra più istanze concorrenti"**: l'interesse legittimo dei soggetti indicati nella legge e nel presente regolamento, con le limitazioni poste da quest'ultimo a tutela dell'interesse pubblico sotteso al dovere gravante sulla collettività, di agevolare l'accesso all'abitazione a categorie di cittadini meno abbienti e di evitare forme speculative, di ottenere l'assegnazione preferenziale di un' Unità Minima di Intervento, rispetto agli altri partecipanti alla selezione pubblica per l'assegnazione di aree nell'ambito del P.E.E.P.

n) **"Proprietari espropriati/espropriandi" (ai fini della preferenza all'assegnazione)**: in attuazione di quanto espressamente previsto dall'art. 35 comma 11 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dall'art. 7 comma 4 della Legge 30 aprile 1999, n. 136 costituiscono proprietari espropriati i soggetti che siano proprietari del 100% dell'area ricompresa nell'ambito della U.M.I. oggetto di istanza alla data dell'adozione da parte del comune del Piano di zona o sua Variante, con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare; a tal fine il titolo di proprietà deve essere costituito da atto pubblico o da scrittura privata autenticata e registrato e trascritto.

ARTICOLO 3 - PROCEDURE

1. Il Comune di Cassino, anche prima dell'esproprio o dell'acquisizione, può assegnare le aree comprese nei P.E.E.P. ai sensi delle normative vigenti, mediante bando di selezione pubblica tra i soggetti richiedenti aventi titolo di preferenza e caratteristiche soggettive ed oggettive previste dalla legge e dal presente regolamento.

2. Le singole cooperative e imprese partecipanti alle procedure di evidenza pubblica, possono essere assegnatarie di più di U.M.I. nell'ambito dei Piani Quadro attuativi della medesima variante urbanistica d'individuazione delle aree PEEP.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. *Lucio ALTERI*



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. *Francesco CARLINO*

3. Nelle procedure di assegnazione delle aree PEEP, e' fatto divieto ai soggetti partecipanti di presentare istanze e di ottenere l'assegnazione, anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla assegnazione medesima in associazione o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di istanza, per quali consorziati concorrono; a questi ultimi e' fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima assegnazione. Inoltre non possono partecipare Enti, privati, cooperative ed imprese, nonche' loro associazioni e consorzi, che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile.
4. L'entita' e le modalita' di intervento dei soggetti attuatori su aree nelle quali e' ammessa la realizzazione di eventuali unita' immobiliari a destinazione non residenziale, sono precisate nelle norme di attuazione del PEEP.

ARTICOLO 4 - SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI SELEZIONE DIRETTA

1. Qualora partecipino alla selezione pubblica di cui all'art. 5, hanno preferenza tra piu' istanze concorrenti i seguenti soggetti, in ordine decrescente di priorita':

a) Proprietari espropriati/espropriandi;

b) Soggetti assegnatari di contributi pubblici per la realizzazione di edilizia sovvenzionata c/o agevolata.

2. Agli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare vengono cedute direttamente, con deliberazione di Giunta Comunale, le aree espressamente a loro riservate con l'atto d'indirizzo di cui all'art. 8 comma 3.

3. Nel caso in cui all'interno di un comprensorio P.E.E.P., la superficie catastale delle aree nella disponibilita' di ciascun proprietario, superi la misura massima ammessa dal Bando ed in tutti i casi in cui l'area medesima sia in tutto o in parte ricompresa in aree di sedime di opere di urbanizzazione, il Comune di Cassino nel bando medesimo e nelle successive convenzioni, puo' prevedere una riserva a favore Comune dell'area eccedente, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'assegnazione agli altri soggetti aventi i requisiti di legge e di regolamento.

4. A tal fine ciascun proprietario dovra', in sede di istanza di partecipazione alla selezione, sottoscrivere un atto unilaterale, il cui schema sara' allegato al bando, con il quale si impegna a cedere bonariamente al comune di Cassino la proprieta' dell'area soggetta a riserva.

5. Il prezzo di cessione bonaria delle aree della riserva di cui al precedente comma 3 al Comune di Cassino e' pari al costo di acquisizione determinato con la procedura di cui al successivo articolo 21, cui vanno dedotti gli oneri spettanti per l'acquisizione della quota parte di competenza delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione. Tale corrispettivo viene versato dal Comune al cedente successivamente alla stipula delle convenzioni relative alle assegnazioni di tutte le U.M.I. del comprensorio.

ARTICOLO 5 - SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.

1. I soggetti ammessi a partecipare alle procedure di evidenza pubblica di assegnazione delle aree sono i seguenti:

a) Proprietari espropriati/espropriandi;

b) Cooperative edilizie a proprieta' indivisa, che si impegnino a rimanere a proprieta' indivisa per tutto il periodo di validita' della convenzione (20 anni);

c) Soggetti assegnatari di contributi pubblici per la realizzazione di edilizia sovvenzionata e/o agevolata;

IL SEGRETARIO GENERALE
Dot. Luca ALFIERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

- d) Cooperative di abitazione a proprietà divisa, rette e disciplinate dai principi della mutualità, 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;
2. I soggetti di cui al comma 1 devono possedere i requisiti di ammissibilità di cui all'art. 11.
3. Non sono tenuti a partecipare alla procedura di assegnazione, le Cooperative, le Imprese e gli altri soggetti che risultano già assegnatari mediante Deliberazione di Giunta/Consiglio o mediante apposita Determinazione Dirigenziale di aree ricomprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

ARTICOLO 6 - GRADUATORIA DEI SOGGETTI PARTECIPANTI ALLA ASSEGNAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.

1. La formazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree da assegnare mediante procedura di evidenza pubblica, avverrà secondo i punteggi previsti dal bando approvato dalla Giunta comunale, in conformità ai punteggi di cui all'allegato E.
2. La graduatoria resta valida sino alla data di pubblicazione di un nuovo bando di assegnazione delle aree. In tal caso i richiedenti precedentemente ricompresi nella graduatoria decaduta, qualora ancora interessati all'assegnazione, devono ripresentare istanza di assegnazione secondo le previsioni del nuovo bando.

ARTICOLO 7. APPROVAZIONE DELL'AVVISO DI SELEZIONE E BANDO.

1. Esperite le procedure di approvazione del P.E.E.P. sotto il profilo urbanistico attuativo da parte dell'organo consiliare, la Giunta comunale approva i bandi di assegnazione mediante procedure di evidenza pubblica, sulla base del presente regolamento.

ARTICOLO 8. CONTENUTI DEL BANDO E FACOLTA' DELLA GIUNTA.

1 - I bandi devono riportare in particolare una tabella indicante:

- a) I comprensori oggetto del bando;
- b) Le unità minime di intervento previste in ogni singolo comprensorio, con indicazione di superficie, volume edificabile e numero di alloggi previsti o altre unità immobiliari ad uso diverso dalla residenza, con la relativa consistenza;
- c) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione.

2. I bandi contengono le categorie degli assegnatari, le prescrizioni per la presentazione delle domande, gli elementi qualificativi dell'intervento, gli obblighi dei soggetti che presentano domanda di assegnazione ed eventuali ulteriori dati utili previsti dal regolamento.

3. I bandi, prevedono l'assegnazione delle singole U.M.I. ad una o più tra le seguenti categorie omogenee di assegnatari:

- Cooperative di primo intervento;
- Altre Cooperative Edilizie;
- Imprese che non hanno mai ottenuto assegnazioni di aree PEEP;
- Altre Imprese.

4. La Giunta Comunale riserva una U.M.I. alla selezione fra cooperative che abbiano l'80% di aderenti alle forze armate, agli appartenenti al comparto sicurezza (Polizia, Carabinieri ecc.) ai corpi della P.M. e dei V.V.F. e personale civile del Ministero della Difesa; in caso di più domande,

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

la precedenza sara' data alla cooperativa che abbia il maggior numero di soci occupanti alloggi, militari/agenti in servizio.

5. Tutti gli aggiudicatari devono riservare, in proprietà o in locazione a canone calmierato per almeno 180 giorni dall'aggiudicazione dell'UMI, un alloggio ad appartenenti ad una delle seguenti categorie sociali:

a) portatori di handicap grave ai sensi della L. 104/92 e succ. mod., anche se accompagnati da familiari, purché conviventi da almeno 1 anno, attestato dallo stato di famiglia.

b) anziani non autosufficienti, anche se accompagnati da familiari purché non conviventi da almeno 1 anno, attestato dallo stato di famiglia.

c) giovani coppie aventi le caratteristiche previste dal bando regionale Lazio sui contributi per la prima casa alle giovani coppie.

d) soggetti sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio di un'abitazione per cause diverse dalla morosità;

e) nuclei familiari comprendenti soggetti affetti da disabilità permanente con una percentuale di invalidità non inferiore al 65%;

f) soggetti che devono lasciare l'abitazione coniugale a seguito di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio, di cessazione degli effetti del matrimonio;

g) appartenenti al comparto di sicurezza, intendendosi come tali gli appartenenti alla Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Polizia Penitenziaria, Corpo Forestale dello Stato;

h) appartenenti ai Corpi dei Vigili del Fuoco e della Polizia Municipale;

i) appartenenti alle Forze Armate;

l) studenti universitari fuori sede, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master

Gli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica popolare, devono riservare per almeno 180 giorni dall'aggiudicazione dell'UMI, 3 (tre) alloggi ad appartenenti alle categorie sopradette.

Per quanto concerne i criteri di determinazione del canone calmierato e la stipula dei relativi contratti, si fa riferimento al regolamento regionale concernente la determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3 ter della legge regionale 11 agosto 2009, n.21 e successive modifiche.

ARTICOLO 9. PUBBLICITA' DEL BANDO.

1. I bandi sono resi noti al pubblico per almeno 30 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio del Comune, mediante manifesti in luoghi pubblici e nel sito internet del Comune, per estratto su uno o più quotidiani locali.

ARTICOLO 10. ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.

1. Le istanze di assegnazione devono essere presentate in carta semplice al protocollo generale del Comune o del Settore Comunale Competente, entro il termine fissato dal bando. Devono contenere, a pena di esclusione, tutti gli elementi prescritti dal bando e devono essere presentate dalle categorie dei soggetti previsti dal bando stesso.

2. Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con autocertificazione, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le istanze relative alla selezione di evidenza pubblica, devono indicare il piano di zona e possono contenere la preferenza per uno o più specifici comprensori e/o U.M.I.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

ARTICOLO 11. REQUISITI OGGETTIVI.

1. Possono presentare istanza di assegnazione delle aree PEEP i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'Allegato E.

ARTICOLO 12. FASI DEL PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.

1. Il procedimento di assegnazione delle aree PEEP avviene secondo le seguenti fasi:
- a) redazione delle graduatorie da parte dell'apposita commissione tecnica nominata dal dirigente competente e relativa approvazione con Determinazione dirigenziale;
 - b) prenotazione e cauzione;
 - c) adesione dei prenotatari e costituzione del consorzio;
 - d) progetto edilizio e opere di urbanizzazione;
 - e) frazionamento delle aree
 - f) assegnazione definitiva e convenzione.

ARTICOLO 13. APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE.

1. Una volta completata l'attività istruttoria sulle domande pervenute, da parte dell'apposita commissione tecnica nominata dal dirigente competente, vengono approvate con determinazione dirigenziale le graduatorie dei prenotatari.
2. Qualora rimangano libere delle U.M.I., tali U.M.I. vengono assegnate in ordine di priorità:
- ai soggetti che non sono assegnatari di contributi pubblici per la realizzazione di edilizia sovvenzionata e/o agevolata.
 - ai soggetti non assegnatari che abbiano riportato il maggior punteggio nelle graduatorie afferenti altre aree PEEP.
- In caso di parità, si provvede mediante sorteggio.

ARTICOLO 14. PRENOTAZIONE E CAUZIONE.

1. Entro 30 giorni dall'approvazione delle graduatorie definitive, il Comune comunica ai soggetti richiedenti, con raccomandata a.r., la riserva dell'area, procedendo prima con quelli indicati all'art. 4 e successivamente con quelli di cui all'art. 5.
2. Entro 60 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di riserva dell'area, salvo proroga concessa a seguito di istanza motivata ed in considerazione di particolari e motivate ragioni dal Dirigente del servizio comunale competente, i soggetti di cui al comma 1, fatta eccezione per i proprietari espropriandi, corrispondono al Comune a titolo di cauzione una somma pari al 20% (ovvero polizza a garanzia) del costo dell'area nuda, calcolato in via provvisoria sulla base del prezzo di cessione individuato nella deliberazione di Giunta comunale approvata annualmente ai sensi dell'articolo 14 D.L. 28.2.1983, n. 55, convertito con modificazioni dalla L. 26.4.1983, n. 131 o da altri provvedimenti comunali.
3. Il mancato pagamento della cauzione, ovvero presentazione della suddetta polizza, entro il termine fissato, o legalmente prorogato, determina la decadenza automatica e di diritto del prenotatario dall'assegnazione dell'area e la cancellazione dello stesso dalla graduatoria di assegnazione delle aree, senza ulteriore avviso.

ARTICOLO 15. ADESIONE DEI PRENOTATARI E COSTITUZIONE DEL CONSORZIO.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTIERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

1. Entro il termine di cui al precedente comma 2 dell'art. 14, i prenotatari presentano al protocollo del Comune la dichiarazione di adesione alla individuazione dell'area riservata, e la prova di avvenuto pagamento della cauzione. Il mancato deposito della documentazione che precede entro il termine fissato, o legalmente prorogato, determina la decadenza di diritto del prenotatario dall'assegnazione dell'area e la cancellazione dello stesso dalla graduatoria di assegnazione delle aree, senza ulteriore avviso.
2. Non prevedendo il bando la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, i prenotatari devono provvedere a realizzare dette opere, costituendosi a tal fine in consorzio obbligatorio entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di riserva dell'area.
3. Il prenotatario decade dal diritto all'assegnazione qualora non provveda, entro i termini stabiliti, prescritti a pena di decadenza, alla costituzione o adesione al Consorzio. In tal caso il Comune tratterà la cauzione versata a titolo di penale.

ARTICOLO 16. ASSEGNAZIONE DELLE AREE E CONVENZIONE.

1. Il Dirigente responsabile del Servizio, entro 60 giorni dalla effettuazione degli adempimenti del precedente art. 15 comma 1 da parte del prenotatario, con propria determina provvede all'assegnazione dell'area, che può anche avvenire sulla scorta di elementi identificativi catastali e di consistenza provvisori, forniti dal prenotatario.
2. Entro 90 giorni dalla sua costituzione, il consorzio deve presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato dal relativo computo metrico estimativo, per la stipula della convenzione relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui all'allegato C.
3. Il Dirigente responsabile del servizio stipula con l'assegnatario dell'area apposita convenzione di cessione o di concessione dell'area, previo pagamento del corrispettivo. La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipulazione nel luogo e data comunicati con raccomandata A/R e della prova di pagamento del corrispettivo di cui all'art. 18 e degli oneri di cui all'art. 31 comma 2, comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento della cauzione, salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti.

ARTICOLO 17. PROGETTO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. La presentazione della D.I.A. nei casi consentiti, o il rilascio del Permesso di Costruire, è subordinato alla preventiva stipula da parte del consorzio e degli assegnatari delle convenzioni allegate al presente regolamento, nonché alle connesse garanzie.
2. Il cessionario/concessionario, dopo l'assegnazione dell'area e comunque entro 90 giorni dalla stipula della convenzione di cessione/concessione dell'area, deve presentare le domande di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici, con gli allegati prescritti dalle norme tecniche regolamentari vigenti, dal presente regolamento e dal bando.

ARTICOLO 18. VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO.

1. Il versamento del prezzo di cessione o concessione, detratto l'importo corrisposto a titolo di cauzione, deve essere versato contestualmente alla stipulazione della convenzione di cessione o concessione dell'area.
2. I proprietari espropriandi/espropriati assegnatari dell'area in proprietà, non saranno tenuti al versamento del corrispettivo di concessione relativo all'acquisizione dell'area in sede di convenzionamento, salvi i conguagli dovuti per la quota parte del costo di acquisizione delle aree

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

di sedime delle opere di urbanizzazione e per la quota parte relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione stesse. (eventualità prevista nel caso il bando non preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune).

3. Il corrispettivo della cessione o concessione e' determinato applicando la deliberazione del Consiglio comunale approvata annualmente ai sensi dell'articolo 14 D.L. 55/1983 convertito con modificazioni dalla L. 131/1983,

4. Il conguaglio e' determinato per singolo comprensorio al termine della eventuale procedura espropriativa ed e' suddiviso tra gli assegnatari o loro aventi causa in proporzione alle volumetrie massime edificabili nelle singole U.M.I.

ARTICOLO 19. CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.

1. I soggetti individuati dal bando per l'assegnazione delle aree PEEP devono dichiarare mediante autocertificazione da inserire nella convenzione per la cessione o la concessione, il permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione dal bando.

ARTICOLO 20. PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Il cessionario/concessionario puo' cedere gli alloggi ed i boxes realizzati esclusivamente ai soggetti aventi i requisiti di cui all'allegato F, stabiliti dalla Regione Lazio.

2. Gli atti di assegnazione/vendita in proprieta', di assegnazione ad effetti differiti degli alloggi dovranno comunque essere stipulati dopo il rilascio dei requisiti dei soci/acquirenti e del QTE da parte della Regione Lazio.

3. E' fatto divieto al cessionario/concessionario di cedere gli alloggi realizzati e/o di consegnarli prima del rilascio del certificato di abitabilita' nonche' del rilascio della certificazione comunale di verifica del possesso dei requisiti soggettivi. Tale certificazione non puo' essere rilasciata a coloro che sono sprovvisti dei requisiti soggettivi di cui all'allegato F e nel caso in cui la Cooperativa abbia sostituito i soci con altri privi dei requisiti soggettivi che hanno determinato il posizionamento nella graduatoria e che pertanto alterino la legittimita' della graduatoria stessa.

ARTICOLO 21. PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE. CONGUAGLIO.

1. La quantificazione del prezzo/corrispettivo della cessione/concessione e' stabilita dal Comune con deliberazione approvata ai sensi dell'articolo 14 D.L. 55/1983 convertito con modificazioni dalla L. 131/1983 e succ. mod. e int.

2. I prezzi determinati con le modalita' indicate al comma 1, devono essere definiti all'inizio della procedura.

ARTICOLO 22. DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI.

Il prezzo medio massimo di prima cessione degli alloggi, per mq. di superficie complessiva (S.c.), e' determinato secondo quanto stabilito dalla Giunta Regionale con deliberazione _____, e dalle vigenti norme e successive modifiche; tale prezzo, e' aggiornato secondo i dati ISTAT, risulta essere pari ad €. _____ a mq di (S.c.)

Per superficie complessiva si intende la superficie utile abitabile (misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) aumentata del 60% della superficie netta non residenziale e della

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Lutz ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

superficie parcheggi così come previsto dal D.M. del 5 agosto 1994 e dalle delibere della Giunta Regionale del Lazio del 10.12.1996 n. 9678, n. 710 del 04/08/2005, e Determina Dirigenziale del Direttore del Dipartimento Territorio della Regione Lazio n. 794 del 3 marzo 2006 e s.m.i., per l'edilizia agevolata-convenzionata.

I prezzi di cui sopra saranno aggiornati in base alla variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni a livello nazionale di un fabbricato residenziale, per il periodo compreso fra la data di riferimento predetta e quella della determinazione finale da effettuarsi prima della richiesta del Certificato di agibilità.

Tali prezzi sono inoltre suscettibili di maggiorazione in dipendenza ed eguale misura di eventuali variazioni del corrispettivo dovuto a seguito della determinazione del prezzo effettivo di espropriazione delle aree, di eventuali maggiori spese documentate, sostenute per la realizzazione effettiva delle opere di urbanizzazione, come previste dall'Amministrazione Comunale. I suddetti prezzi potranno inoltre essere incrementati delle seguenti percentuali:

- fino al 12% in caso di adozione degli accorgimenti di architettura sostenibile, accessibilità e risparmio energetico ai sensi della Legge Regionale n.6/2008;

- 7% in caso di applicazione delle disposizioni di legge nuova normativa sismica DM 14/01/2008;

- 5% per l'applicazione di quanto previsto dal D. Lgs. n. 122/2005;

In caso di tipologie edilizie con pertinenze individuali annesse all'alloggio, le stesse verranno computate, in aggiunta al prezzo di cessione come sopra determinato, per un importo pari ad €. 150,00 a mq.

I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno, comunque, variare a discrezione del Concessionario, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione ecc., tra il 10% (dieci per cento) in più o il 10% (dieci per cento) in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al mq. convenzionale riferito all'intero intervento.

In una tabella che il Concessionario presenterà al Comune prima della richiesta del Certificato di agibilità, saranno fissati i prezzi massimi definitivi delle singole unità immobiliari, di cui il Comune verificherà la congruità rispetto a quanto sopra stabilito.

L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi aventi causa dal Concessionario.

In tutti i casi di successivi trasferimenti degli alloggi, il prezzo di cessione sarà opportunamente aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione e di eventuali oneri di riqualificazione e miglioria sostenuti dal proprietario dell'unità immobiliare.

~~Al predetto valore, sarà applicato un coefficiente correttivo di deprezzamento per vetustà in ragione del 0,5% annuo.~~

Quanto sopra indicato ai fini della determinazione del prezzo attiene esclusivamente alla cessione e/o assegnazione di volumi aventi destinazione residenziale.

ARTICOLO 23. DOCUMENTI ECONOMICO-FINANZIARI.

1. Il quadro riepilogativo deve contenere il consenso alla trattazione dei dati sensibili, ai sensi della L. 31.12.1996, n. 675 e succ. modif. ed integrazioni.

ARTICOLO 24. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Il prezzo di locazione annuo degli alloggi, salvo i casi previsti dal precedente art. non può essere superiore al 4% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

2. La stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'articolo 2, comma 3, della L.431/1998.

ARTICOLO 25. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

1. La concessione del diritto di superficie ha la durata di 99 anni (art.35 L.865/71) a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione di concessione dell'area e può essere rinnovata fino ad un massimo di altri 99 anni purché ne venga fatta richiesta almeno un anno prima della scadenza e non si siano verificate violazioni degli obblighi assunti.

2. Il corrispettivo, in caso di rinnovo, è determinato in relazione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona contermine calcolato secondo i criteri previsti dalla disciplina vigente al momento, nonché del costo di costruzione dei lavori di ricostruzione e ammodernamento delle opere di urbanizzazione eventualmente effettuate dal Comune e della realizzazione di altre opere che fossero eventualmente necessarie al momento della scadenza della concessione.

ARTICOLO 26. OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI SEDIME.

1. La realizzazione del programma edificatorio è coordinata con la esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie a fornire completa funzionalità alle U.M.I. ed ai comprensori.

2. Qualora il bando non preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, i cessionari/concessionari del comprensorio devono costituire un consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. Il costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come stabilito dal Comune in base al PEEP approvato, è ripartito in quota parte tra i singoli consorziati in proporzione alla massima volumetria edificabile prevista dal Piano per ciascuna U.M.I..

4. Nell'ipotesi di cui al comma 2, i cessionari/concessionari usufruiscono dello scomputo della quota di contributi per oneri di urbanizzazione con riferimento alla quota proporzionale di cui al comma 3, a fronte della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

5. Nel caso in cui non siano stati assegnati tutti i lotti del comprensorio, si provvederà ad attuare il piano per stralci funzionali.

6. Nel caso di cessione bonaria delle aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il consorzio può assumere l'onere di acquisizione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione per la successiva cessione gratuita delle stesse al Comune, provvedendo direttamente a ripartire gli oneri derivanti dall'acquisizione ai consorziati in modo proporzionale alla volumetria massima edificabile nelle singole U.M.I.. In mancanza di cessione bonaria il Comune procederà all'esproprio delle aree.

ARTICOLO 27. STATUTO DEL CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE.

1. Lo statuto dei consorzi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve contenere le seguenti clausole obbligatorie:

a) (Finalità). Scopo del consorzio è la realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle aree PEEP, di cui i soci risultino assegnatari;

IL SEGRETARIO GENERALE
Dot. Luca ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSORZIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

- b) (Soggetti). Fanno parte del consorzio esclusivamente i soggetti che hanno avuto in assegnazione aree appartenenti allo specifico comprensorio PEEP;
- c) (Durata). Il consorzio dura fino all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e allo svincolo delle polizze fideiussorie previste dalle convenzioni;
- d) (Quote di partecipazione). La partecipazione dei soggetti appartenenti al consorzio e' determinata in misura proporzionale alla volumetria massima edificabile del singolo lotto assegnato;
- e) (Scioglimento). Il consorzio si scioglie una volta raggiunte le finalita' di cui alla lettera a).
2. Qualora non siano state assegnate tutte le U.M.I. del comprensorio, salvo i casi previsti dal precedente art.26 comma 5, il Comune partecipa provvisoriamente al consorzio fino alla completa assegnazione.

ARTICOLO 28. PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Se le opere di urbanizzazione sono realizzate dal consorzio, ad esso compete anche la progettazione e la direzione dei lavori, che dovranno essere affidati a professionista abilitato all'esercizio della libera professione.

ARTICOLO 29. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene previa approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune e dopo la stipula di specifica convenzione, in conformita' alle disposizioni del PEEP ed alla normativa vigente in materia, nonche' rilascio di idoneo titolo abilitativo (D.I.A. o Permesso di costruire).
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel pieno rispetto del progetto esecutivo approvato.
3. I lavori saranno eseguiti sotto la sorveglianza del Comune per mezzo del collaudatore in corso d'opera se facente parte dell'organico comunale ovvero, in caso di collaudatore libero professionista, per mezzo di un ispettore di cantiere facente parte dell'ufficio tecnico comunale.

ARTICOLO 30. CONTABILITA' E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Il direttore dei lavori deve curare la tenuta della documentazione contabile costituita almeno dal libretto delle misure e dal registro di contabilita'.
2. Il direttore dei lavori deve assicurare ed eseguire la misurazione dei lavori, la loro registrazione sul relativo libretto e la loro trascrizione sul registro di contabilita'.
3. Il direttore dei lavori certifica le annotazioni contabili apponendo la propria firma sul libretto delle misure e sul registro di contabilita', integrando gli stessi, qualora necessario, con disegni di contabilita' pure essi sottoscritti.
4. Il direttore dei lavori mette a disposizione del collaudatore in corso d'opera e/o dell'ispettore di cantiere sia il libretto delle misure che il registro di contabilita' a semplice richiesta.
5. Le opere di urbanizzazione, eseguite secondo il progetto esecutivo approvato, saranno prese in carico dal Comune, attraverso apposito verbale, una volta approvato il certificato di regolare esecuzione ed il collaudo tecnico - amministrativo dei lavori da parte del Dirigente competente.
6. Il collaudatore tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione, ai sensi della L. 11.2.1994, n. 109 e del DPR 21.12.1999, n. 554 e loro modificazioni e integrazioni, e' nominato dal Comune nell'ambito del proprio organico, ovvero attraverso conferimento di incarico fiduciario

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Enrica ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

ad uno o piu' liberi professionisti in possesso dei requisiti di legge. Il collaudo dei sottoservizi avviene ad opera dell'ente gestore, con spese a carico del consorzio.

7. Il collaudatore tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione e' nominato in corso opera e comunque entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori accertato con apposito verbale. Le competenze relative al collaudatore sono a carico del consorzio.

8. A conclusione dei lavori, le opere di urbanizzazione eseguite su aree del demanio comunale, saranno prese in carico dal Comune, entro 60 giorni dalla data di approvazione del certificato di regolare esecuzione/collaudo da parte del competente dirigente comunale, mediante stesura di verbale di presa in carico.

Fino alla data di presa in carico, gli oneri relativi alla manutenzione, alla vigilanza ed alla sicurezza sono a carico del Consorzio.

ARTICOLO 31. ONERI A CARICO DEL CESSIONARIO/CONCESSIONARIO.

1. Sono a totale carico del concessionario o del consorzio le seguenti spese:

- a) gli oneri derivanti dalla progettazione urbanistica attuativa, dalla progettazione esecutiva, dalla direzione e contabilità dei lavori, dal coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'onere di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, e l'eventuale occupazione di suolo pubblico;
- c) gli oneri derivanti dal collaudo delle opere;
- d) le spese per il frazionamento delle aree;
- e) la spese tecniche relative alla progettazione della variante, qualora necessaria;
- f) le competenze relative al collaudatore;
- g) ogni altro onere ivi compreso quello dell'eventuale frazionamento derivante dall'approvazione della variante, se richiesta.

ARTICOLO 32. PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI.

1. La realizzazione degli interventi edificatori all'interno delle aree residenziali del PEEP deve essere finalizzata allo sfruttamento dell'indice di utilizzo fondiario massimo previsto dal Piano, con una tolleranza massima in meno non superiore al 10% del volume ammesso.

2. Il permesso di costruire viene rilasciato nel rispetto del PEEP vigente, nonche' del regolamento edilizio e delle disposizioni legislative vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle di edilizia residenziale pubblica e delle N.T.A. del PEEP.

3. Le costruzioni devono essere realizzate conformemente al permesso di costruire rilasciato e al presente regolamento.

4. Sono consentite varianti urbanistiche proposte dalle varie coop.ve ed imprese, secondo le procedure previste per legge.

ARTICOLO 33. TERMINI E VERIFICHE SULLA REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono stabiliti dalla vigente normativa.

2. Per le opere non ultimate i cessionari/concessionario devono presentare istanza per un nuovo permesso di costruire/DIA, senza che questo comporti la modifica dei prezzi, cosi' come definiti originariamente.

3. Il Comune, anche a mezzo di professionisti esterni incaricati, puo' eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, risultanti da apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. PIETRO CARLINO

lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica facente parte del progetto assentito.

4. Il rilascio del certificato di abitabilità e' subordinato all'approvazione del certificato di collaudo, ancorche' parziale, della rete dei sottoservizi funzionali all'edificio oggetto dell'istanza, ed alla presentazione della dichiarazione di fine lavori dello stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione relativo all'edificio oggetto dell'istanza.

ARTICOLO 34. PARCHEGGI PERTINENZIALI.

1. I boxes, cosi' come previsti dal titolo abilitativo per l'esecuzione dei fabbricati, nel rispetto delle quantita' stabilite dalle norme del PEEP e dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale, costituiscono pertinenza delle relative unita' abitative.

2. Tali boxes devono essere assegnati dal cessionario/concessionario esclusivamente agli assegnatari degli alloggi realizzandi e non possono essere assegnati separatamente dall'alloggio stesso. Tale obbligo vige anche per le cessioni successive alla prima assegnazione. Prima del rilascio del titolo abilitativo o contestualmente alla presentazione della D.I.A., il cessionario/concessionario deve presentare una dichiarazione con la quale si impegna a costituire un "vincolo pertinenziale" contestualmente all'atto di trasferimento dell'alloggio.

3. I boxes eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi possono essere ceduti agli assegnatari di un alloggio realizzato all'interno del comprensorio PEEP.

ARTICOLO 35. VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI REGOLAMENTARI E CONVENZIONALI.

1. La violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal cessionario/concessionario o dal suo avente causa, comporta l'applicazione, oltre alle sanzioni penali ed amministrative previste in altre leggi o regolamenti, anche cumulativamente, delle seguenti sanzioni:

a) la decadenza dalla cessione/concessione;

b) l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

ARTICOLO 36. DECADENZA DALLA CESSIONE/CONCESSIONE.

1. Il cessionario/concessionario o il suo avente causa decade dalla cessione/concessione nei seguenti casi:

a) Mancata presentazione del cessionario/concessionario alla stipula della convenzione di cessione/concessione;

b) cessione non autorizzata dell'area non edificata o parzialmente edificata;

c) mancata presentazione, entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, della domanda per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A., per fabbricati e/o opere di urbanizzazione;

d) decadenza del titolo abilitativo edilizio per violazione di norme e per colpa o dolo del cessionario/concessionario;

e) modifica degli scopi istituzionali dell'assegnatario o dei presupposti per l'assegnazione dell'area PEEP, ivi compresa la perdita della natura di cooperativa a proprieta' indivisa durante il periodo di

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. *Lucio ALTERI*



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. *Francesco CARLINO*

validita' della convenzione, ed in caso di comportamenti colposi e dolosi che documentino inequivocabili intenti speculativi estranei alle finalita' sociali del PEEP;

f) compimento di atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalita' pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale e' stato realizzato, anche a mezzo di inosservanza dei capitolati e alterazione dei prezzi di vendita/locazione fuori dai casi contrattualmente previsti;

g) scioglimento o fallimento o sottoposizione ad altra procedura concorsuale dell'assegnatario prima dell'integrale realizzazione dell'edificazione e urbanizzazione;

2. La decadenza dalla cessione/concessione dell'area e' pronunciata dal Dirigente del Settore, previa comunicazione di avvio del procedimento ed eventuale diffida ad adempiere con contemporanea prefissione del termine entro il quale il cessionario/concessionario puo' presentare le proprie osservazioni o memorie difensive o regolarizzazione dei documenti e/o della sua posizione.

3. Pronunciata la decadenza, il Comune trattiene, a titolo di penale, il 20% della somma da restituire che e' pari:

a) in caso di area non edificata, al corrispettivo di cessione o concessione di cui all'art. 21, eventualmente aumentato delle spese sostenute per l'urbanizzazione dal Consorzio o dal Comune;

b) in caso di area parzialmente o totalmente edificata o di alloggi ultimati, al valore determinato da una Commissione composta da tre tecnici, uno nominato dall'Amministrazione comunale, uno dal cessionario/concessionario ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Cassino.

4. Le spese di valutazione di cui alla lettera b) del comma 3 nonche' tutti gli oneri relativi alla pronuncia di decadenza dalla cessione/concessione sono ad esclusivo carico dei soggetti rispetto ai quali e' pronunciata la decadenza.

5. Nel caso di decadenza dall'assegnazione di soggetti che hanno beneficiato di procedure di assegnazione diretta su area di loro proprieta', l'immobile oggetto della pronuncia di decadenza dovra' andare a far parte del patrimonio del comune di Cassino. A tal fine, nell'atto di convenzione, e' inserita specifica clausola pattizia ad effetto obbligatorio che preveda l'obbligo di cessione al comune dell'area e delle eventuali opere realizzate. In tal caso il corrispettivo di vendita e' determinato nei modi indicati ai precedenti commi, ed e' corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto. In caso di rifiuto di adempiere all'obbligo di vendita al comune, in esito alla procedura di decadenza della concessione, il comune provvedera' ad attivare la procedura di esecuzione in forma specifica, ai sensi del Codice Civile.

6. Nel caso di pronuncia di decadenza o di rinuncia all'assegnazione o di rinuncia al completamento del programma costruttivo convenzionato da parte del soggetto assegnatario quando l'edificio sia in costruzione, o non ultimato, l'Amministrazione Comunale, interpellera' preliminarmente i soggetti rimasti esclusi dall'assegnazione, ma inseriti nella graduatoria, per la riassegnazione delle aree o delle costruzioni, precisando il corrispettivo richiesto o precisi criteri per la sua valutazione. Nel caso i soggetti di cui sopra non sottoscrivano l'atto di accettazione e subentro nei termini assegnati dal comune, il comune potra' assegnare liberamente ad altro soggetto il subentro per la realizzazione del programma costruttivo, nel rispetto comunque delle clausole convenzionali e del presente regolamento.

ARTICOLO 37. SANZIONI AMMINISTRATIVE.

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi statali e regionali vigenti, alla violazione del presente regolamento, dei suoi allegati come ed in quanto modificati ed integrati dalla Giunta Comunale in sede di approvazione del Bando di assegnazione e fatti salvi gli autonomi procedimenti e provvedimenti nei casi di decadenza, si applicano per ogni alloggio o unita' immobiliare le sanzioni previste dall'art. 7-bis del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come introdotto ed integrato dall'articolo 16 della legge 16 gennaio 2003, n. 3 e dall'articolo 1 quater del

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ALTIERI

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO

D.L. 31 marzo 2003, n. 50, inserito in sede di conversione dalla legge 20 maggio 2003, n. 116, con le seguenti graduazioni per ogni alloggio oggetto di violazione:

- a) ritardo di 90 giorni rispetto ai termini di ultimazione degli alloggi: da € 25 a € 500;
- b) mancato rispetto dei termini tutti fissati dal presente regolamento: da € 100 a € 500;

2. Per quanto non previsto ai precedenti commi si applica in quanto compatibile la legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 38. ALLEGATI.

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento gli allegati di seguito elencati:

- Allegato A: Schema tipo di convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali;
- Allegato B: Schema tipo di convenzione per finanziamento in locazione a 8 anni
- Allegato C: Schema tipo di convenzione per la costituzione del consorzio (atto costitutivo del Consorzio) a cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Allegato D: Schema tipo di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Allegato E: Requisiti di ammissibilità - punteggio;
- Allegato F: Requisiti soggettivi degli assegnatari;

ARTICOLO 39. ENTRATA IN VIGORE.

1. Il presente regolamento entra in vigore il decimo giorno successivo alla data di pubblicazione della delibera di approvazione all'albo pretorio.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca ANTIERI



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Ing. Francesco CARLINO