



**Comune di
Pavullo nel Frignano**

Provincia di Modena

**PER LA CONCESSIONE
IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE
AREE COMPRESSE NEI
PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

INDICE

Art. 1	- Oggetto del Regolamento
Art. 2	- Finalità perseguite
Art. 3	- Soggetti attuatori
Art. 4	- Requisiti necessari per i soggetti attuatori
Art. 5	- Requisiti soggettivi degli assegnatari
Art. 6	- Commissione consultiva comunale – Composizione - Compiti
Art. 7	- Bandi per l'assegnazione delle aree
Art. 8	- Contenuto della Domanda - Documentazione ed Elaborati da presentare
Art. 9	- Determinazione della superficie vendibile
Art. 10	- Criteri per la attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria per la concessione di aree in diritto di superficie
Art. 11	- Esame delle domande - Valutazione - Graduatorie
Art. 12	- Principi, criteri e modalità di assegnazione
Art. 13	- Contenuto del diritto di superficie
Art. 14	- Convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie
Art. 15	- Corrispettivi
Art. 16	- Decadenza della concessione
Art. 17	- Varianti al progetto esecutivo
Art. 18	- Prezzo di cessione degli alloggi realizzati in diritto di superficie
Art. 19	- Locazione degli alloggi
Art. 20	- Disposizioni particolari
Art. 21	- Modifiche
Art. 22	- Trattamento dei dati personali
Art. 23	- Norma di rinvio
Art. 24	- Entrata in vigore

Art.1

Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina, ai sensi della Legge 22.10.1971, n°865, il procedimento di concessione in diritto di superficie delle aree edificabili facenti parte delle aree P.E.E.P. in favore dei soggetti titolati.

Art. 2

Finalità perseguite

Il presente Regolamento mira al raggiungimento del massimo vantaggio per i destinatari dell'edilizia convenzionata in termini di rapporto tra qualità e prezzo del prodotto finale, da assicurarsi mediante la promozione della più larga competizione tra i soggetti attuatori di accertata affidabilità, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, trasparenza e correttezza dell'azione amministrativa.

Art. 3

Soggetti Attuatori

All'assegnazione delle aree in diritto di superficie possono concorrere:

- a) enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- b) cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) cooperative edilizie a proprietà divisa;
- d) imprese di costruzione e i loro consorzi;
- e) singoli cittadini e/o associati in possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo articolo 5.

Art.4

Requisiti necessari per i soggetti attuatori

1. I soggetti attuatori di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente articolo 3 devono possedere i seguenti requisiti:
 - a) iscrizione al registro delle imprese presso le competenti C.C.I.A.A.;
 - b) iscrizione al Registro Prefettizio e iscrizione nello Schedario Generale della Cooperazione presso il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale per le cooperative;
 - c) iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative per le Cooperative di abitazione;
 - d) assenza di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della Legge 27.12.1956, n°1423 (soggetti dediti ad attività delittuose), o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della Legge 31.05.1965, n°575 (attività mafiose);
 - e) inesistenza di sentenze definitive di condanna passate in giudicato ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale per reati gravi contro la Pubblica Amministrazione, l'Ordine Pubblico, la Fede Pubblica, il patrimonio e per reati contro l'economia pubblica, l'industria e il commercio che importino incapacità di contrattare con la P.A.;
 - f) inesistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, relative: all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, all'osservanza degli obblighi contributivi e all'osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
 - g) insussistenza dello stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, di liquidazione o di cessazione dell'attività;

- h) inesistenza di procedure in corso per la dichiarazione di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria.
2. Ai sensi della lettera h) del comma precedente, le procedure si considerano in corso quando sia stata presentata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza.
3. I requisiti di cui alle lettere d) ed e) del comma 1 devono essere riferiti:
- a) al titolare dell'Impresa individuale;
 - b) a tutti i soci di società in nome collettivo;
 - c) ai soci accomandatari di società in accomandita semplice;
 - d) a coloro che rappresentano stabilmente, nel territorio dello Stato, le società di cui all'art. 2506 del Codice Civile.

Art. 5

Requisiti soggettivi degli assegnatari

1. I requisiti soggettivi che devono essere posseduti dagli assegnatari/acquirenti/sub-acquirenti degli alloggi di edilizia agevolata/convenzionata, sono i seguenti:
- a. possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea;
 - b. avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Pavullo nel Frignano da almeno un anno;
 - c. non essere titolari, essi stessi o i componenti del nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di Pavullo nel Frignano. Si intende adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi e disimpegni), pari a quello dei componenti del nucleo familiare;
 - d. non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altri Enti pubblici, con l'esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
 - e. non avere usufruito in precedenza di finanziamenti agevolati;
 - f. non aver occupato senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 26, comma 4 della Legge 513/1977.
2. I requisiti precedentemente elencati devono essere posseduti alla data:
- dell'assegnazione, per gli alloggi realizzati da Enti pubblici e Cooperative edilizie a proprietà individuale;
 - dell'acquisto, per gli alloggi realizzati da Imprese di costruzione ed in ogni caso per le vendite successive.
3. Ai fini del presente Regolamento si intende per nucleo familiare, la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi.
Fanno parte altresì del nucleo familiare, il convivente more-uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purchè stabilmente conviventi con il soggetto da almeno due anni dalla data della pubblicazione del Bando nonché al momento dell'assegnazione o dell'acquisto.
4. I requisiti di cui alle lettere c), d), e), e f) devono sussistere anche a favore dei componenti del nucleo familiare del soggetto.
5. Il Comune di riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità e mezzi, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

6. Per quanto concerne il limite di reddito ed eventuali requisiti speciali sono previsti solo in funzione di finanziamento agevolato dello Stato e di altri Enti e vengono stabiliti dagli Enti erogatori del contributo.

Art. 6

Commissione consultiva comunale – Composizione - Compiti

1. Scaduto il termine ultimo di presentazione delle domande, queste verranno esaminate da una Commissione consultiva comunale appositamente costituita, che assegnerà a ciascuna di esse un punteggio, applicando i criteri fissati dal successivo articolo 10, previo esame dell'ammissibilità delle stesse.
2. La Commissione consultiva comunale sarà composta da tecnici interni od esterni all'Amministrazione comunale esperti nelle seguenti materie: pianificazione del territorio, mercato immobiliare, impiantistica, barriere architettoniche e tipologie edilizie a risparmio energetico e certificate. La Commissione consultiva comunale potrà inoltre avvalersi della consulenza giuridica - amministrativa del Segretario Generale o di altro funzionario da quest'ultimo individuato che svolgerà anche la funzione di segretario verbalizzante.
3. I membri della Commissione consultiva comunale vengono nominati direttamente con deliberazione della Giunta Comunale.
4. Ai componenti della Commissione consultiva comunale viene riconosciuto un gettone di presenza pari a quello riconosciuto per i consiglieri comunali, oltre al rimborso delle spese di viaggio debitamente documentate.
5. Le riunioni della Commissione consultiva comunale sono convocate dal Presidente in forma scritta e sono considerate valide se è presente la maggioranza assoluta dei componenti nominati.
6. La Commissione consultiva comunale:
 - valuta le proposte tecnico – economiche presentate dai soggetti attuatori di cui all'art.3 del presente Regolamento;
 - decide l'esclusione dei soggetti non ammissibili, dei soggetti che hanno presentato proposte tecnico - economiche incomplete o errate;
 - applica il punteggio di cui al successivo articolo 10 alla documentazione fornita dal soggetto richiedente;
 - redige la proposta di graduatoria.
7. Nel corso di ogni riunione verrà redatto un verbale che dovrà contenere: i punti all'ordine del giorno, i componenti presenti e assenti, breve riassunto delle argomentazioni svolte e l'esito delle decisioni assunte. Dovrà altresì essere firmato in calce dal Presidente e dal Segretario verbalizzante.

Art. 7

Bandi per l'assegnazione delle aree

1. Per le assegnazione delle aree il Dirigente della struttura competente provvederà:
 - a) ad emettere, sulla base del presente Regolamento, apposito Bando che fissa le modalità e il termine entro il quale i soggetti interessati dovranno presentare la domanda e la proposta tecnica – economica;
 - b) a predisporre ogni altro eventuale documento (capitolali descrittivi delle opere edilizie, modelli ecc...) che si rendesse necessario al fine del perfezionamento delle procedure di assegnazione.

2. I bandi dovranno precisare:

- a) le aree disponibili da concedere in diritto di superficie;
- b) le tipologie consentite;
- c) i corrispettivi dovuti per le aree e per le opere di urbanizzazione;
- d) i requisiti oggettivi e soggettivi richiesti per la prenotazione;
- e) il termine di scadenza per la presentazione della domanda;
- f) il contenuto della domanda;
- g) i criteri di selezione delle istanze ed i punteggi per la formazione delle graduatorie, i documenti da allegare;
- h) i controlli e le prescrizioni;
- i) il Bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano, contestualmente verranno messe in atto tutte quelle forme di pubblicità più idonee a garantire la massima diffusione. La domanda dovrà essere redatta su appositi moduli predisposti dalla struttura organizzativa competente ed essere completa di tutti i dati e le informazioni richieste. I contenuti della domanda sono precisati al successivo articolo 8.

Ai soggetti destinatari dei finanziamenti pubblici di cui alla Legge 05.08.1978, n°457, Legge 18.08.1978, n°497 e Legge 15.02.1980, n°25 o di altri finanziamenti pubblici statali, di finanziamenti agevolati erogati da istituzioni europee come quelli di cui alle leggi 30.11.1976 e 09.13.1977 n°956, di altri finanziamenti pubblici, di finanziamenti di cui ai contratti di lavoro stipulati da organizzazioni sindacali, i terreni P.E.E.P. possono essere assegnati senza ricorrere al Bando di cui al presente Regolamento.

Art. 8

Contenuto della Domanda - Documentazione ed Elaborati da presentare

La domanda redatta su apposito modulo predisposto dal Comune di Pavullo nel Frignano, dovrà contenere:

a) DATI GENERALI PER TUTTI I RICHIEDENTI:

- a.1) L'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, cooperativa a proprietà indivisa o divisa, privato, impresa) specificando se vuole costruire per sé oppure se vuole costruire per rivendere o dare in locazione gli alloggi;
- a.2) l'indicazione, non vincolante per il Comune, delle preferenze sul lotto (foglio-mappale-dimensioni);
- a.3) la spesa prevista e le modalità di finanziamento ai fini della fattibilità del programma edificatorio.

b) DATI PARTICOLARI IN CASO DI COOPERATIVE A PROPRIETÀ INDIVISA O DIVISA O LORO CONSORZIO:

- b.1) Lo statuto e copia dell'atto costitutivo;
- b.2) l'indicazione del numero di soci (con l'indicazione anche di eventuali soci portatori di handicap);
- b.3) una dichiarazione che la cooperativa è retta e disciplinata da principi di mutuabilità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi previsti dalle leggi vigenti; i suddetti requisiti dovranno essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare dei soci;
- b.4) una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, presenta l'elenco dei soci prenotatari degli alloggi in numero non eccedente a quello delle abitazioni da realizzare, aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100%, per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione e specifica di ogni singolo socio;
- b.5) una dichiarazione del Presidente della Cooperativa, da rendersi sotto la propria

responsabilità ai sensi del DPR 445/2000, attestante la sussistenza dei requisiti soggettivi di cui al precedente articolo 3, in capo ad ogni singolo socio;

- b.6) una dichiarazione da rendersi sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 5.

c) DATI PARTICOLARI IN CASO DI IMPRESE DI COSTRUZIONE:

- c.1) Una dichiarazione, da rendersi sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 5;
- c.2) la dichiarazione del legale rappresentante che gli alloggi saranno venduti e/o affittati a soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

d) DATI PARTICOLARI IN CASO DI SINGOLI CITTADINI E/O ASSOCIATI:

- d.1) In caso di singoli cittadini e/o associati che intendano costruire alloggi per uso proprio o della famiglia, alla domanda deve essere allegata una dichiarazione con la quale, sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000, viene specificata la consistenza del nucleo familiare, nonché la sussistenza dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

e) ELABORATI DA PRESENTARE PER TUTTI I RICHIEDENTI:

Gli elaborati assumono valore per il criterio di selezione al fine della formulazione della graduatoria di assegnazione delle aree e si intendono vincolanti all'atto delle successive convenzioni e del permesso di costruire. Dovranno essere forniti:

- e.1) Relazione contenente:

- tipologia abitativa;
- tecnologie costruttive;
- accorgimenti e/o impianti previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- tecnologie adottate per il conseguimento del risparmio energetico;
- tempi di realizzazione;
- numero complessivo degli alloggi disposti ad attuare;

corredata da:

- e.2) progetto preliminare in copia cartacea e su supporto informatico (dwg – pdf), costituito da:
- piante quotate di tutti i piani riportanti la superficie utile e accessoria di dell'intero alloggio in scala 1:200
 - planimetria in scala 1:500 del lotto per il quale si propone la candidatura;
 - pianta in scala 1:200 con almeno un'ipotesi di aggregazione degli alloggi previsti ai vari piani;
 - planimetria di sistemazione dell'area cortiliva con l'indicazione delle aree da destinare a verde privato;
 - capitolato con descrizione delle strutture del fabbricato, delle finiture degli alloggi e delle parti comuni;
 - computo metrico estimativo;
 - profili e sezioni in scala 1:200;
 - tabella riassuntiva per ogni alloggio delle superfici commerciali, utile e accessorie nonché il totale delle stesse riferite all'intero edificio (per superficie commerciale si fa riferimento alla definizione di cui al successivo articolo 9 del presente regolamento mentre per superficie utile e accessorie al Regolamento edilizio attualmente vigente);
 - bilancio energetico e di sostenibilità ambientale dell'intero edificio, considerando come valori limite di F.E.P quelli definiti dal D.Lgs. 19.08.2005, n°192.
- e.3) - Proposta minima del prezzo di cessione degli alloggi al m² di superficie commerciale;

Art.9

Determinazione della superficie commerciale

Per superficie commerciale si intende quella risultante dalla sommatoria delle seguenti componenti:

- Superficie netta	100%
- Divisorie interne	100%
- Pareti esterne confinanti con altre proprietà	50%
- Muri perimetrali non confinanti	100%
- Logge - portici	100%
- Balconi – terrazze	50%
- Autorimesse in corsia	60%
- Autorimesse non in corsia	50%
- Cantine - soffitte - sottotetti	50%
- Giardino ad uso esclusivo	10%

Art.10

Criteria per la attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria per la concessione di aree in diritto di superficie

1. Tra più istanze concorrenti per il singolo lotto si seguirà il seguente ordine di priorità:
 - a. gli Istituti ed Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
 - b. cooperative edilizie a proprietà indivisa e a proprietà divisa con la specifica che, in caso di parità di punteggio avranno la preferenza le Cooperative a proprietà indivisa;
 - c. singoli cittadini e/o associati con priorità per gli espropriati qualora abbiano i requisiti previsti;
 - d. imprese di costruzione e loro Consorzi;
 - e. gli interventi di edilizia agevolata per i quali sia già stato concesso il relativo finanziamento pubblico, hanno priorità su ogni altra istanza di assegnazione rispetto alle aree disponibili. Detta priorità può essere esercitata solo nel caso in cui il soggetto edilizio che propone l'intervento non sia proprietario di altro terreno urbanisticamente idoneo a localizzare il medesimo e dotato di potenzialità edificatoria uguale o superiore a quella necessaria per l'intervento proposto.
2. Ai fini della formazione della graduatoria verranno attribuiti i seguenti punteggi:
 - Verrà attribuito un punteggio massimo di 100 punti così suddiviso:

OFFERTA ECONOMICA

massimo 30 punti da assegnare al concorrente che presenterà l'offerta economica al prezzo più basso. A tutti gli altri concorrenti sarà attribuito un punteggio proporzionalmente ridotto mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\frac{\text{offerta a minor prezzo} \times \text{punteggio massimo}}{\text{offerta in esame}}$$

OFFERTA TECNICA

massimo 70 punti.

Per l'offerta tecnica saranno presi in considerazione i seguenti elementi:

- qualità architettonica della soluzione progettuale proposta;
- caratteristiche tecniche costruttive del fabbricato;
- accorgimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- tecnologie adottate per il conseguimento del risparmio energetico e relativo bilancio energetico e di sostenibilità ambientale dell'intero edificio, considerando come valori limite di F.E.P. quelli definiti dal D.Lgs. 19.08.2005, n°192;

- la presenza di un mix di tipologie di abitazioni piccole, medie e grandi rispettivamente nella seguente percentuale:
 - del 20% della SU complessiva del fabbricato,
 - dal 40% al 60% della SU complessiva del fabbricato,
 - dal 20% al 30% della SU complessiva del fabbricato.
- 3. Il Bando definirà i punteggi parziali inerenti i singoli elementi sopra elencati.
- 4. In caso di richiedenti a pari punteggio e per i quali non sussistano le priorità sopra indicate, l'inserimento in graduatoria avverrà previo sorteggio.

Art.11

Esame delle domande - Valutazione - Graduatorie

1. L'esame delle domande viene effettuato dalla competente Commissione consultiva comunale di cui al precedente articolo 6.
2. Gli elementi oggetto di valutazione sono quelli indicati ai precedenti articoli 8 e 10.
3. Sono escluse dalla valutazione le istanze prive della documentazione prevista dal Bando.
4. In caso di carenza della documentazione inoltrata riguardo ai requisiti di partecipazione di cui all'art. 8 lettere a), b), c) e d), è inviata richiesta di integrazione al soggetto interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.
5. Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi, sono attribuiti i punteggi di selezione e formata la proposta di graduatoria dei soggetti richiedenti per tutte le aree rese disponibili, nonché l'elenco degli esclusi.
6. Il Dirigente della struttura competente, entro 45 giorni dalla formalizzazione della proposta graduatoria, comunica l'esito agli interessati, i quali entro i successivi 10 giorni potranno presentare memorie scritte. Il Dirigente approva la graduatoria, previo esame delle eventuali osservazioni presentate.
7. Il Dirigente della struttura competente, con proprio atto, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti previsti nel Bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della graduatoria.
8. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più soggetti richiedenti, il Dirigente della struttura competente provvederà alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.
9. Non è causa di decadenza della cooperativa/impresa la dichiarazione mendace resa dal singolo in ordine ai requisiti soggettivi; in tal caso lo stesso decade ed è sostituito da altri in possesso dei requisiti, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci rese in atto pubblico.
10. I rapporti verranno regolati da una specifica convenzione tra il Comune ed i soggetti attuatori, il cui schema - tipo è approvato dal Dirigente della struttura competente sulla base delle linee guida e direttive contenute nel successivo articolo 14 e seguenti.

Art. 12

Principi, criteri e modalità di assegnazione

1. Entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione gli assegnatari, a pena di decadenza dell'assegnazione, dovranno costituire un deposito cauzionale corrispondente al 10% del corrispettivo di cui al articolo 15, comma 3, lettera 3b).
2. L'assegnatario che non intervenga alla stipula della convenzione e/o non risulti aver adempiuto a tutte le formalità richieste, perde ogni diritto di assegnazione ed alla restituzione della cauzione prestata. L'Amministrazione procederà in tal caso ad una nuova assegnazione.

Art. 13

Contenuto del diritto di superficie

1. Il Comune di Pavullo n/F concede il diritto di superficie sulle aree P.E.E.P ai soggetti risultanti assegnatari delle aree a norma degli articoli precedenti, secondo patti e condizioni stabiliti dalla convenzione di cui al successivo articolo 14.
2. Il diritto di superficie si costituisce alla data di stipula della convenzione, ha una durata e una validità di 99 anni dalla data di stipula della stessa e si estende alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazioni ed a relativi servizi, nonché al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

Art.14

Convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie

1. La convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie deve prevedere:
 - il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione, se già realizzate;
 - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - durata di concessione del diritto di superficie;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere di urbanizzazione se da realizzare a carico dei soggetti attuatori;
 - i termini di inizio e di ultimazione degli edifici da realizzare;
 - i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di cui al successivo articolo 18, ove questa sia consentita;
 - le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
 - i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario. Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato dal prezzo originario di cessione rivalutato secondo l'indice I.S.T.A.T., aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni, qualora queste ultime non siano comprese nel prezzo di cessione originario;
 - le possibili varianti che si possono apportare al progetto esecutivo.

ART. 15
Corrispettivi

1. Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie viene determinato sulla base del costo complessivo composto da:
 - a) costo delle aree;
 - b) corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; queste ultime sono da versare al Comune secondo le modalità e i termini stabiliti per il pagamento del contributo di costruzione;
 - c) spese generali a carico dell'Ente.
2. Dette spese saranno ripartite in proporzione ai m² di Superficie Utile edificabile sui singoli lotti.
3. Il concessionario o l'acquirente dell'area è tenuto al pagamento del corrispettivo di cui sopra nel seguente modo:
 - 3a) una quota pari al 50% dell'importo dovuto entro 20 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione, quale acconto del corrispettivo di concessione dell'area assegnata;
 - 3b) il restante 50% al momento della stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n°865 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 16
Decadenza della concessione

1. I lavori di costruzione di ogni singolo edificio dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge statale 22.10.1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni, pena la decadenza della concessione del terreno in diritto di superficie e dovranno essere ultimati entro i tre anni dalla data del rilascio del Permesso di costruire.
2. La Giunta Comunale, in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga dei termini iniziale e finale.
3. Tutti gli edifici e gli eventuali corpi accessori rimangono vincolati alla destinazione d'uso indicata nei singoli progetti approvati.

Art. 17
Varianti al progetto esecutivo

Fermo restando l'obbligo degli adempimenti in materia di controllo dell'attività edilizia prescritti dalla vigente normativa, la parte concessionaria potrà apportare varianti al progetto esecutivo e al capitolato descrittivo previa autorizzazione del competente Servizio comunale e a condizione che tali varianti non comportino modifiche sostanziali dei progetti originari valutati durante la procedura selettiva di cui al precedente articolo 11.

Art. 18
Prezzo di cessione degli alloggi realizzati in diritto di superficie

1. Il prezzo di prima cessione degli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie sarà determinato tra l'Amministrazione Comunale e Venditore sulla base dei seguenti elementi:
 - a) corrispettivo di cui al precedente articolo 15;
 - b) costo di costruzione, comprensivo dell'utile d'impresa. Tale costo sarà comunque determinato sulla base del Capitolato di cui all'articolo 8 lettera e.2) ed in relazione alle

caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nel Computo metrico estimativo di cui al medesimo articolo.

- c) le spese generali, comprensive di spese tecniche, oneri promozionali, oneri finanziari, (esclusi ovviamente quelli derivanti dall'eventuale mutuo agevolato), nonché ogni altro accessorio, escluso I.V.A. sulle costruzioni, che non possono superare il 10% del costo di costruzione.
2. Il prezzo come sopra determinato potrà essere adeguato, con riferimento alle caratteristiche di finitura superiore alla media, eventualmente richieste dal Comune in sede di convenzione e alle eventuali particolari difficoltà di cui alla lettera c) del comma precedente.
3. I prezzi di cessione degli alloggi determinati nelle convenzioni possono essere aggiornati per il periodo intercorrente tra il mese successivo a quello di stipula della convenzione e la fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando le seguenti formule:

$$\text{Prezzo finale} = \text{Prezzo iniziale} \times \left[\frac{\text{I. I.} \times 100 - 100}{\text{I. F.}} \right]$$

oppure

$$\text{Prezzo finale} = \text{Prezzo iniziale} \times \left[\frac{\text{I. I.} \times \text{C.} \times 100 - 100}{\text{I. F.}} \right] *$$

- ove I.F. = indice ufficiale I.S.T.A.T. dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori.
- dove I. I. = indice ufficiale I.S.T.A.T. dei costi di costruzione riferito al mese successivo alla stipula della convenzione
- dove C = coefficiente di raccordo tra indici I.S.T.A.T. con basi diverse

(* da applicarsi solo nei casi in cui l'I.S.T.A.T. modifichi la base degli indici).

4. In caso di mancato rispetto del termine legale di ultimazione dei lavori, si applicherà una diminuzione del prezzo finale pari alla somma risultante dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{P.R.} = 0,10 \times \frac{\text{P.F.}}{\Sigma \text{G.}} \times \text{G.R.}$$

dove P.R. = prezzo di riduzione da applicare al prezzo finale

dove P.F. = prezzo finale di cui al precedente comma 3

dove G.R. = giorni di ritardo

dove $\Sigma \text{G.}$ = somma dei giorni previsti per l'ultimazione dei lavori indicati nel titolo abilitativo.

5. Prima del certificato di abitabilità è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati.
6. All'atto delle successive cessioni degli alloggi, il prezzo sarà determinato fra Comune e Venditore in funzione del valore iniziale dell'alloggio sulla base del valore di mercato opportunamente rivalutato in funzione dell'indice I.S.T.A.T. sul costo di costruzione. Sul prezzo come sopra determinato sarà applicata una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio:

- da 0 a 5 anni	0%
- da 5 a 10 anni	5%
- da 11 a 20 anni	10%

- da 21 a 30 anni	20%
- oltre 30 anni	30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

7. La successiva cessione degli alloggi realizzati in diritto di superficie potrà avvenire previa determinazione del prezzo da parte del Comune, come da comma 6 esclusivamente nei confronti di soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del presente Regolamento. Tutti gli obblighi e limiti previsti dalla convenzione in essere verranno ad ogni effetto trasferiti al subentrante.

Art.19

Locazione degli alloggi

1. Il canone di locazione degli alloggi costruiti su aree comprese nei piani di edilizia economica popolare concessi in diritto di superficie, è determinato in misura non superiore al 3,50 % del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.
2. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.
3. L'aggiornamento del canone di locazione sarà operato secondo i meccanismi di cui all'art. 32 della Legge n. 392 del 27.7.1978 e successive modifiche ed integrazioni. Per la determinazione e revisione del canone di locazione relativo agli alloggi di proprietà dell'A.C.E.R., valgono le norme sancite dalle Leggi n°513/1977 e n°457/1978.
4. Nei contratti di locazione di cui al presente articolo, il canone corrisposto dal conduttore può essere, a richiesta del locatore, aumentato. Tale aumento non dovrà in nessun caso superare l'importo di cui al precedente comma 1.
5. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al presente articolo, sarà applicato a carico del locatore, in favore del Comune e a sua discrezione, una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza fra i due canoni per tutto il periodo di corresponsione del canone illecitamente maggiorato.
6. La parte concessionaria dovrà richiedere al Comune di Pavullo n/F apposito nulla osta alla locazione, contenente l'atto di determinazione del canone massimo di locazione dell'alloggio. Al contratto di locazione dovrà essere allegato l'atto di determinazione del canone massimo di locazione. Le suddette prescrizioni dovranno essere osservate anche in caso di sublocazione.
7. Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

Art.20

Disposizioni particolari

1. In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente Regolamento con esclusione di quelli relativi all'articolo 18 per il quale resta titolare il concessionario.
2. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente Regolamento e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi vigenti e del presente Regolamento.

3. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.
4. Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le dette clausole, sarà inviata dal Venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni da ogni trasferimento o gruppo di trasferimento.
5. Gli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie dovranno essere abitati in modo permanente dai proprietari o dai locatari; ne è pertanto vietato in modo assoluto l'uso discontinuo nel tempo.
6. E' altresì vietata qualsiasi modificazione alla destinazione d'uso degli immobili e delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione comunale.
7. L'inosservanza di quanto previsto ai due precedenti commi comporterà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione.
8. Per gli alloggi assegnati in locazione, i contratti locativi dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e di cui all'art. 19, con specifica approvazione per iscritto di esse ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.
9. Copia autenticata di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni dalla stipula del contratto o gruppo di contratti.
10. Nelle aree concesse in diritto di superficie:
 - a) nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'articolo 18, sarà applicata al superficiario una penalità convenzionale da 3 a 5 volte la differenza dei prezzi;
 - b) nel caso di inosservanza dei criteri fissati dall'articolo 19 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione il superficiario decade dal diritto di superficie;
 - c) nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio lavori fissati nella convenzione e comunque prorogati, si avrà decadenza del diritto di superficie e la facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della concessione. Nel caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà la decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completati, o non ancora iniziati. Nella fattispecie delle opere parzialmente realizzate, quest'ultime saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una perizia di stima effettuata dalla competente Agenzia del Territorio di Modena, con spese istruttorie per la stima a carico del concessionario decaduto;
 - d) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà la decadenza della concessione;
 - e) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti, qualora manchino totalmente o parzialmente delle relative opere di urbanizzazione o non sia ancora stato rilasciato il certificato di abitabilità, si avrà decadenza della concessione;
 - f) nel caso di inosservanza di quanto disposto dagli artt. 4 e 5 del presente Regolamento si avrà decadenza della concessione.

Art. 21 Modifiche

Si demanda alla Giunta Comunale l'approvazione di eventuali modifiche non sostanziali, correzioni e/o rettifiche al presente Regolamento.

Art. 22

Trattamento dei dati personali

I dati personali forniti dai concorrenti con le dichiarazioni sostitutive per sé e per i componenti del nucleo familiare, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, nonché i contenuti inclusi quelli sensibili di cui agli artt. 4 e 20 del citato Decreto Legislativo, saranno raccolti soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali da parte del Comune di Pavullo n/F.

Tali dati saranno trattati unicamente per le finalità connesse al presente Regolamento, al Bando e all'assegnazione degli alloggi e l'Amministrazione sarà responsabile del trattamento dei dati ad essa pervenuti.

I concorrenti hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di rettificare, aggiornare, cancellare i dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla Legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Art. 23

Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto e disciplinato nel presente Regolamento comunale, è fatto espresso rinvio alle Leggi nazionali e regionali vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica comunque applicabili nelle aree P.E.E.P.

Art. 24

Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno stesso dell'esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000, n°267 .