



Provincia di Bari

Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 7 gennaio 2013

INDICE

TITOLO I - Oggetto del regolamento

- Art. 1: Contenuto e finalità
Art. 2: Determinazione delle aree da assegnare

TITOLO II – Assegnazione delle aree

- Art. 3: Richiedenti
Art. 4: Priorità e preferenza
Art. 5: Assegnazione di Aree. Bandi di concorso
Art. 6: Assegnazione di Aree. Contenuto del bando di concorso
Art. 7: Assegnazione di Aree. Domanda di partecipazione al bando. Contenuto e relativa documentazione
Art. 8: Assegnazione degli alloggi: requisiti soggettivi
Art. 9: Assegnazione delle aree: criteri di attribuzione del punteggio
Art.10: Derghe e relative condizioni per ulteriori contesti di P.U.G. in cui prevedere quote di ERS
Art.11: Assegnazione di Aree: Graduatoria
Art.12: Realizzazioni di strutture e servizi complementari urbani e sociali localizzati nelle maglie di P.U.G. oggetto di pianificazione urbanistica esecutiva
Art.13: Verifica dei requisiti, sostituzioni, decadenza dell'assegnazione
Art.14: Contenuto del diritto di superficie e sua durata
Art.15: Corrispettivo aree ed opere di urbanizzazione
Art.16: Stipula della convenzione
Art.17: Disciplina della convenzione
Art.18: Estinzione del diritto di superficie e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà
Art.19: Norme applicabili
TITOLO III - Disposizioni finali
Art.20: Esempio esplicativo per il calcolo del punteggio di anzianità
Art.21: Schema tipo convenzione in diritto di proprietà aree residenziali

TITOLO I - Oggetto del regolamento

Art. 1

Contenuto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità per l'assegnazione delle aree destinate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale (di seguito, per brevità, ERS) ai sensi dell'art. 8/P delle NTA del PUG.
2. Le aree di cui sopra sono concesse in diritto di superficie e cedute in diritto di proprietà ai soggetti rispettivamente elencati all'art. 3 del presente regolamento con le procedure di cui all'art.
3. salvo le priorità e le deroghe previste agli artt. 4 e 10.
4. Le aree destinate a servizi della residenza sono concesse in diritto di superficie.

Art. 2

Determinazione delle aree da assegnare

1. La SUL di ERS da avviare a realizzazione sarà annualmente determinata con provvedimento deliberativo della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 45/P delle NTA del PUG.
2. Le SUL massime determinate annualmente, ai sensi del 1° comma, potranno essere successivamente modificate per comprovate ragioni di pubblico interesse, mediante ulteriore provvedimento deliberativi di Consiglio Comunale.

3. Ciascun soggetto richiedente l'assegnazione di più lotti o sub-lotti, non può essere destinatario di più di un'assegnazione. Tale limitazione non opera nei riguardi di Enti Pubblici e per i soggetti che partecipano ai progetti unitari di intervento di cui all'art. 10 del presente regolamento.

4. I bandi di concorso provvedono alla disciplina e alle modalità di attuazione di quanto previsto nel precedente comma, eccezion fatta per i casi regolamentati dagli artt. 4 e 10.

5. È fatto obbligo ai soggetti assegnatari di garantire, per interventi pari o superiori a 15 alloggi, la costruzione di n. 1 alloggio da destinare a disabili e/o portatori di handicap, in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare, aventi le caratteristiche previste dalle vigenti leggi in materia. In particolare, dovranno essere rispettate le norme previste dalla Legge 104/92 e dal D.P.R. 503/96. Il suddetto obbligo riguarda anche i soggetti assegnatari di aree (e relative SUL) di cui agli artt. 4 e 10 del presente regolamento. Tale obbligo va espressamente riportato nei bandi di concorso

6. Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica, annualmente, in sede di approvazione del bilancio di previsione, sottopone al Consiglio Comunale la relazione circa lo stato di attuazione dei programmi deliberati nell'esercizio precedente.

TITOLO II – Assegnazione delle aree

Art. 3

Richiedenti

Possono richiedere l'assegnazione delle aree:

- a. gli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare nonché gli Enti Pubblici che intendano realizzare impianti e servizi pubblici (concessione in diritto di superficie);
- b. le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Cooperative (cessione del diritto di proprietà);
- c. le Imprese di costruzione e le Cooperative di produzione e lavoro e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Imprese (cessione del diritto di proprietà);
- d. i singoli privati anche riuniti in Consorzi (cessione del diritto di proprietà).

Art. 4

Priorità e preferenze

1. Le Cooperative Edilizie di Abitazione costituite ed iscritte all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie prima della data di approvazione del Documento di Programmazione Preliminare al PUG, al fine di soddisfare il fabbisogno pregresso e documentato di ERS ai sensi dell'art 8.03/P delle NTA del PUG, acquisiscono la priorità nell'assegnazione delle aree.

2. I soggetti (*con riferimento agli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare – IACP, Distretto Produttivo dell'edilizia sostenibile, Ministeri, ecc... - le Cooperative di Abitazioni o loro consorzi a proprietà indivisa*), beneficiari (per la realizzazione di alloggi) in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico, acquisiscono la preferenza nell'assegnazione delle aree e, pertanto, il Comune procede alla concessione del diritto di superficie ovvero alla cessione del diritto di proprietà al di fuori delle procedure concorsuali, di cui al successivo art. 5, qualora gli stessi soggetti ne avanzino richiesta. Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica, in presenza di tali condizioni, indica le aree e la SUL da assegnare a ciascun operatore.

3. Per quanto riguarda le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi vi è preferenza nel caso vi sia un atto pubblico di proprietà, trascritto non oltre il 22/12/2007 (data di adozione del PUG) ai sensi dell'art. 7, 4° comma L. 136/1999.

4. Nei casi di preferenza di cui ai precedenti commi 2 e 3 il Comune procede alla cessione del diritto di proprietà al di fuori delle procedure concorsuali di cui al successivo art. 5. Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica, in presenza di tali condizioni, indica le aree e la SUL da assegnare a

ciascun operatore. Nei casi di priorità di cui al comma 1 verrà attribuito il punteggio di cui al successivo art.9.

Art. 5

Assegnazione di Aree. Bandi di concorso

1. Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica, individuate le aree oggetto di programmazione ai sensi dell'art. 2 e determinate, eventualmente, quelle da destinare in via preferenziale in virtù dell'art. 4 e delle deroghe previste dall'art. 10, provvede all'assegnazione delle restanti aree mediante bandi di concorso differenziati per ciascuna categoria di richiedenti elencati nell'articolo 3.
2. Le assegnazioni delle aree oggetto di bando di concorso avvengono sulla base di una graduatoria predisposta ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento.
3. I bandi di concorso, sono pubblicati per almeno 60 giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune di Monopoli.
4. Il Comune assicura la massima pubblicità ai bandi di concorso anche attraverso l'affissione di manifesti nelle pubbliche vie e piazze del Comune di Monopoli.

Art. 6

Assegnazione di Aree. Contenuto del bando di concorso

Il bando di concorso, deve indicare:

- a. il numero dei lotti o suddivisione in sub-lotti di aree, alla cui assegnazione ciascun richiedente potrà concorrere, con le indicazioni della SUL consentita;
- b. i corrispettivi dovuti per l'acquisizione dell'area;
- c. i corrispettivi dovuti per i contributi di costruzione in relazione alla SUL assegnata;
- d. i requisiti di ammissibilità;
- e. il contenuto delle domande;
- f. la documentazione richiesta;
- g. i criteri ed i punteggi in base ai quali verranno individuati i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi;
- h. le tipologie consentite nelle aree disponibili;
- i. le modalità ed il termine di presentazione delle domande da parte dei richiedenti;
- j. le garanzie finanziarie richieste;
- k. la disciplina e le modalità di assegnazione nei casi di cui all'art. 2 comma 6;
- l. i controlli e le prescrizioni.

Art. 7

Assegnazione di Aree. Domanda di partecipazione al bando. Contenuto e relativa documentazione.

1. La domanda di partecipazione al bando di concorso, da presentarsi entro il termine stabilito nel bando, deve indicare:
 - a. il soggetto richiedente - Ente Pubblico, Cooperativa a proprietà indivisa, Cooperativa a proprietà divisa, Consorzi di Cooperative di abitazione, Associazioni temporanee di Cooperative, Impresa di costruzione, Cooperativa di produzione e lavoro, Consorzi di Imprese di costruzione e di Cooperative di produzione e lavoro, Associazioni temporanee di Imprese di costruzione e di Cooperative di produzione e lavoro.
 - b. i dati identificativi della maglia di PUG (già oggetto di pianificazione urbanistica esecutiva), il numero dei lotti o dei sub-lotti richiesti;
 - c. le caratteristiche tecniche e tipologiche dell'intervento;
 - d. la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità di credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della realizzazione dell'intervento.

e. le modalità e i tempi tecnici degli interventi. I programmi devono pervenire alla fase di inizio lavori e alla fase di fine lavori entro i termini previsti dalle relative leggi di finanziamento nel rispetto del permesso di costruire/titolo abilitativo edilizio ed eventuali deroghe.

2. Qualora la domanda pervenga da Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, da Aziende statali nonché da Enti Pubblici non operanti nel campo dell'edilizia economica e popolare, essi dovranno dimostrare di poter impegnare i fondi ottenuti per la realizzazione di alloggi di ERS. Gli stessi dovranno allegare il programma costruttivo che intendono realizzare, sottoscrivendo l'impegno a vendere o locare gli alloggi edificandi a soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia di assegnazione degli alloggi di ERS.

3. Qualora la domanda pervenga da Cooperative edilizie e/o da loro Consorzi e/o da Associazioni temporanee di Cooperative edilizie, deve essere allegata la seguente documentazione:

a. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;

b. atto costitutivo e statuto;

c. domanda di iscrizione o certificato di iscrizione all'Albo delle Società cooperative, di cui al D.M. 23.06.2004. Qualora sia stata fatta domanda di iscrizione, l'impresa dovrà dimostrare di avere il certificato di iscrizione prima della firma della convenzione di assegnazione dei lotti di propria spettanza.

d. certificato antimafia dell'Organo Amministrativo rilasciato dalla CCIAA di Bari;

e. certificato della Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale riferito all'ultimo quinquennio dalla data del bando e dalla data di costituzione per le Cooperative di più recente formazione, dal quale risulti che la Cooperativa non si trovi in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata;

f. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del Presidente della Cooperativa dalla quale risulti il numero dei soci iscritti alla data del bando con indicazione del capitale sociale della Cooperativa;

g. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del Presidente della Cooperativa attestante che quest'ultima è retta e disciplinata da principi di mutualità senza fini di lucro e che i soci indicati nell'elenco allegato alla domanda di partecipazione al bando di concorso hanno i requisiti soggettivi previsti dalle leggi vigenti per essere assegnatari o acquirenti di alloggi di Edilizia Economica e Popolare. I suddetti requisiti devono essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare del socio.

h. eventuale iscrizione della cooperativa ad una delle Organizzazioni di Rappresentanza e Tutela del Movimento Cooperativo tra quelle previste nel CNEL;

i. all'atto della presentazione della domanda le Cooperative e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Cooperative, devono presentare, per ciascun programma d'intervento, pena l'esclusione dalla relativa graduatoria, l'elenco nominativo dei soci prenotatari (ogni socio non può risultare prenotatario, con il proprio nucleo familiare, per più di una Cooperativa) in possesso dei requisiti, di cui all'art. 8 del presente regolamento, in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare indicate nel bando medesimo, aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione in applicazione dell'art. 25 - 3° comma - della Legge 457/78, modificato dall'art. 2 della Legge 136/99 e successive modificazioni ed integrazioni. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità. Qualora detta riserva venga esaurita, in deroga a quanto previsto dal citato art. 25 della Legge 457/78, le abitazioni disponibili vengono destinate alle finalità di cui al successivo comma i (abitazioni in locazione con proprietà differita - art. 9 della L. 179/92 s.m.i.). Tale obbligazione dovrà essere espressamente riportata nel relativo atto di convenzione;

j. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di eventuale impegno della stessa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero assegnati in godimento da Cooperative edilizie a proprietà indivisa a soggetti indicati dal Comune (Ufficio Casa) in seguito alla pubblicazione di apposito bando;

k. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di eventuale impegno della stessa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi - a soggetti indicati dal Comune (**Ufficio Casa**) in seguito alla pubblicazione di apposito bando - per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione (abitazioni in locazione con proprietà differita);

l. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di impegno ad affidare i lavori relativi al programma costruttivo esclusivamente ad imprese in regola con gli adempimenti di carattere fiscale, contributivo ed assicurativo e regolarmente iscritte alla competente C.C.I.A.A. di appartenenza, privilegiando, laddove possibile, le imprese del proprio territorio;

La documentazione di cui alle lettere a), b), c), d), e), del presente comma, può essere presentata con dichiarazioni sostitutive di certificazioni, a norma del D.P.R. 445/2000 s.m.i.

È condizione di ammissibilità della domanda - pena l'esclusione dalla graduatoria - la sussistenza dei requisiti di cui alle lettere a), c), del presente comma, in data anteriore a quella di pubblicazione del bando, nonché l'intervenuta stipula, entro tale data, di quanto richiesto nella lettera b), e il non trovarsi, nei cinque anni anteriori alla data di pubblicazione del bando, in stato di fallimento, di liquidazione, di ammissione in concordato o amministrazione controllata di cui alla lettera e).

Prima che il Consiglio di Amministrazione deliberi l'assegnazione degli alloggi ai soci, la Cooperativa dovrà produrre all'Ufficio Casa del Comune di Monopoli, per ciascun socio, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente Regolamento, ai fini di consentire al citato Settore le opportune verifiche.

L'Ufficio Casa del Comune, rilascerà idonea attestazione comprovante il possesso dei requisiti di ogni singolo socio assegnatario. L'attestazione diventa parte integrante e sostanziale del verbale di assegnazione. Successivamente si potrà procedere con il relativo rogito notarile.

4. Qualora la domanda pervenga da Imprese o da Cooperative di produzione e lavoro e/o da loro Consorzi e/o da Associazioni temporanee di Imprese deve essere allegata la seguente documentazione:

a. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;

b. atto costitutivo e statuto (nel caso di Società, Cooperative e Consorzi);

c. certificato antimafia dell'Organo Amministrativo rilasciato dalla CCIAA di Bari;

d. certificato della Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale riferito all'ultimo quinquennio dalla data del bando e dalla data di costituzione per le Imprese di più recente formazione, dal quale risulti che il soggetto non si trova in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata;

e. D.U.R.C. (*documento unico di regolarità contributiva*) in corso di validità;

f. dichiarazione del legale rappresentante di eventuale impegno dell'Impresa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni a soggetti indicati dal Comune (**Ufficio Casa**) in seguito alla pubblicazione di apposito bando;

g. dichiarazione del legale rappresentante di eventuale impegno dell'Impresa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi conduttori in possesso dei requisiti soggettivi - a soggetti indicati dal Comune (**Ufficio Casa**) in seguito alla pubblicazione di apposito bando - per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico alla data di inizio della locazione (abitazioni in locazione con proprietà differita - art. 9 della L. 179/92).

gl. dichiarazione del legale rappresentante dell'impresa di eventuale impegno della stessa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un

periodo non inferiore a 8 anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso di requisiti soggettivi – a soggetti indicati dal Comune (Ufficio casa) in seguito alla pubblicazione di apposito bando – per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione (abitazioni in locazione con proprietà differita);

h. iscrizione delle *Imprese o delle Cooperative di produzione e lavoro e/o dei loro Consorzi e/o Associazioni temporanee di Imprese* ad una delle Organizzazioni di Rappresentanza del Mondo Datoriale più rappresentativo tra quelle previste nel CNEL;

La documentazione di cui alle lettere a), b), c), d) del presente comma, può essere presentata con dichiarazioni sostitutive di certificazioni, a norma del D.P.R. n. 445/2000.

È condizione di ammissibilità della domanda - pena l'esclusione dalla graduatoria – l'iscrizione di quanto alla lettera a) del presente comma, in data anteriore a quella di pubblicazione del bando; l'intervenuta stipula, entro tale data, di quanto alla lettera b); il non trovarsi, nei cinque anni anteriori alla data di pubblicazione del bando, in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata, di cui alla lettera d), e di essere in regola con il pagamento dei contributi fiscali, sociali ed assicurativi, di cui alla lettera e).

Le Imprese, le Cooperative di produzione e lavoro nonché i loro Consorzi e/o le relative Associazioni temporanee di Imprese, assegnatarie di aree per la realizzazione di edilizia residenziale di cui al presente regolamento, sono obbligate a vendere o a locare gli alloggi realizzati esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di legge e nel rispetto della graduatoria formata, a seguito dell'espletamento delle procedure previste al successivo articolo 8, a cura del Ufficio Casa del Comune di Monopoli.

5. Qualora la domanda pervenga da singoli privati anche riuniti in Consorzi deve essere allegata la seguente documentazione:

a. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 8;

b. certificazione fiscale riferita ai redditi percepiti dal richiedente e dai membri del relativo nucleo familiare nell'anno indicato dal bando di concorso;

c. dichiarazione del singolo privato (o del Presidente dell'eventuale consorzio) di impegno ad affidare i lavori relativi al programma costruttivo esclusivamente ad imprese in regola con gli adempimenti di carattere contributivo ed assicurativo e regolarmente iscritte alla competente C.C.I.A.A.

6. Il Comune può disporre l'assegnazione di aree per l'attuazione di interventi insediativi organici con congiunta partecipazione di più operatori eventualmente anche pubblici. In tal caso, insieme alla domanda di assegnazione dell'area, dovranno essere presentati progetti unitari di massima, con specificazione dei tempi, dei modi, dei costi di attuazione dei programmi costruttivi, comprendenti residenze, impianti, opere e servizi di interesse generale relativi all'intero complesso residenziale interessante l'area oggetto di assegnazione.

Art. 8

Assegnatari degli alloggi: requisiti soggettivi

1. Possono essere assegnatari di alloggi di ERS, ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali in materia, coloro che alla data di pubblicazione del bando di concorso:

- a) cittadinanza italiana o di uno degli stati membri dell'Unione Europea ovvero di altri Stati ed essere in possesso di carta di soggiorno o permesso come previsto dalla normativa o essere iscritto nelle apposite liste di collocamento o svolgere in Italia attività lavorativa debitamente autorizzata;
- b) residenza o luogo di lavoro nel Comune di Monopoli alla data di pubblicazione del bando;
- c) impossidenza di altra abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare nel Comune di Monopoli.

È considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile, riferita alla sola unità abitativa, intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sginci di porte e finestre, risulti non inferiore:

40 mq. per nucleo familiare composto da una o due persone;

60 mq. per nucleo familiare composto da tre o quattro persone;

75 mq. per nucleo familiare composto da cinque persone;

95 mq. per nucleo familiare composto da sei persone ed oltre.

Per nucleo familiare si intende: il richiedente, il coniuge non legalmente separato, i figli non sposati conviventi ed eventuali altri famigliari a carico come risultanti dallo stato anagrafico del nucleo. Nel caso che il richiedente non sia coniugato e non abbia figli si considerano i genitori ed i fratelli non coniugati conviventi. Nel caso il richiedente non sia coniugato ed abbia figli, si considerano i figli non coniugati conviventi. Nel caso di nubendi (coloro che stanno per contrarre matrimonio), per nucleo familiare si intende il richiedente, il futuro coniuge ed eventuali figli. Nel caso di coppie conviventi iscritte all'anagrafe della popolazione residente e legate - ai sensi dell'art. 4 co. 1 del DPR 30 maggio 1989, n° 223 - da vincoli affettivi, per nucleo familiare si intende i richiedenti.

d) non avere ottenuto per se, né per altri componenti del nucleo familiare l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato concessi in qualunque forma ed in qualunque luogo dallo Stato, dalle regioni o da altro Ente Pubblico, purché avente superficie adeguata al proprio nucleo familiare (vedi comma precedente);

e) reddito complessivo riferito al nucleo familiare come sopra determinato, calcolato ai sensi degli art. 20 e segg. della Legge n.457/78 come modificato dalla determinazione del dirigente servizi politiche abitative 2 novembre 2011, n. 863, da calcolarsi come illustrato nella tabella allegata;

DESCRIZIONE	TIPOLOGIA DEL REDDITO		TOTALE "A" + "B"
	Lavoro dipendente (o assimilati) "A"	Altri redditi (lavoro autonomo, etc.) "B"	
1. Imponibile anno 2011	€.	€.	
2. Detrazione per figli a carico ²	€.	€.	
3. TOTALE	€.	€.	
4. Detrazione per reddito da lavoro dipendente (40% dell'importo di colonna "A" riga 3)	€.		
TOTALE REDDITO CONVENZIONALE 3) - 4)	€.	€.	€.

2. È vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare.

3. I citati requisiti debbono essere posseduti per la vendita, l'assegnazione in proprietà, la locazione, sia per gli alloggi fruitori di agevolazione pubblica che per quelli eventualmente autofinanziati.

4. La verifica dei requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi (in proprietà e/o in locazione) nonché la formazione delle relative graduatorie (previa pubblicazione di idoneo bando di evidenza pubblica) da cui attingere i nominativi dei soggetti (aventi titolo) da indicare alle Imprese, alle Cooperative di produzione e lavoro, ai loro Consorzi e/o alle relative Associazioni Temporanee di Imprese etc. (secondo quanto previsto dal precedente art. 7 e dal successivo art. 9) sarà effettuata dall'Ufficio Casa del Comune di Monopoli.

Art. 9

Assegnazione delle aree: criteri di attribuzione del punteggio

1. Fermo restando le preferenze richiamate al precedente art. 4 e le deroghe di cui al successivo art. 10, l'attribuzione del punteggio totale ai fini della formulazione della graduatoria, avverrà sulla base dei criteri generali e dei punteggi massimi di seguito riportati.

2. Per le Cooperative Edilizie singole, ovvero riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee - per le Imprese singole e le Cooperative di produzione e lavoro, ovvero riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee:

a. che si impegnino a destinare, compatibilmente al finanziamento, almeno il 10% degli alloggi realizzati (con arrotondamento all'unità superiore), alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero ad assegnare in godimento, nel caso di cooperative edilizie a proprietà indivisa, a soggetti indicati dal Comune (**Ufficio Casa**) in seguito alla pubblicazione di apposito bando **massimo punti 10;**

b. che si impegnino a destinare, compatibilmente al finanziamento, almeno il 10% degli alloggi realizzati (con arrotondamento all'unità superiore) alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, a soggetti indicati dal Comune (**Ufficio Casa**) in seguito alla pubblicazione di apposito bando, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruitori di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento e alla data di inizio della locazione (abitazioni in locazione con proprietà differita)..... **massimo punti 10;**

c. che si impegnino a realizzare alloggi per disabili e/o portatori di handicap in aggiunta a quanto previsto al comma 5 del precedente art. 2..... **massimo punti 5;**

d. che abbiano la sede legale e sociale nell'ambito del Comune di Monopoli o che, pur non avendo detta sede legale e sociale in Monopoli, siano costituite per la maggioranza da residenti nel comune di Monopoli da almeno un anno dalla scadenza del Bando..... **massimo punti 5;**

e. che intendono attuare il programma costruttivo con l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e con l'utilizzo di sistemi costruttivi ed impiantistici ecocompatibili e a basso dispendio di energia secondo quanto previsto dalla L.R. n. 13/2008 e s.m.i. (*"Norme per l'abitare sostenibile"*) e dalle Delibere di Giunta Regionale n. 1471/2009 (classi di prestazione della sostenibilità ambientale degli edifici) e n. 2272/2009 così come successivamente integrate e modificate (a tale scopo esse dovranno, in sede di candidatura, presentare idonea e dettagliata relazione tecnica relativa alle tecnologie costruttive che si prevede di utilizzare e alla classe di prestazione della sostenibilità ambientale che si intende conseguire) **massimo punti 20**

di cui	20 punti per la classe A+
	15 punti per la classe A
	10 punti per la classe B
	5 punto per la classe C

f. che intendono attuare il programma costruttivo con l'utilizzo di sistemi tecnologici integrati (**integrazione architettonica totale ai sensi delle linee guida del GSE - Gestore Servizi Energetici - vigenti al momento della presentazione della domanda**), oltre i minimi imposti per legge, di produzione di energia da fonti rinnovabili (impianti fotovoltaici - pannelli solari: solare termico - etc.) (a tale scopo esse dovranno, in sede di candidatura, presentare idonea e dettagliata relazione tecnica relativa alle tecnologie costruttive che si prevede di utilizzare)..... **massimo punti 5;**

g. cooperative edilizie di abitazione che di cui al precedente art. 4 comma 1: **punti 40;**

h. cooperative edilizie con maggiore anzianità **massimo punti 4;**

i. cooperative edilizie iscritte alle Organizzazioni di Rappresentanza del Movimento Cooperativo tra quelle previste nel CNEL- **punti 1;**

3. L'attività esecutiva di questo articolo relativa all'attribuzione, *graduazione* e quantificazione dei punteggi (*di cui al precedente comma 2 in cui sono indicati i punteggi massimi attribuibili*) sarà posta in essere dalla Commissione Tecnica tale nominata ai sensi del successivo art. 11.

Art. 10

Deroghe e relative condizioni per ulteriori contesti di P.U.G. in cui prevedere quote di ERS.

1. Con il presente articolo vengono disciplinate le condizioni ed i criteri per consentire l'attuazione dell'ERS con procedure in deroga. In ogni caso le deroghe sono finalizzate al pubblico interesse, consentono la realizzazione di ERS in aree di cessione in virtù della L.R. 12/2008 nonché la partecipazione di soggetti anche privati alla realizzazione di opere pubbliche, secondo quanto previsto dalla predetta L.R., dalla circolare regionale n°2/2009, dall'utilizzo delle fonti di finanziamento e dei fondi immobiliari previsti ai sensi delle Norme Nazionali e Regionali relative al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al DPCM 16 luglio 2009 e s.m.i. e da quanto previsto da questo regolamento.
2. Le aree pervenute al Comune per cessione compensativa a seguito di stipula della convenzione urbanistica relativa ai contesti per servizi di nuovo impianto, in deroga alle norme relative all'assegnazione in precedenza definite e fatte salve le preferenze di cui al precedente art. 4, sono assegnate, a imprese singole e/o cooperative di produzione e lavoro, anche riunite in forma consortile o in associazione temporanea d'impresa, per interventi di edilizia residenziale sociale al verificarsi della condizione del successivo punto.
3. La Giunta comunale dovrà valutare annualmente, sulla base del monitoraggio di cui all'art. 45/P delle NTA del PUG il fabbisogno di ERS (domanda) rispetto alle assegnazioni effettuate (offerta) nell'anno precedente. Ove tale domanda superi l'offerta potrà individuare annualmente ulteriori aree tra quelle di cui al comma 2 dove allocare tale eccedenza di fabbisogno.
4. I richiedenti dovranno impegnarsi a cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10 per cento degli alloggi realizzati e dovranno garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale.
5. Nel caso di più richiedenti i criteri di cui al comma precedente dovranno essere assunti a base del criterio di assegnazione attribuendo il peso 0,4 al primo criterio ed il peso 0,6 al secondo criterio.

Art. 11

Assegnazione aree. Graduatoria

1. La graduatoria provvisoria formulata dall'apposita commissione tecnica (nominata dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica e composta da tre componenti – di cui uno avente funzione di presidente – ed un segretario verbalizzante) è approvata dallo stesso Dirigente della Ripartizione Urbanistica e pubblicata per dieci giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul Sito Internet comunale.
2. Avverso la graduatoria provvisoria, gli interessati, entro dieci giorni decorrenti dalla data di scadenza del precitato periodo di pubblicazione, possono inoltrare motivate opposizioni/osservazioni depositandole presso l'Ufficio Segreteria del Comune.
3. Dopo l'esame delle eventuali osservazioni/opposizioni da parte della Commissione tecnica, il Dirigente della Ripartizione Urbanistica, approva la graduatoria definitiva, ed individua i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi. In tutti i casi di parità di punteggio, si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica.
4. La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 12

Realizzazioni di strutture e servizi complementari urbani e sociali localizzati nelle maglie di P.U.G. oggetto di pianificazione urbanistica esecutiva.



1. L'assegnazione di aree può ricomprendere anche la realizzazione di impianti, attrezzature e servizi.
2. Per la realizzazione di impianti e servizi da parte di Enti pubblici, la Giunta Comunale può deliberare specifica concessione di aree in diritto di superficie a tempo indeterminato, sulla base di apposita e documentata domanda.
3. Per la realizzazione di impianti ed attrezzature urbane e sociali, anche di carattere commerciale, il Dirigente della Ripartizione Urbanistica previa adozione di idonea Delibera di Giunta Comunale può, su documentata domanda, autorizzare la realizzazione diretta da parte di privati (ex-proprietari) mediante la concessione di aree in diritto di superficie (durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99) e previa stipula di idonea convenzione con il Comune.
4. La realizzazione può essere altresì affidata ad imprese, associazioni di imprese artigianali o industriali, consorzi o cooperative mediante la concessione di aree in diritto di superficie (durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99) e previa stipula di idonea convenzione con il Comune.
5. La convenzione dovrà stabilire:
 - a. il costo dell'area (eventuale) e delle urbanizzazioni;
 - b. le modalità di pagamento;
 - c. i tempi di inizio ed ultimazione lavori;
 - d. l'uso degli immobili (se del caso, con particolari riserve ed agevolazioni a favore del Comune, Enti pubblici, imprese cooperative del terzo settore no profit ed associazioni culturali, ricreative o sportive o di assistenza);
 - e. garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;
 - f. sanzioni e clausole penali, per l'inosservanza di quanto stabilito nella convenzione;
 - g. durata della concessione.

Art. 13

Verifica dei requisiti, sostituzioni, decadenza dell'assegnazione

1. Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica procede alla verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi e di tutti gli elementi in base ai quali è stato formulato il punteggio di selezione.
2. Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica, qualora verifichi la mancanza di uno o più requisiti, dichiara la decadenza dell'operatore con esclusione dello stesso dalla graduatoria. Nel caso di irregolarità o carenze documentali della domanda, assegna un termine per la regolarizzazione. Nel caso in cui la regolarizzazione non avvenga entro il termine prescritto, o qualora emergano inesattezze nella documentazione acquisita, provvede a modificare il punteggio assegnato ed a correggere la graduatoria in base alle variazioni riscontrate.
3. Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica può dichiarare, anche successivamente alla approvazione della graduatoria, ed in qualsiasi momento, la decadenza di uno o più operatori, qualora accerti dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate false, ovvero nei casi di violazione dei seguenti obblighi:

- a. vendere solo a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi e secondo le priorità previste dal Regolamento ERS del Comune di Monopoli.
- b. effettuare una pubblicizzazione dell'intervento con comunicazioni standard concordate con l'Amministrazione Comunale.

Il soggetto attuatore si impegna ad installare in prossimità del lotto un cartello con caratteri ben visibili nel quale, oltre all'indicazione della natura dell'intervento di edilizia convenzionata, saranno specificati il numero degli alloggi e il prezzo di vendita iniziale degli alloggi a m² di S.U.L. .

La parti danno atto che gli atti richiamati nella convenzione saranno consultabili dagli interessati presso l'Amministrazione Comunale.

A completamento delle prenotazioni avvenute, la graduatoria, accompagnata da copia della richiesta di assegnazione, verrà trasmessa dal Soggetto Attuatore ai competenti uffici comunali.

A rogiti avvenuti il Soggetto Attuatore trasmetterà ai competenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari entro 60 giorni dalla data del trasferimento.

4. Non è causa di decadenza della Cooperativa dall'assegnazione, la dichiarazione mendace resa dal socio in ordine ai requisiti soggettivi; in tal caso il socio decade ed è sostituito da altro regolarmente iscritto alla stessa Cooperativa, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci.

5. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Dirigente della Ripartizione Urbanistica provvede alla sostituzione seguendo l'ordine della graduatoria.

Art. 14

Contenuto del diritto di superficie e sua durata

1. Il Comune concede le aree per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare nonché per la realizzazione di impianti e servizi urbani e sociali con provvedimento del Dirigente della Ripartizione Urbanistica previa adozione di idoneo atto deliberativo della Giunta Comunale.

2. La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici od Imprese del Privato Sociale No Profit, per la realizzazione di impianti e servizi urbani e sociali è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

3. Il diritto di superficie si intende esercitato nei limiti e con le modalità stabilite dal presente regolamento, secondo gli articoli 952-956 del codice civile e l'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché sulla base dell'apposita convenzione stipulata tra il Comune ed il concessionario del diritto di superficie ed i suoi aventi causa.

Art. 15

Corrispettivo aree ed opere di urbanizzazione

1. La cessione avviene gratuitamente in forza dell'acquisizione gratuita fattane dal comune in ragione del fatto che trattasi di cessione di aree in un ambito di perequazione urbanistica.

Sono fatti salvi i costi da rimborsare all'Ente per eventuali spese da questo sostenute per la cessione dell'area, che saranno determinati con apposita determina dirigenziale e versati dal soggetto attuatore all'atto della stipula della convenzione.

2. Prima del rilascio del permesso di costruire/titolo abilitativo edilizio, gli operatori provvederanno al versamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria per il costo delle relative opere determinati in applicazione delle tabelle parametriche regionali e delle conseguenti deliberazioni applicative comunali, e in rapporto ai volumi previsti dai Piani Urbanistici Esecutivi nei singoli lotti, salvo congruaggio, qualora i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, da corrispondersi, su richiesta del Comune, in proporzione alla SUL edificabile, siano maggiori rispetto agli oneri tabellari versati.

3. L'esecuzione diretta (*e successiva cessione al Comune*) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese dell'assegnatario, contestualmente alla realizzazione di interventi organici ed unitari su intere maglie edificabili di cui all'art. 10, si intende effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti alla edificazione della stessa maglia.

4. È comunque fatto obbligo ai soggetti assegnatari delle aree di informare espressamente i soci assegnatari e gli acquirenti degli alloggi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che gravano a carico degli stessi.

Art. 16

Stipula della convenzione

1. La stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, deve avvenire entro otto mesi, salvo motivate proroghe, dalla data di



esecutività della deliberazione di assegnazione delle aree. Le relative spese sono a totale carico dell'assegnatario.

2. Durante tale periodo (otto mesi) l'assegnatario presenterà al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio del permesso di costruire/titolo abilitativo edilizio.

3. Decorso tale periodo senza che il concessionario si sia attivato con la presentazione della documentazione di cui al comma 2, il Dirigente della Ripartizione Urbanistica a seguito di diffida a provvedere in termini perentori, procede alla revoca dell'assegnazione (della concessione del diritto di superficie o della cessione del diritto di proprietà).

Art. 17

Disciplina della convenzione

1. I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie ed i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, i criteri di acquisizione dell'area e le modalità di urbanizzazione e le sanzioni, nel rispetto del vigente quadro normativo in materia, saranno regolamentati da apposita convenzione stipulata sulla base dello schema-tipo di cui al successivo art.21.

2. Sarà altresì facoltà della Giunta Comunale, in considerazione di particolari esigenze dell'intervento, modificare i tempi e le garanzie rispetto a quanto stabilito nella convenzione tipo di cui al punto precedente.

Art. 18

Estinzione del diritto di superficie e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà

1. La concessione potrà essere dichiarata decaduta con conseguente estinzione del diritto di superficie, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il concessionario non abbia titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tal caso, il Dirigente della Ripartizione Urbanistica previa adozione di idoneo atto deliberativo di Giunta Comunale, revocherà l'atto amministrativo di Concessione con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dalla convenzione tipo.

2. L'atto di cessione in proprietà potrà essere dichiarato risolto, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il cessionario non abbia titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tal caso, il Dirigente della Ripartizione Urbanistica previa adozione di idonea delibera di Giunta Comunale, revocherà l'atto amministrativo di cessione con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dalla convenzione-tipo.

Art. 19

Norme applicabili

1. I rapporti tra il Comune ed il cessionario (del diritto di proprietà) saranno regolati da apposita convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 18 (commi primo, quarto e quinto) del D.P.R. 380/2001.

2. Il Comune si riserva la facoltà di adeguare il contenuto della convenzione, a fronte di caratteristiche particolari degli interventi edilizi da realizzare sulle aree da cedere e sulla base di quanto già previsto all'art. 16 del presente regolamento comunale.

3. Sono altresì applicabili le norme di cui all'art. 1321 e seguenti del codice civile alle quali viene fatto espresso rinvio.

TITOLO III - Disposizioni finali

Art.20

Esempio esplicativo per il calcolo del punteggio di anzianità

Si riporta a titolo esemplificativo un calcolo di anzianità chiarendo così le modalità di calcolo che l'Ufficio dovrà seguire.

La cooperativa " MONOPOLI " si è costituita al notaio il 20.6.2002. Alla data di scadenza del bando di assegnazione, 23.7.2011 presenta 15 soci.

IL PUNTEGGIO DA ASSEGNARE E' COMPOSTO DALLA SOMMA DI DUE INDICATORI "S" E "T". (Ognuno di tali indicatori e la sua modalità di calcolo sarà indicata nella graduatoria pubblica.)

T = ANZIANITA' DI COSTITUZIONE DELLA COOPERATIVA

S = ANZIANITA' MEDIA DEI SOCI NELLA COOPERATIVA

" T " VIENE CALCOLATO SOMMANDO IL NUMERO DEI GIORNI INTERCORRENTI TRA LA DATA DELLA COSTITUZIONE DELLA COOPERATIVA E LA DATA DI SCADENZA DEL BANDO. -Qui ipotizzata al 23.7.2006-.

CALCOLIAMO " T " CIOE' L'ANZIANITA' DELLA COOPERATIVA DAL 20/06/2002 AL 23/07/2011 pari a 3273 giorni (ipotizzando l'anno di 360 gg e il mese di 30 gg)

" S " VIENE CALCOLATO SOMMANDO L'ANZIANITA' DI OGNI SOCIO (NUMERO DI GIORNI INTERCORRENTI TRA LA DATA DI ISCRIZIONE DEL SOCIO ALLA COOPERATIVA E LA DATA DI SCADENZA DEL BANDO) DIVISO IL NUMERO DEGLI STESSI SOCI.

Il numero dei soci indicati dalla nostra cooperativa esempio ("Monopoli") è di 15, di cui:

9 soci risultano iscritti dalla data di fondazione: dal 20/06/2002;

2 soci sono iscritti nel libro soci della cooperativa dal 15/03/2009;

3 soci sono iscritti al libro soci della cooperativa dal 20/05/2010;

1 socio, l'ultimo, è iscritto alla cooperativa il 15/06/2011.

Pertanto si avrà per i primi 9:

TOTALE = 3273 giorni x 9 soci = **29457**

Così per gli altri due soci iscritti il 15/03/2009;

TOTALE = 848 giorni x 2 soci = **1696**

Per i 3 soci iscritti il 20/5/2010:

TOTALE = 423 giorni x 3 soci = **1269**

1 socio, l'ultimo, è iscritto alla cooperativa il 15/06/2011, quindi:

TOTALE = 38 giorni x 1 soci = **38**

Totale anzianità soci (**29457+1696+1269+38**) = **32460** = 2164,00 (appros. 2 decimali)

15

15

Pertanto il punteggio finale della nostra cooperativa esempio "Monopoli" è pari a:

T (Anzianità cooperativa) 3273 giorni + S (anzianità media dei soci) 2164 giorni = 5437

In conclusione si riporta la formula matematica del procedimento sopra descritto.

n

$\sum s_k$

k=1

$$P = T + S = T + \frac{\sum s_k}{n}$$

dove

n è il numero dei soci

s_k è l'anzianità del socio

S è l'anzianità media dei soci

T anzianità della cooperativa

P punteggio complessivo

Art.21

Schema tipo convenzione in diritto di proprietà aree residenziali

Si riporta qui di seguito lo schema di convenzione da adottarsi per cessione in proprietà di area fabbricabile a soggetti giuridici nel comparto per edilizia residenziale sociale comunale i cui contenuti sono modificabili dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica solo per piccole modifiche che non incidano sui contenuti sostanziali della convenzione.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di in Monopoli, innanzi a me Dott. sono personalmente comparsi, con / senza l'assistenza dei testimoni (per espressa rinuncia delle parti e col mio consenso), i Signori:,

da una parte

..... il quale dichiara di intervenire a questo atto non in proprio, ma nella sua detta veste, in nome e per conto dell'Ente che rappresenta (codice fiscale n.) per dare esecuzione alle deliberazioni consiliari di cui in prosieguo;

e dall'altra

il Sig. il quale dichiara di agire in proprio/ il quale dichiara di intervenire a questo atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di n e successivamente denominato anche acquirente e/o soggetto attuatore;

I comparenti, della cui identità personale io sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale

PREMETTONO CHE:

- la parte acquirente, in possesso dei prescritti requisiti di cui al vigente Regolamento Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), ha presentato a questo Comune istanza per ottenere in proprietà un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad Edilizia Residenziale Sociale, compreso nel piano attuativo "....." approvato con delibera di C.C. n° del

- la cessione dell'area è stata deliberata con delibera di Consiglio Comunale n° del esecutiva ai sensi di legge e successivamente assegnata con determina dirigenziale n° del

- la ditta acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente quanto prescritto dal Regolamento Comunale di assegnazione delle aree per ERS, cui il presente contratto fa espresso riferimento, approvato con delibera consiliare n°del;

- il Sig. in qualità di legale rappresentante della soc. d'ora in poi è definito altresì come "Soggetto Attuatore".

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Conferma delle premesse

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2

Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione riguarda la cessione dell'area di cui al successivo art. 3 per la nuova costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata in piena proprietà in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale per le aree ERS e nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.
2. Sull'area sopra descritta ed individuata nel Piano Attuativo approvato con delibera di C.C. n° del, nel lotto n°, (individuato nella planimetria allegata al sub "A" della presente convenzione), il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione, un edificio per la SUL edificabile massima di m², calcolato ai sensi del PUG vigente, con n. massimo di alloggi di tipo economico e popolare in diritto di proprietà, avente le caratteristiche di cui ai successivi articoli.

Articolo 3

Oggetto della cessione

Il Comune di Monopoli, come sopra rappresentato, cede a che acquisisce la piena proprietà, di un appezzamento di terreno fabbricabile posto in Monopoli, località lotto n° distinto al Catasto Terreni del Comune di Monopoli, al foglio n° particella/e n° avente la su perficie complessiva di mq., confinante a Nord con, confinante a Est con, confinante a Sud con, confinante a Ovest con; per la costruzione di massimo n° alloggi/o di tipo economico e popolare (e di eventuali n° negozi/atti vità) in un fabbricato di tipologia con SUL edificabile max = mq.

L'area di cui sopra è individuata nella planimetria (*catastale*) allegata alla presente convenzione (Allegato "B") con la particella n°, del foglio Il Comune di Monopoli dichiara e garantisce che il terreno oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche. L'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti accessori, nulla escluso né eccettuato.

Articolo 4

Corrispettivo della cessione

La cessione avviene gratuitamente in forza dell'acquisizione gratuita fattane dal comune in ragione del fatto che trattasi di cessione di aree in un ambito di perequazione urbanistica.

Sono fatti salvi i costi da rimborsare all'Ente per eventuali spese da questo sostenute per la cessione dell'area, che saranno determinati con apposita determina dirigenziale e versati dal soggetto attuatore all'atto della stipula della presente convenzione.

Articolo 5

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

(nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria debbano ancora essere realizzate attraverso

Consorzio)

Il "soggetto attuatore" si impegna, nel rispetto dell'obbligo previsto dal regolamento, alla costituzione del Consorzio con gli altri acquirenti le aree comprese nel comparto cui la presente convenzione attiene, denominato "....." e provvederà a consegnare l'Atto Costitutivo al Comune di Monopoli.

Le opere di urbanizzazione primaria da attuarsi verranno realizzate dalla parte acquirente tramite il Consorzio di cui al precedente comma.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere, come di seguito specificate, è a carico del Consorzio di cui ai punti precedenti, il quale provvederà anche all'appalto dei lavori in conformità alle norme vigenti in materia:

- rete stradale (carrabile, pedonale, ciclabile);
- spazi di sosta e parcheggio;
- rete di fognatura bianca;
- rete di fognatura nera;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto;
- rete di distribuzione gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- sistemazione dell'area a verde;
- targhe toponomastiche delle strade;
- Altro.....

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, il Consorzio fornirà un'unica garanzia finanziaria tramite fidejussione bancaria di importo di pari al 100 % del costo di progetto delle opere di urbanizzazione. Gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi sono a carico del soggetto attuatore.

Le aree su cui devono essere realizzate le opere di urbanizzazione sono di proprietà comunale.

Articolo 6

Permessi di Costruire

Il rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati, è subordinato oltre che al rispetto delle norme del Piano Urbanistico Generale, al Regolamento Edilizio anche alla particolare norma di attuazione interna del PUE di cui il comparto fa parte, alla presente convenzione, al Regolamento ERS, nonché alle specifiche norme del bando.

La consequenzialità del rilascio dei Permessi di Costruire deve prevedere che non possano essere rilasciati gli atti relativi all'edificazione dei fabbricati prima del rilascio di quello relativo alle opere di urbanizzazione.

Articolo 7

Caratteristiche degli edifici e degli alloggi

La costruzione degli edifici sulle aree cedute in proprietà dovrà avvenire altresì nel rispetto delle prescrizioni riportate al presente articolo:

eventuali varianti che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere approvate in base alla normativa vigente;

nel caso in cui tali varianti portassero modifiche alla superficie convenzionale di uno o più alloggi come riportata nella tabella di cui all'allegato "C" della presente convenzione, detta tabella verrà rivista modificando conseguentemente il prezzo iniziale dell'alloggio o degli alloggi modificati, solo a seguito tuttavia dell'avvenuta certificazione da parte del Servizio Urbanistica della nuova tabella;

l'assenza di tale certificazione comporterà l'inapplicabilità del nuovo prezzo ed eventualmente la sospensione dei lavori.

Gli alloggi dovranno essere realizzati in conformità alle specifiche caratteristiche prestazionali richieste e allegate al bando che qui di seguito si riportano:

- a)
- b)
- c)

Gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico diretto dovranno avere le caratteristiche tecniche stabilite dalle delibere regionali o dalle leggi nazionali inerenti il finanziamento.

Fatte salve le condizioni riportate nel precedente comma, la dimensione massima degli alloggi è stabilita in 130 mq. di S.U.L.

Articolo 8

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – contributo relativo al costo di costruzione

Si stabilisce che l'onere relativo all'importo delle opere di Urbanizzazione Secondaria viene monetizzato.

Il soggetto attuatore deve corrispondere, prima del rilascio del permesso di costruire e comunque prima della sottoscrizione della presente convenzione, l'onere per le opere di urbanizzazione secondaria risultante dall'applicazione delle Tabelle parametriche regionali vigenti nel Comune di Monopoli al momento della pubblicazione del bando, mentre non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione in quanto trattasi di intervento di edilizia convenzionata.

A dimostrazione dell'avvenuta corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria, il soggetto attuatore provvede a consegnare al rappresentante del Comune di Monopoli, il bollettino comprovante l'avvenuto pagamento di importo pari a €. ;

Si stabilisce altresì che l'esecuzione da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione primaria vale come corrispettivo dell'onere dovuto qualora i costi reali delle opere di urbanizzazione risultino uguali o superiori all'importo degli oneri calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti. Diversamente dovrà essere corrisposta al Comune di Monopoli da parte dei soggetti attuatori la differenza fra gli importi degli oneri dovuti e l'importo reale delle opere di urbanizzazione realizzate.

Articolo 9

Tempi di realizzazione degli edifici

I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 3 mesi dalla stipula della presente convenzione e dovranno essere completati entro i termini di cui al DPR 380/01, fatti salvi diversi tempi fissati nei programmi di edilizia agevolata e sovvenzionata.

L'inosservanza dei termini di inizio e dei termini finali per la realizzazione dei fabbricati (in questo caso limitatamente ai lotti non ancora edificati o edificati parzialmente), comunque prorogati, comporta la risoluzione dell'atto di cessione e verrà trattenuta a titolo di penale una cifra pari all'importo della cauzione versata.

In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente, individuato dal Comune, assegnatario dell'area stessa. Le spese della stima saranno detratte dall'indennità.

E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza del suddetto divieto si avrà la risoluzione dell'atto di cessione, con diritto dell'Amministrazione di trattenere a titolo di penale una somma pari alla cauzione di cui al precedente art. 4, fatto salvo il diritto di risarcimento dei maggiori danni.

Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà insorga per il Comune l'obbligo di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'acquirente, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le opere realizzate, fatto salvo sempre il diritto di risarcimento dei maggiori danni.

Il Comune venditore dichiara comunque e riconosce fin d'ora e per quanto occorre possa, che in tutte le ipotesi di risoluzione, previste o non dal presente contratto, la risoluzione stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dall'ipoteca dell'Istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente compravendita, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'Istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge anche dopo la risoluzione del contratto, anche nei confronti del Comune stesso. La predetta clausola è irrevocabile.

Articolo 10

Garanzia fidejussoria a rispetto dei tempi e della corretta realizzazione degli edifici

Ad ulteriore garanzia del rispetto dei tempi, della corretta realizzazione degli edifici e del rispetto degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, l'acquirente ha provveduto a stipulare prima della sottoscrizione della presente convenzione una fidejussione bancaria di €. pari a 1/10 del costo di costruzione degli edifici da realizzare sull'area.

che viene ceduta con il presente atto, rilasciata dalla Banca

La fideiussione bancaria, è consegnata al Notaio il quale, verificatane la validità in ordine al potere di firma da parte del funzionario della banca garante, la consegna al rappresentante del Comune di Monopoli prima della firma della presente convenzione. Essa deve riportare tutti gli elementi e le condizioni ritenute necessarie dal Comune di Monopoli.

La presente fidejussione è prestata altresì a copertura delle eventuali penali comminate ai sensi del successivo articolo 26 nel caso di mancato pagamento delle stesse nei termini fissati dalla diffida. Lo svincolo della garanzia finanziaria avverrà su autorizzazione del Dirigente a seguito del rilascio del certificato di abitabilità per tutte le opere di cui è garanzia.

Articolo 11

Polizza assicurativa decennale postuma

A garanzia della corretta esecuzione degli edifici, prima dell'inizio lavori, dovrà essere stipulata (e consegnata in copia al Comune di Monopoli) una polizza assicurativa decennale postuma sulla costruzione a norma dell'art. 4 del D. Lgs. 122/2005.

Il "soggetto attuatore" è obbligato a contrarre ed a consegnare agli acquirenti degli alloggi, all'atto del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente dell'alloggio e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Articolo 12

Controlli sui fabbricati

L'attività di controllo, sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione, è di competenza comunale.

Articolo 13

Certificati di agibilità

L'acquirente ovvero i suoi aventi causa, sono consapevoli e concordano che non potrà essere accolta la richiesta di rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati prima dell'emissione del certificato di favorevole collaudo relativo alle opere di urbanizzazione.

Articolo 14

Casi di non uniformità negli elaborati

Qualora non vi sia uniformità nei diversi elaborati del progetto relativamente alle opere da eseguire, l'Amministrazione Comunale dovrà indicare quale elaborato deve essere preso in considerazione. Qualora il progetto non sia sufficientemente chiaro sia per quanto concerne gli elaborati grafici e la versione approvata lasci spazio a diverse opzioni, sarà l'Amministrazione stessa che dovrà decidere la soluzione da adottare.

Articolo 15

Termini temporali di trasferimento del possesso

Il possesso del terreno verrà trasferito all'acquirente dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Articolo 16

Elementi specificativi della parte acquirente

Il soggetto attuatore dichiara di essere a conoscenza che il terreno rientra fra le aree destinate ad Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi del Regolamento Comunale vigente.

Il soggetto attuatore dà atto di essere in possesso dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento ERS e di avere prodotto la documentazione relativa.

Il soggetto attuatore dà atto di conoscere, accettare e applicare, le modalità di trasferimento a terzi del diritto di proprietà nei negozi di compravendita degli alloggi che va a costruire, secondo quanto previsto e regolamentato dal Regolamento ERS e dalla presente Convenzione, per cui la vendita potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti e secondo le modalità previste dallo stesso, fermo restando che in presenza di mutuo agevolato Statale o Regionale, gli alloggi potranno essere venduti ai soli soggetti in possesso dei requisiti prescritti dai decreti esplicativi ministeriali e/o regionali.

Il Soggetto Attuatore, si impegna ad avere l'iscrizione S.O.A. entro l'inizio dei lavori, per la categoria OG1 "Edifici civili e industriali" per una classe soddisfacente l'importo dei lavori previsto o in subordine a realizzare l'intervento affidando i lavori di costruzione ad Imprese o Cooperative di costruzione dotate di iscrizione S.O.A. sempre per la categoria OG1 "Edifici civili e industriali" per una classe soddisfacente l'importo dei lavori previsto.

(nel caso di Imprese di costruzione e Cooperative d'abitazione)

Il soggetto attuatore riconosce all'Amministrazione Comunale la facoltà di esigere, in qualsiasi momento, mediante semplice lettera di richiesta, l'elenco aggiornato alla data dell'invio dello stesso, dei soci prenotati / degli acquirenti e pretendere che vengano soddisfatte, mediante gli alloggi liberi, eventuali richieste di assegnazione pervenute al Comune, purché, ovviamente, in regola con i requisiti richiesti dalla legge e dallo Statuto delle cooperative.

(nel caso di Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa)

Il soggetto attuatore si impegna a non cedere in proprietà gli alloggi come previsto dallo statuto societario della cooperativa.

Articolo 17

Determinazione delle componenti del prezzo di prima cessione degli alloggi

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi (P1) che compongono l'edificio è riferito alla S.U.L. (Superficie Utile Lorda) come stabilito dal Regolamento del Comune di Monopoli.

Gli alloggi verranno realizzati nel rispetto dei progetti allegati al permesso di costruire ed in particolare nel rispetto del capitolato e del computo metrico estimativo allegati al permesso di costruire citato.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi è stabilito in conformità alla Deliberazione della Giunta Regionale del 23 marzo 2010, n. 766 il cui prospetto di calcolo verrà inviato alla amministrazione comunale che, previa verifica, lo approverà con apposita Determina dirigenziale (allegato "C" alla presente convenzione).

Sono consentiti maggiori costi con conseguente incremento del prezzo di vendita esclusivamente nel caso in cui il progetto preveda l'utilizzo di tecnologie finalizzate all'utilizzo di energia rinnovabile (solare termico e/o fotovoltaico o altro) nonché per la previsione di standards di efficienza energetica dei fabbricati superiori ai minimi stabiliti dalle norme vigenti, in modo tale che sia garantito un risparmio sui costi energetici agli utilizzatori finali e sia pertanto considerato un investimento.

In tale ipotesi comunque la proposta di maggior prezzo, approvata con determina da parte del Dirigente del Settore Urbanistica, deve essere preventivamente avallata dalla Giunta Comunale previa valutazione di congruità dei costi da parte del Comune.

Il prezzo così stabilito è fisso e invariabile per tutta la durata dei lavori, fatti salvi eventuali sopraggiunti oneri derivanti dall'obbligo di applicazione di disposizioni legislative non derogabili.

Articolo 18

Alienazione degli alloggi e prezzo di vendita

L'alloggio/i costruito/i, successivamente all'ottenimento del certificato di abitabilità, potrà/nno essere ceduto/i a terzi dall'acquirente o suoi aventi causa nel rispetto dei vincoli derivanti dalla presente convenzione e dal Regolamento Comunale di assegnazione delle aree per ERS, ed in particolare potrà essere ceduto ai soli soggetti aventi i requisiti, sulla base di quanto specificato dal Regolamento stesso vigente.

Anche gli atti di alienazione e/o locazione degli alloggi successivi alla prima, nel periodo di vigenza della presente convenzione, dovranno conformarsi ai vincoli prescritti dalla presente convenzione e dal Regolamento ERS vigente al momento della alienazione o della locazione, in ordine al rispetto dei requisiti dei soggetti ai quali è consentita la vendita e alla loro individuazione da parte del Comune, ai prezzi, alle modalità di cessione e a quant'altro attiene e rientra nelle procedure di cessione dell'alloggio.

Ogni atto di alienazione e/o di locazione stipulato a soggetti non in possesso dei requisiti ovvero contravvenendo alle modalità stabilite dalla presente convenzione nel corso del periodo della sua validità e dal Regolamento ERS è nullo fermo restando che ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti è nulla per la parte di prezzo eccedente e l'acquirente e/o il locatario avrà diritto al rimborso, più gli eventuali interessi a tasso legale sulla parte eccedente.

Per la vendita dell'alloggio/i l'avente causa dovrà presentare richiesta al Servizio Comunale competente che certificherà il prezzo di vendita in rapporto ai meccanismi di aggiornamento riportati di seguito.

Le parti convengono che il prezzo iniziale dell'alloggio (P1), determinato in base al vigente Regolamento e alla presente convenzione, è quello risultante dalla tabella (allegato "C" alla presente convenzione), unita alla planimetria di progetto con numerazione progressiva degli alloggi (allegato "D").

Il costo riportato in tabella indica il prezzo iniziale (P1) degli alloggi alla data del semestre

..... (costo totale = €. /mq. S.C.L.).

Le parti convengono che tale prezzo, a prescindere da ogni altro meccanismo di aggiornamento previsto dalla presente convenzione, è suscettibile di modificazione, sia in aumento che in diminuzione, per la parte relativa al costo delle opere di urbanizzazione, poiché essendo le stesse non ancora ultimate, il relativo costo è da considerarsi presunto e non definitivo. Prima dell'intestazione degli alloggi ai soci/acquirenti la parte acquirente dovrà comunicare al Servizio Urbanistica il valore definitivo di detto costo e richiedere il nuovo prezzo dell'alloggio che sarà certificato dal Servizio, previa verifica di congruità dei costi delle opere di urbanizzazione da parte dell'Ufficio LL.PP. Il mancato controllo e conseguente certificato del Servizio Urbanistica comporterà l'inapplicabilità dei nuovi prezzi di vendita degli alloggi.

(nel caso di assegnazione a Imprese di costruzione o a Cooperative d'abitazione)

Nel caso di assegnazione dei lotti ad Imprese di costruzione o a Cooperative d'abitazione per fabbricati residenziali, con conseguente cessione a terzi del diritto di proprietà in conseguenza ad atti di compravendita, la raccolta dei documenti relativi agli acquirenti comprovanti i requisiti, verrà effettuata dall'Impresa o dalla Cooperativa. L'Impresa di costruzione prenotataria o assegnataria, pubblicizza mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile. Allo stesso modo la Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria, pubblicizza i medesimi elementi qualora intenda acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari.

L'Amministrazione si riserva di richiedere tale documentazione al Soggetto Attuatore, il quale provvederà a fornirla nel termine di 15 giorni.

Il prezzo iniziale di vendita (P1) degli immobili riportato nella tabella (allegato "C") sopracitata, resterà valido fino alla data di fine lavori di cui alla relativa comunicazione, dopo di che verrà aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita. Pertanto si riconosce l'aggiornamento nella fase che va dalla fine lavori a tutto il periodo di validità della convenzione, applicando la seguente formula:

$$P2 = (P1 \times I2) / I1$$

dove:

P2 = prezzo di vendita;

P1 = prezzo iniziale alla data di ultimazione dei lavori;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il valore P2 dell'alloggio sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà dell'edificio determinato secondo la seguente tabella:

fino al 10° anno dalla data di ultimazione dell'immobile = 0%

dal 10° anno dalla data ultimazione dell'immobile = 0,5% annuo

I nuovi prezzi di vendita determinati dall'aggiornamento ISTAT di cui alla formula sopracitata e i relativi canoni di locazione, saranno "certificati" dal Settore Urbanistica e dovranno essere allegati all'atto di compravendita o al contratto di locazione.

Nel caso in cui l'immobile realizzato sulla base della presente convenzione e del Regolamento ERS sia soggetto a procedura fallimentare, le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale, fermo restando che tali vincoli tornano ed essere operanti una volta espletate e concluse le procedure fallimentari e costituiranno un vincolo per le successive alienazioni e/o locazioni.

Nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato dalla presente convenzione, sarà applicato a carico dell'alienante, originario o successivo, una penale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi, ed in ogni caso di importo non inferiore a €. 20.000,00 da rivalutarsi in base agli indici ISTAT.

In difetto di dimostrazione della buona fede, una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio (subentrante). Tale sanzione non si applica nel caso sia stato l'acquirente a fare conoscere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al prezzo risultante dai criteri fissati con la presente Convenzione.

Laddove l'acquirente e/o l'alienante l'alloggio non provveda nei termini previsti al pagamento della penale, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attivare le procedure di riscossione coattiva dell'importo dovuto.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli articoli della presente convenzione nel corso della sua validità, è nulla per la parte di

prezzo eccedente e l'acquirente o il locatario avrà diritto al rimborso, più gli eventuali interessi (a tasso legale) maturati dal momento della stipula sulla parte eccedente.

Non sono consentite varianti qualitative e quantitative del capitolato modificative del prezzo di vendita degli immobili.

Le Cooperative d'abitazione, le Imprese di costruzione, e comunque il "soggetto attuatore" e suoi rappresentanti o incaricati, non potranno richiedere agli acquirenti degli immobili nessuna provvigione o compenso per mediazione.

Non sono comprese nel prezzo di convenzione e dovranno essere corrisposte dall'acquirente/socio, in aggiunta al prezzo di convenzione, le spese per:

1 varianti progettuali richieste dall'assegnatario per adeguare l'immobile a proprie necessità soggettive;

2 l'I.V.A.;

3 l'attivazione dei pubblici servizi dei singoli immobili (ENEL, TELECOM, ACQUA e GAS);

4 gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione in possesso dell'immobile da parte dell'assegnatario;

5 l'atto di compravendita.

E' consentito, nel caso di tipi condominiali, una variazione dei prezzi al mq. di S.U.L. degli appartamenti in rapporto alle caratteristiche di esposizione e ubicazione degli appartamenti, fino ad un massimo del 5% in più o in meno, purché non risulti modificato il costo globale risultante dalla tabella (Allegato "C") sopracitata.

Art. 19

Obblighi del soggetto attuatore

1. Il Soggetto Attuatore, si obbliga:

a. a vendere solo a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi e secondo le priorità previste da Regolamento ERS del Comune di Monopoli.

b. ad effettuare una pubblicizzazione dell'intervento con comunicazioni standard concordate con l'Amministrazione Comunale.

2. Il soggetto attuatore si impegna ad installare in prossimità del lotto un cartello con caratteri ben visibili nel quale, oltre all'indicazione della natura dell'intervento di edilizia convenzionata, saranno specificati il numero degli alloggi e il prezzo di vendita iniziale degli alloggi a m² di S.U.L. .

3. La parti danno atto che gli atti richiamati nella convenzione saranno consultabili dagli interessati presso l'Amministrazione Comunale.

4. A completamento delle prenotazioni avvenute, la graduatoria, accompagnata da copia della richiesta di assegnazione, verrà trasmessa dal Soggetto Attuatore ai competenti uffici comunali.

5. A rogiti avvenuti il Soggetto Attuatore trasmetterà ai competenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari entro 60 giorni dalla data del trasferimento.

Art. 20

Clausole da inserire negli atti di vendita/assegnazione/locazione degli immobili

1. I preliminari di vendita dovranno essere registrati e non cedibili.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad allegare ai rogiti copia della presente convenzione ed a inserire in detti rogiti o contratti di locazione la clausola, da riportare nella nota di trascrizione, con cui l'acquirente per sé e per i suoi aventi causa:

a. dichiara di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi a rispettarla;

b. dichiara di accettare e rispettare, nel caso di successive rivendite, le disposizioni della presente convenzione e le sanzioni relative nel caso di mancata ottemperanza delle clausole stesse;

c. dichiara di possedere i requisiti soggettivi previsti dal Regolamento ERS;

d. si obbliga a rispettare le norme convenzionali relative ai criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione;

e. si obbliga a trasmettere all'amministrazione Comunale copia del rogito/contratto di locazione sottoscritto.

3. Gli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie potranno essere ipotecati solo a garanzia di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili stessi o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i successivi eventuali acquirenti (aventi causa) dei detti beni per ottenere i finanziamenti necessari all'acquisto degli immobili stessi. È altresì ammessa la ipotecabilità del

bene da parte degli acquirenti o assegnatari in caso di sostituzione di mutuo con altro avente condizione di tasso di interesse più favorevole. È ancora ammessa la ipotecabilità del bene per interventi di ristrutturazione o restauro dell'immobile edificato sull'area concessa in diritto di superficie.

4. E' fatto obbligo trascrivere nei successivi atti di alienazione degli alloggi e negli atti di locazione, i patti e le clausole del presente atto.

Art. 21

Obblighi dei proprietari degli alloggi per le cessioni successive alla prima

1. Le Convenzioni per le nuove aree in proprietà sono valide per un periodo di tempo pari a 25 anni a decorrere dalla data della sottoscrizione e corrispondente alla durata dei vincoli sotto riportati.

2. Per almeno 5 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, l'edificio dovrà essere occupato personalmente o a mezzo del proprio coniuge e da parenti fino al secondo grado; sempre entro tale termine l'alloggio non potrà essere alienato o locato a nessun titolo e non potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento.

3. Alla scadenza dei 5 anni dalla data dell'abitabilità e per 25 anni dalla firma della presente convenzione, l'alienazione o la locazione sono consentite ai soggetti, con le modalità, ai prezzi e secondo le priorità stabilite dal Regolamento ERS del Comune di Monopoli vigente alla data in cui si verifica la vendita.

4. La volontà di vendere, nel caso di vendita successiva alla prima, dovrà essere comunicata dal proprietario all'Amministrazione Comunale, la quale certifica il prezzo di vendita e provvede a contattare il possibile acquirente, con riferimento alla graduatoria di cui al Regolamento.

5. In deroga a quanto sopra riportato, alla scadenza dei 5 anni dalla data dell'abitabilità, gli alloggi potranno essere trasferiti ai coniugi o parenti fino al secondo grado, purché in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal Regolamento ERS, senza ricorso alla graduatoria di cui al punto precedente.

6. I presenti vincoli vengono meno solo in caso di procedura fallimentare e di altre procedure concorsuali e non in caso di vendita dell'immobile in sede esecutiva, fermo restando che tali vincoli tornano ad essere operanti per le vendite successive.

7. Dopo 25 anni dalla firma della Convenzione la vendita e la locazione sono consentite senza alcun vincolo cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

8. La certificazione del possesso dei requisiti dell'acquirente deve essere certificata dal Comune di Monopoli.

9. Ipotesi eccezionali:

L'Amministrazione potrà autorizzare, per gravi e sopravvenuti motivi e per comprovata difficoltà e necessità, sentito il parere della Commissione per l'assegnazione delle aree di cui all'art.9 del Regolamento, l'alienazione o la locazione dell'alloggio prima dei cinque anni dalla data di abitabilità, in ogni caso prioritariamente ai soggetti aventi i requisiti, secondo la graduatoria di cui al Regolamento ERS.

Per la valutazione dei gravi e sopravvenuti motivi e dei casi di assoluta difficoltà e necessità sui quali può fondarsi la richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione anticipata, si prenderanno a riferimento le seguenti motivazioni:

a) necessità di trasferimento della residenza per motivi di lavoro o per assistere familiari anziani o gravemente ammalati con legami di parentela o di affinità entro il 2° grado.

Il trasferimento della residenza, che rileva solo ove il Comune di destinazione disti almeno 45 km. da quello in cui è localizzato l'alloggio che si intende alienare, va documentato nella prima ipotesi con dichiarazione del datore di lavoro e, nell'altra, con certificazione medica rilasciata da una AUSL o da altra struttura sanitaria pubblica;

b) presenza nell'alloggio, o nelle parti comuni, di barriere architettoniche che rendono impossibile o comunque assai disagiata l'uso dello stesso a uno o più dei componenti il nucleo familiare. Le ragioni di salute che, per la presenza delle suddette barriere, impediscono o rendono assai disagiata la fruizione dell'alloggio devono essere documentate da certificazione sanitaria rilasciata da una AUSL o da altra struttura pubblica;

c) Insorgere di una situazione di difficoltà economica.

Si ritiene insorta la suddetta situazione quando il reddito del nucleo familiare residente nell'alloggio si è ridotto, nei dodici mesi precedenti la data in cui si richiede l'autorizzazione, di almeno il 50%.

Nel caso di presenza di mutuo ipotecario si ritiene esistente la condizione di difficoltà economica qualora, a seguito della riduzione del reddito del nucleo familiare residente nell'alloggio, l'importo complessivo annuo

delle rate del mutuo sia superiore al 50% del reddito del nucleo familiare suddetto documentato al momento della presentazione della domanda.

Ai fini della valutazione dell'esistenza della situazione di difficoltà economica si considera il reddito imponibile fiscale, quale risulta dalle dichiarazioni dei redditi o da altra idonea documentazione.

d) perdita del posto di lavoro del proprietario/comproprietario dell'alloggio con permanenza della situazione di disoccupazione per almeno i 12 mesi precedenti la data della richiesta di alienazione;

e) sopraggiunta inadeguatezza dell'alloggio per variazione del nucleo familiare successiva all'acquisizione dell'alloggio. L'inadeguatezza va documentata con lo stato di famiglia e con una planimetria quotata dell'alloggio. L'alloggio si considera adeguato se ha una superficie utile pari ad almeno 30 mq., con ulteriori 15 mq. per ogni componente del nucleo familiare oltre i primi due;

f) ripartizione del ricavato dell'alienazione tra coniugi, per i quali è stato sottoscritto ed omologato verbale di separazione consensuale o pronunciata sentenza di separazione giudiziale dal Tribunale;

g) cessazione del rapporto di convivenza tra cointestatari dell'alloggio da documentarsi con il certificato di residenza di almeno uno degli intestatari dal quale risulti il trasferimento della sua residenza, da almeno un anno, in un alloggio diverso da quello per il quale si chiede l'autorizzazione alla alienazione;

h) in caso di successione ereditaria (alienazione tra coeredi o tra questi e terzi estranei all'eredità);

i) trasferimento in Comune differente da quello in cui è localizzato l'alloggio per la ricongiunzione del nucleo familiare per variazione della composizione successiva all'acquisto.

Per l'autorizzazione alla alienazione o alla locazione prima dei cinque anni dalla data di abitabilità, negli interventi compresi nei programmi di edilizia sovvenzionata e agevolata previsti da programmi regionali o nazionali, si farà riferimento alla normativa specifica prevista.

Sarà inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare, dietro presentazione di regolare richiesta, la cessione pro quota dell'immobile fra coniugi, per i quali intervenga la separazione omologata dal Tribunale e non vi sia nella sentenza alcuna disposizione del Giudice in merito al trattamento dell'immobile.

Articolo 22

Locazione

L'alloggio/i costruito/i potrà/potranno essere dato/i in locazione dall' acquirente, suoi aventi causa o successivi proprietari, secondo le disposizioni previste dalla presente convenzione, e del Regolamento per l'ERS previa richiesta al Servizio Urbanistica che dovrà certificare il canone di locazione determinato come di seguito.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 4,50% del prezzo dell'immobile come determinato dalla presente convenzione.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

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

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento alle variazioni di valore dell'immobile, determinato come da precedente art. 18, fermo restando il limite massimo del 4,50 %.

Nel caso in cui l'intervento preveda la compresenza di attività non residenziali, il canone di locazione di tali attività non potrà essere determinato in misura superiore all'8 % del prezzo dell'immobile determinato come dal precedente art. 18.

Articolo 23

Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione

La realizzazione degli edifici potrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 24

Termini di validità della convenzione

Il periodo di validità della presente convenzione è stabilito in anni 25 a decorrere dalla data della sua sottoscrizione. La presente convenzione vincola il "soggetto attuatore", i suoi aventi causa e i successivi possessori delle unità immobiliari, al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti. Successivamente a tale termine sulle unità immobiliari non graverà più alcuna limitazione di carattere pubblico.

Articolo 25

Obbligo di comunicazione di avvenuta cessione

Gli atti di cessione o di locazione stipulati durante la vigenza della presente convenzione devono essere registrati e trascritti e trasmessi per conoscenza all'Amministrazione Comunale da parte dell'Ufficiale Rogante.

Articolo 26

Sanzioni

Ogni violazione degli obblighi contrattuali previsti sarà contestata dall'Amministrazione Comunale ai soggetti attuatori tramite diffida consistente nell'intimazione a provvedere al rispetto di quanto pattuito, entro un termine assegnato (minimo di 10 e massimo di 30 giorni) dal suo ricevimento.

L'inosservanza della diffida comporterà al soggetto attuatore il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggior danno e restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell' Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento e/o la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ad onere dei "soggetti attuatori" (e/o del Consorzio), sulla base di quanto stabilito nel presente convenzione.

- Euro 5.000 alla prima diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;
- Euro 10.000 alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;
- Euro 20.000 alla terza diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;
- Euro 30.000 ad ogni successiva diffida trascorso inutilmente il termine assegnato.

In caso di inottemperanza alle diffide, il Comune è fin d'ora autorizzato a trattenere tali importi dalla garanzia fidejussoria di cui al precedente articolo 10 per le attività di cui è garanzia.

Articolo 27

Cause di decadenza e di risoluzione dell'atto di cessione

La risoluzione dell'atto di cessione potrà avvenire, con insindacabile azione del Comune, nei casi di:

- a) protrazione ingiustificata dei termini di inizio e ultimazione lavori, per quanto attiene la costruzione degli edifici;
- b) grave inosservanza degli elementi progettuali dell'alloggio da costruire rispetto a quelli previsti in concessione edilizia con realizzazione di un immobile difforme dal progetto approvato tale da integrare le ipotesi di abuso edilizio;
- c) violazione del divieto di cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata, salvo i casi in cui vi sia stata autorizzazione dell'Amministrazione.
- d) Per le cooperative a proprietà indivisa nel caso in cui, successivamente alla stipulazione della presente convenzione, vengano meno i requisiti specifici che costituiscono i presupposti del provvedimento di cessione.

La risoluzione dell'atto di cessione in ogni caso comporta la retrocessione dell'area al Comune, che provvede alla restituzione di una somma pari a quella antecedente incassata, senza interessi e detratte le spese, nonché detratta una quota pari all'importo della cauzione di cui all'art. 4, a titolo di penale.

Le opere e i manufatti eventualmente esistenti sull'area retrocessa potranno essere acquisiti dal Comune, il quale provvederà ad indennizzare l'originaria acquirente sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente, individuato dal Comune, assegnatario dell'area stessa. Le spese della stima saranno detratte dall'indennità.

Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà insorga per il Comune l'obbligo di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dalla acquirente, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le opere realizzate, fermo sempre restando i maggiori danni.

Ove i manufatti e le opere non siano ritenuti idonei, e il Comune non intenda acquisirli, dovranno essere demoliti a cura e spesa della inadempiente.

Il Comune, può a sua discrezione, non risolvere il contratto, in tal caso saranno comunque annullati tutti i benefici concessi.

Articolo 28

Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura dell'Ufficiale Rogante e a spese del Soggetto Attuatore, nonché trasferite nei successivi atti di alienazione.

Articolo 29

Disposizioni finali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, II° comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche, si allega al presente atto sotto la lettera, omessane la lettura per espressa dispensa dei comparenti, il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data dal Dirigente del Comune di Monopoli.

La parte alienante dichiara che, successivamente al rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il Comune di Monopoli rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della vendita.

Tutte le spese e le competenze relative al presente atto e conseguenti, comprese quelle di frazionamento dei lotti, sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di legge.

La presente Convenzione dovrà essere registrata e trascritta e consta di n° _____ fogli in pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia e viene sottoscritto come segue. _____

Per la stipula di cessione

- Ricevuta di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria
- Fidejussione dell'importo pari a 1/10 del costo di costruzione dei fabbricati (art. 10)
- Polizza assicurativa decennale postuma (art. 11)

Allegati:

- a) Planimetria del piano urbanistico
- b) Planimetria catastale
- c) Tabella riportante i prezzi degli alloggi
- d) Planimetria del fabbricato riportante le unità immobiliari numerate (da associare ai prezzi)

Comune di MONOPOLI - Albo Pretorio On Line

