



Città di Eraclea

Provincia di Venezia

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' E LA CONCESSIONE DEL DIRITTO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI NEI PIANI DI INTERVENTO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE AI SENSI DEI COMMA 11-13 DELL'ART.35 DELLA L.865/71 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

(Approvato con D.C.C. nr. 45 del 29.07.2008)

ARTICOLO 1 – FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento ha l'obiettivo di regolare le modalità di cessione in proprietà delle aree comprese nelle zone destinate dal Piano Regolatore Generale all'Edilizia Economica e Popolare e in virtù delle competenze assegnate al comune dall'art. 114, secondo comma, e 117, sesto comma, della Costituzione in materia di potestà normativa degli enti locali; dall'art. 4 della legge 5 giugno 2003, n. 131 - Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001 n. 3; dall'art. 3 del Decreto Legislativo 267/2000 e dalle norme in materia di assegnazione delle aree ricomprese nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ed attua le disposizioni dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della L.R. 09/09/1999 n. 42.
2. Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle aree P.E.E.P., per le quali, alla data di esecutività del medesimo regolamento, non siano ancora iniziate le procedure di assegnazione.
3. Per tutte le altre aree comprese nei P.E.E.P. continuano ad applicarsi le disposizioni stabilite dai rispettivi atti e/o provvedimenti.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:
 - a) "Unità Minima di Intervento". Ogni raggruppamento di uno o più lotti e delle eventuali parti comuni ai diversi lotti la cui edificazione è prescritta dalle norme della relativa area P.E.E.P. mediante un unico titolo abilitativo edilizio;
 - b) "area P.E.E.P.": L'ambito di intervento urbanisticamente autonomo individuato nella variante al Piano Regolatore Generale, assoggettato a pianificazione attuativa e identificato come zona numerata (scheda C3/n/n);
 - c) "Stralcio funzionale": Parte dell'area ricompresa nell'area P.E.E.P. di cui al punto b) che viene attuata per prima in caso di esecuzione per stralci mediante programmazione pluriennale;
 - d) "Edilizia sovvenzionata": Edilizia realizzata da Comuni e/o ATER a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato e della Regione, delle Province o dei Comuni, nella quale la disciplina per l'assegnazione degli alloggi e la fissazione dei canoni è regolata dalla L.R.10/96.
 - e) "Edilizia agevolata": Edilizia realizzata con il contributo dello Stato o della Regione in conto interessi o capitale assegnato a operatori istituzionali, come Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, o del privato sociale, come Cooperative Edilizie d'Abitazione e Imprese Edili. Gli alloggi realizzati potranno essere oggetto di locazione permanente o temporanea, o assegnati in proprietà dalle Cooperative o ceduti in proprietà dalle imprese, ai sensi delle convenzioni e nel rispetto dei prezzi massimi di cessione di cui alla L.R. 42/99 o dei canoni di locazione di cui alla stessa legge, o di quelli concordati ai sensi della L.431/98.
 - f) "Edilizia convenzionata": Edilizia che viene attuata a totale carico di cooperative ed imprese costruttrici i quali stipulano con i Comuni le convenzioni di cui all'allegato A).
 - g) "Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare": Gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico come definiti dalla legge 109/94 e succ. modificazioni, operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare.
 - h) "Piano Attuativo" redatto dall'Amministrazione Comunale al fine di dettare la linee guida e programmatiche per l'edificazione nei lotti PEEP.

ARTICOLO 3 – PROCEDURE

1. La Città di Eraclea presceglie gli operatori ai quali cedere in proprietà le aree P.E.E.P. – eventualmente con la divisione in U.M.I. - mediante bando di confronto pubblico tra i soggetti richiedenti secondo quanto previsto dal presente regolamento.
2. Le singole cooperative e imprese partecipanti alle procedure di evidenza pubblica di cui sopra non possono essere assegnatarie di più di una U.M.I. nell'ambito di ogni area P.E.E.P..
3. E' fatto divieto ai soggetti partecipanti di presentare istanze e di essere prescelti, anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla stessa procedura di evidenza pubblica in associazione o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di istanza, per quali consorziati concorrono; a questi ultimi e' fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima procedura di evidenza pubblica. Inoltre non possono partecipare alla stessa procedura di evidenza pubblica, privati, cooperative ed imprese che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile.
4. L'entità e le modalità di intervento degli operatori su U.M.I. nelle quali e' ammessa la realizzazione di eventuali unità immobiliari a destinazione non residenziale, sono precisate nelle norme di attuazione del P.E.E.P..

ARTICOLO 4 – SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI SELEZIONE DIRETTA

Per le U.M.I. ricadenti nell'area P.E.E.P. hanno titolo di precedenza, per la quota di aree da concedere in diritto di proprietà, le domande presentate da aziende ed enti pubblici aventi sede in provincia di Venezia, istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, esclusivamente finalizzate alla costruzione di alloggi di edilizia sovvenzionata da assegnare in locazione permanente, ai sensi e per gli effetti della normativa regionale vigente in materia di assegnazione e fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. (tramite semplice comunicazione da farsi agli enti) Tramite comunicazione La cessione dell'area P.E.E.P. per la realizzazione dell'intervento costruttivo sulla U.M.I. seguirà le disposizioni di cui ai successivi artt. 13 e 14.

ARTICOLO 5 – SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI SELEZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.

1. I soggetti ammessi a partecipare alle procedure di evidenza pubblica sono i seguenti:
 - a) Cooperative Edilizie di abitazione a proprietà divisa, rette e disciplinate dai principi della mutualità, o loro consorzi, che intendano costruire alloggi, da assegnare o locare alle condizioni stabilite dal presente Regolamento;
 - b) Cooperative di produzione e lavoro, imprese edili, che intendano costruire alloggi, da vendere o locare alle condizioni stabilite dal presente Regolamento;
2. I soggetti di cui al comma 1 devono possedere i requisiti di ammissibilità di cui all'art. 11.

ARTICOLO 6 – GRADUATORIA DEI SOGGETTI PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.

1. La formazione della graduatoria per la selezione dei cessionari mediante procedura di evidenza pubblica avverrà secondo i punteggi previsti dal bando approvato dalla Giunta Comunale, in conformità a quanto previsto all'allegato C).
2. La graduatoria resta valida sino alla data di pubblicazione di un nuovo bando di selezione. In tal caso i richiedenti precedentemente ricompresi nella graduatoria decaduta, qualora ancora interessati devono ripresentare istanza secondo le previsioni del nuovo bando.

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

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

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

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

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

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

3. Le categorie di operatori si distinguono in:

- Cooperative Edilizie a mutualità prevalente;
- Imprese edili e cooperative di produzione e lavoro.

ARTICOLO 9. PUBBLICITA' DEL BANDO.

1. I bandi sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e nel sito internet del Comune.

ARTICOLO 10. ISTANZE DI PARTECIPAZIONE ALLA SELEZIONE DI EVIDENZA PUBBLICA.

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

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

3. Le istanze devono contenere la preferenza per una o più U.M.I. nell'ambito di ogni area P.E.E.P.

4. La cessione avverrà, secondo la graduatoria definitiva di cui al successivo art. 13, in base alle preferenze richieste ed escludendo le U.M.I. già selezionate.

5. In caso di parità la U.M.I. viene selezionata mediante sorteggio

ARTICOLO 11. REQUISITI OGGETTIVI.

1. Possono presentare istanza di partecipazione alla selezione di evidenza pubblica per la cessione di U.M.I. o delle intere aree P.E.E.P. i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'Allegato C).

ARTICOLO 12. FASI DEL PROCEDIMENTO DI SELEZIONE DI EVIDENZA PUBBLICA.

1. Il procedimento di cessione in proprietà delle U.M.I./aree all'interno del singola area P.E.E.P. avviene secondo le seguenti fasi:

- a) redazione delle graduatorie da parte dell'apposita commissione tecnica nominata dal dirigente competente e relativa approvazione con determinazione dirigenziale;
- b) prenotazione e cauzione;

- c) adesione dei prenotatari e costituzione del consorzio;
- d) progetto edilizio e opere di urbanizzazione;
- e) stipula, per atto pubblico, ai sensi del comma 13 dell'art. 35 della L. 865/71, dell'atto di cessione e della contestuale convenzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, sub a) della L.R. 42/99.

ARTICOLO 13. APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE.

Una volta completata l'attività istruttoria sulle domande pervenute da parte dell'apposita commissione tecnica nominata dal dirigente competente, vengono approvate con determinazione dirigenziale le graduatorie dei prenotatari.

ARTICOLO 14. PRENOTAZIONE E CAUZIONE.

1. Entro 20 giorni dall'approvazione delle graduatorie definitive, l'Amministrazione comunica ai soggetti richiedenti, con raccomandata a.r., la riserva dell'area, procedendo prima con quelli indicati all'art. 4 e successivamente con quelli di cui all'art. 5.
2. Entro 30 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di riserva dell'area, salvo proroga concessa a seguito di istanza motivata ed in considerazione di particolari e motivate ragioni dal Dirigente del servizio comunale competente, i soggetti di cui al comma 1, corrispondono al Comune a titolo di cauzione una somma pari al 20% del prezzo dell'area.
3. Il mancato pagamento della cauzione entro il termine fissato, o legalmente prorogato, determina la cancellazione dello stesso dalla graduatoria, senza ulteriore avviso.

ARTICOLO 15. ADESIONE DEI PRENOTATARI E COSTITUZIONE DEL CONSORZIO.

1. Entro il termine di cui al precedente comma 2 dell'art. 14, (30 giorni) i prenotatari presentano al protocollo dell'Amministrazione una dichiarazione di adesione alla individuazione dell'area riservata, e la prova di avvenuto pagamento della cauzione. Il mancato deposito della documentazione che precede entro il termine fissato, o legalmente prorogato, determina la cancellazione dello stesso dalla graduatoria, senza ulteriore avviso.
2. Se il bando prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti prenotatari questi devono provvedere a realizzare dette opere, costituendosi a tal fine in consorzio obbligatorio entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di riserva dell'area, ed adempiere quanto previsto nei successivi artt. 16, 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32 e 33. Per le umi. Il prenotatario, a pena di cancellazione dello stesso dalla graduatoria, deve provvedere, entro i termini stabiliti, alla costituzione o adesione al Consorzio. In tal caso il Comune tratterà la cauzione versata a titolo di penale.

ARTICOLO 16. ATTO DI CESSIONE E CONTESTUALE CONVENZIONE.

1. Il Dirigente responsabile del servizio, entro 30 giorni dalla effettuazione degli adempimenti del precedente art. 15 comma 1 da parte del prenotatario, con propria determina provvede alla definitiva indicazione dell'area, che può anche avvenire sulla scorta di elementi identificativi catastali e di consistenza provvisori, forniti dal prenotatario.
2. Entro 90 giorni dalla sua costituzione il consorzio deve presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato dal relativo computo metrico estimativo, per la stipula della convenzione relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui all'allegato B).
3. Il Dirigente responsabile del servizio stipula per atto pubblico con l'operatore prescelto la convenzione di cessione ai sensi dell'art.3 della L.R.42/99 previo pagamento del saldo del corrispettivo, come determinato ai sensi del comma 12 dell'art.35 della L. 865/71. La mancata

presentazione dell'operatore alla stipulazione nel luogo e data comunicati con raccomandata A/R e della prova di pagamento del corrispettivo dei prezzi delle U.M.I. tiene luogo di rifiuto alla stipulazione dell'atto di cessione e della contestuale convenzione, con cui si attua il trasferimento del diritto di proprietà dal Comune all'operatore, e comporta l'incameramento della cauzione, salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti.

ARTICOLO 17. PROGETTO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. La presentazione della D.I.A. nei casi consentiti, o il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla preventiva stipula da parte del consorzio e degli operatori prescelti delle convenzioni allegata al presente regolamento, nonche' alle connesse garanzie.

2. Il cessionario, entro 120 giorni dalla stipula della convenzione di cessione dell'area deve presentare la domanda di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici, con gli allegati prescritti dal regolamento edilizio, dal presente regolamento e dal bando.

ARTICOLO 18. PREZZO PER LA CESSIONE DELLE AREE E VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO .

1. I corrispettivi dei prezzi delle U.M.I. cedute devono, nel loro insieme, assicurare la copertura degli importi indicati nel Preventivo Sommario di Spesa del Progetto Urbanistico aumentato delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione dell' area P.E.E.P..

ARTICOLO 19. PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Il cessionario puo' assegnare/vendere gli alloggi ed i boxes realizzati esclusivamente ai soggetti aventi i requisiti di cui all'allegato D). Il concessionario, titolare del diritto alla realizzazione dell'intervento costruttivo, potrà vendere gli alloggi ed i boxes realizzati esclusivamente ai componenti del nucleo suo familiare.

2. Gli atti di assegnazione ai soci da parte di Cooperative Edilizie d'abitazione, e di vendita da parte di Imprese degli alloggi dovranno comunque essere stipulati non prima del rilascio del visto di congruita' dei prezzi di prima cessione

3. E' fatto divieto al cessionario di cedere gli alloggi realizzati e/o di consegnarli prima del rilascio del certificato di abitabilità nonche' del rilascio della certificazione comunale di verifica del possesso dei requisiti soggettivi, in caso di fruizione di contributi pubblici.

4. E' fatto altresì obbligo al cessionario di indicare negli atti di assegnazione/vendita le quote millesimali delle singole unita' immobiliari.

5. Gli alloggi e loro pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, possono essere alienati decorsi cinque anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, o anche prima, per gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al presente articolo. Il possesso di tali requisiti sara' accertato, previa richiesta, dall'Amministrazione di Eraclea.

6. Il presente articolo si applica anche alle alienazioni successive alla prima, per tutto il periodo di validita' della convenzione.

ARTICOLO 20. DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI.

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi, per metro quadrato di superficie complessiva, non potrà superare quello calcolato con le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla legge regionale 9 settembre 1999 n° 42, ai fini del convenzionamento (art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380).

Saranno inoltre a carico degli assegnatari/acquirenti degli alloggi le spese notarili ed amministrative relative al contratto di mutuo, oltre alle spese notarili del contratto di acquisto dell' alloggio e alle spese di accatastamento. Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, ferme restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo. Per superficie complessiva si intende quella definita dall'art. 2 della legge regionale 9 settembre 1999 n° 42.

ARTICOLO 21. DOCUMENTI ECONOMICO-FINANZIARI.

Prima della richiesta di rilascio del certificato di agibilità il cessionario dovrà presentare un quadro riepilogativo finale, da cui devono risultare i nominativi dei singoli acquirenti o dei soci assegnatari, le superfici di vendita, il prezzo unitario, il costo di eventuali migliorie, il rispetto del prezzo medio di vendita del complesso edilizio, corredato dai documenti comprovanti il possesso dei requisiti di cui all'allegato D), sulla base dei quali il Comune provvede ai relativi controlli. Il quadro riepilogativo deve contenere il consenso alla trattazione dei dati sensibili, ai sensi della L. 31.12.1996, n. 675 e succ. modif. ed integrazioni.

ARTICOLO 22. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Il prezzo di locazione annuo degli alloggi non può essere superiore al 4,5% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato.
2. La stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'articolo 2, comma 3, della L. 431/1998.

ARTICOLO 23. OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI SEDIME.

1. Nel caso in cui sia prevista dal Bando di assegnazione la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei prenotatari questi usufruiranno dello scomputo dell'importo calcolato per gli oneri di urbanizzazione. A tale riguardo qualora l'ammontare dei costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dal Consorzio ecceda quanto previsto dal calcolo degli oneri stessi, calcolati secondo l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è consentito, per la parte eccedente, eventualmente lo scomputo della quota parte di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria il cui riparto tra i singoli consorziati avverrà secondo le percentuali millesimali riportati nello statuto del Consorzio. Gli oneri di cui al presente articolo saranno determinati in base alle tabelle parametriche vigenti e versati al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire. E' escluso il conguaglio negativo a carico del "Comune" mentre è fatto salvo l'eventuale conguaglio attivo.

4. Nel caso in cui non siano state cedute tutte le U.M.I. dell'area P.E.E.P., il Comune provvederà a sostenere le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali U.M.I.. Il Comune recupererà dai futuri assegnatari gli importi, rivalutati, delle quote anticipate.

ARTICOLO 24. STATUTO DEL CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE.

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

- a) (Finalita'). Scopo del consorzio e' la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area P.E.E.P.;
 - b) (Soggetti). Fanno parte del consorzio esclusivamente i soggetti che hanno avuto in cessione U.M.I. appartenenti allo specifica area P.E.E.P.;
 - c) (Durata). Il consorzio dura fino all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e allo svincolo delle polizze fideiussorie previste dalle convenzioni, e in ogni caso non puo' essere sciolto sino alla definizione di eventuali contenziosi con l'Amministrazione di Eraclea aventi per oggetto il mancato rispetto degli obblighi e modalita' di esecuzione delle opere medesime;
 - d) (Quote di partecipazione). La partecipazione dei soggetti appartenenti al consorzio e' determinata in misura proporzionale alla volumetria massima edificabile della singola U.M.I. assegnata;
 - e) (Scioglimento). Il consorzio si scioglie una volta raggiunte le finalita' di cui alla lettera a).
2. Qualora non siano state cedute tutte le U.M.I. dell'area P.E.E.P., il Comune partecipa provvisoriamente al consorzio fino alla completa cessione.

ARTICOLO 25. PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

ARTICOLO 26. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene previa approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune e dopo la stipula di apposito disciplinare in conformita' alle disposizioni del P.E.E.P. ed alla normativa vigente in materia di opere pubbliche, nonche' rilascio di idoneo titolo abilitativo (D.I.A. o permesso di costruire).
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel pieno rispetto del progetto esecutivo approvato.
3. I lavori saranno eseguiti sotto l'alta sorveglianza del Comune per mezzo del collaudatore in corso d'opera.
4. Le disposizioni della legge 11 febbraio 1994, n. 109 - legge quadro in materia di lavori pubblici - non si applicano, fatte salve nuove diverse normative, agli interventi di urbanizzazione eseguiti direttamente dai consorzi privati di cui al presente regolamento, a scomputo del contributo dovuto e commisurato agli oneri di urbanizzazione; per le singole opere d'importo superiore alla soglia comunitaria i consorzi privati sono tenuti ad affidare le stesse nel rispetto delle procedure di gara previste dalla citata direttiva 93/37/CEE;

ARTICOLO 27. CONTABILITA' E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Il direttore dei lavori deve curare la tenuta della documentazione contabile costituita almeno dal libretto delle misure e dal registro di contabilita'.
2. Il direttore dei lavori deve assicurare ed eseguire la misurazione dei lavori, la loro registrazione sul relativo libretto e la loro trascrizione sul registro di contabilita'.
3. Il direttore dei lavori certifica le annotazioni contabili apponendo la propria firma sul libretto delle misure e sul registro di contabilita', integrando gli stessi, qualora necessario, con disegni di contabilita' pure essi sottoscritti.
4. Il direttore dei lavori mette a disposizione del collaudatore in corso d'opera sia il libretto delle misure che il registro di contabilita' a semplice richiesta.

5. Le opere di urbanizzazione, eseguite secondo il progetto esecutivo approvato, saranno prese in carico dal Comune, attraverso apposito verbale, una volta approvato il certificato di collaudo tecnico – amministrativo dei lavori da parte del Dirigente competente.
6. Il collaudatore tecnico – amministrativo delle opere di urbanizzazione, ai sensi della L. 11.2.1994, n. 109 e del DPR 21.12.1999, n. 554 e loro modificazioni e integrazioni, e' nominato dal Comune attraverso conferimento di incarico fiduciario ad uno o piu' liberi professionisti in possesso dei requisiti di legge, iscritti allo specifico elenco regionale ai sensi della legge regionale 27/2003. Il collaudo dei sottoservizi avviene ad opera dell'ente gestore, con spese a carico del consorzio.
7. Il collaudatore tecnico – amministrativo delle opere di urbanizzazione e' nominato in corso d'opera e comunque entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori accertato con apposito verbale. Le competenze relative al collaudatore sono a carico del consorzio, previa fatturazione presentata dal collaudatore all'Amministrazione comunale, anche per la redazione di eventuali certificati di collaudo parziali di cui all'art. 30, comma 4.
8. Il collaudo finale dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione.
9. A conclusione dei lavori, le opere di urbanizzazione eseguite su aree del demanio comunale, saranno prese in carico dal Comune, entro 30 giorni dalla data di approvazione del certificato di collaudo da parte del competente dirigente comunale, mediante stesura di verbale di presa in carico. Fino alla data di presa in carico, gli oneri relativi alla manutenzione, alla vigilanza ed alla sicurezza sono a carico del Consorzio.

ARTICOLO 28. ONERI A CARICO DEI CESSIONARI.

1. Sono a totale carico dei cessionari le seguenti spese:
 - a) gli oneri derivanti dalla progettazione urbanistica attuativa e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - b) l'onere di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, e l'eventuale occupazione di suolo pubblico;
 - c) gli oneri derivanti dal collaudo delle opere;
 - d) le spese per il frazionamento delle aree.

ARTICOLO 29. PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI.

1. La realizzazione degli interventi edificatori all'interno delle U.M.I. deve essere finalizzata allo sfruttamento dell'indice di utilizzo fondiario massimo previsto dal Piano, con una tolleranza massima in meno non superiore al 10% del volume ammesso.
2. Il permesso di costruire viene rilasciato nel rispetto del P.E.E.P. vigente, nonche' del regolamento edilizio e delle disposizioni legislative vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle di edilizia residenziale pubblica e delle N.T.A. del P.E.E.P..
3. Le costruzioni devono essere realizzate conformemente al permesso di costruire rilasciato e al presente regolamento.
4. Eventuali varianti dovranno essere approvate in base alla normativa vigente.

ARTICOLO 30. TERMINI E VERIFICHE SULLA REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono stabiliti dall'articolo 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.
2. Per le opere non ultimate i cessionari devono presentare istanza per un nuovo permesso di costruire, senza che questo comporti la modifica dei prezzi, cosi' come definiti originariamente.

3. Il Comune, anche a mezzo di personale di aziende partecipate o di professionisti esterni incaricati, puo' eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, risultanti da apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti, nonche' di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica facente parte del progetto assentito.

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

5. Gli alloggi devono rispettare i limiti di superficie previsti dall'articolo 16 della Legge 05.08.1978, n 457 e successive modifiche ed integrazioni e devono possedere le caratteristiche tecniche di cui all'articolo 43 Legge 05.08.1978, n 457 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 31. VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI REGOLAMENTARI E CONVENZIONALI.

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

- a) la risoluzione della convenzione di cessione, qualora in quell'atto l'inadempimento sia espressamente previsto come causa di risoluzione;
- b) l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

ARTICOLO 32. CASI NEI QUALI L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI PREVISTI DALLA CONVENZIONE COMPORTA LA RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE.

1. L'atto di cessione non avviene o è risolto nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione dell'operatore prescelto alla stipula della convenzione di cessione;
- b) cessione non autorizzata dell'area non edificata o parzialmente edificata;
- c) cessione o locazione di alloggi a soggetti non aventi i requisiti, in caso di contributi pubblici. La risoluzione in tal caso riguarderà solo gli alloggi irregolarmente ceduti o locati;
- d) cessione dell'alloggio nei 5 anni dal primo acquisto senza la prescritta autorizzazione. La decadenza in tal caso riguarderà solo gli alloggi irregolarmente ceduti;
- e) mancata presentazione, entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, della domanda per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A., per fabbricati e/o opere di urbanizzazione;
- f) decadenza del titolo abilitativo edilizio per violazione di norme e per colpa o dolo del cessionario;
- g) modifica degli scopi istituzionali del cessionario o dei presupposti per l'assegnazione della U.M.I. ed in caso di comportamenti colposi e dolosi che documentino inequivocabili intenti speculativi estranei alle finalità sociali del P.E.E.P.;

2. La risoluzione dalla cessione dell'area e' pronunciata dal Dirigente del Settore, previa comunicazione di avvio del procedimento ed eventuale diffida ad adempiere con contemporanea prefissione del termine entro il quale il cessionario puo' presentare le proprie osservazioni o memorie difensive o regolarizzazione dei documenti e/o della sua posizione. Contro tale pronuncia resta salvo il diritto del cessionario di ricorrere al giudice ordinario per pronuncia di risoluzione.

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

- a) pro quota nei casi sub c) e d) del precedente primo comma;
- b) in caso di area non edificata, al corrispettivo di cessione di cui all'art. 18, eventualmente aumentato delle spese sostenute per l'urbanizzazione dal Consorzio o dal Comune;
- c) in caso di area parzialmente o totalmente edificata o di alloggi ultimati, al valore determinato da una Commissione composta da tre tecnici, uno nominato dall'Amministrazione comunale, uno dal

cessionario ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Venezia.

4. Le spese di valutazione di cui alla lettera c) del comma 3 nonché tutti gli oneri relativi alla pronuncia di decadenza dalla cessione sono ad esclusivo carico dei soggetti rispetto ai quali è pronunciata la decadenza.

5. Qualora per effetto della pronuncia di risoluzione dall'atto di cessione insorga l'obbligo per il Comune di subentrare, ai sensi dell'articolo 37 della L. 865/1971, nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dal cessionario o successivo avente causa, il corrispettivo di cui al comma 3 è ridotto della somma pari alla quota di mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni e le spese. Il Comune restituirà al soggetto decaduto quanto trattenuto a titolo di restituzione del mutuo, decurtato della somma effettivamente corrisposta all'istituto di credito mutuante, in caso di dell'area o dell'edificio ad altro soggetto, che si accolla l'onere della restituzione del mutuo medesimo.

6. Il corrispettivo di cui al comma 3 è anche decurtato del valore di eventuali oneri reali costituiti sull'immobile dopo la cessione.

7. Nel caso di pronuncia di risoluzione o di rinuncia, o di rinuncia al completamento del programma costruttivo convenzionato da parte del cessionario quando l'edificio sia in costruzione, o non ultimato, l'Amministrazione Comunale, interpellerà preliminarmente i primi degli operatori esclusi dalla posizione utile in graduatoria, per la cessione delle aree o delle costruzioni, precisando il corrispettivo richiesto o precisi criteri per la sua valutazione. Nel caso tutti i soggetti di cui sopra non sottoscrivano l'atto di accettazione e subentro nei termini assegnati dal comune, il comune potrà assegnare liberamente ad altro soggetto il subentro per la realizzazione del programma costruttivo, nel rispetto comunque delle clausole convenzionali e del presente regolamento.

ARTICOLO 33. SANZIONI AMMINISTRATIVE.

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali eventualmente previste dalle leggi statali e regionali vigenti, alla violazione del presente regolamento, dei suoi allegati come ed in quanto modificati ed integrati dalla Giunta Comunale in sede di approvazione del Bando di assegnazione e fatti salvi gli autonomi procedimenti e provvedimenti nei casi di decadenza, si applicano per ogni alloggio o unità immobiliare le sanzioni previste dall'art. 7-bis del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come introdotto ed integrato dall'articolo 16 della legge 16 gennaio 2003, n. 3 e dall'articolo 1 quater del D.L. 31 marzo 2003, n. 50, inserito in sede di conversione dalla legge 20 maggio 2003, n. 116, con le seguenti graduazioni per ogni alloggio oggetto di violazione:

a) mancato rispetto dei termini tutti fissati dal presente regolamento: da € 100 a € 500;

b) inosservanza dei capitolati: da € 200 a € 500;

c) applicazione prezzi di vendita/locazione superiori a quanto stabilito dal presente regolamento, da € 300 a € 500.

2. Nel caso di locazione di alloggi ad un canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel presente regolamento e nella convenzione, il locatore, oltre alla applicazione della sanzione amministrativa che precede, deve restituire quanto percepito in eccedenza;

3. Nel caso di vendita di alloggi ad prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri indicati nel presente regolamento e nella convenzione, il venditore, oltre alla applicazione della sanzione amministrativa che precede, deve restituire quanto percepito in eccedenza.

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

ARTICOLO 34. ALLEGATI.

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

Allegato A: Schema tipo di convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali;

Allegato B: Schema tipo di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Allegato C: Requisiti di ammissibilità – punteggio;

Allegato D: Requisiti soggettivi assegnatari

ARTICOLO 35. ENTRATA IN VIGORE.

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

ALLEGATO A)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE EDIFICABILI COMPRESSE NELL'AREA P.E.E.P. DI VIA _____ AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71, DEGLI ARTT. 7 E 8 DELLA LEGGE 10/77 E DELLA LEGGE REGIONALE 09/09/1999 N° 42

L'anno duemila__, il giorno _____ del mese di _____, avanti a me dott. _____ Notaio in _____ iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di _____, non assistito dai testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dai comparenti.

Sono presenti i Signori:

_____, domiciliato per la carica presso il Comune di Eraclea, Segretario Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di Segretario Comunale e, quindi per conto, nome, vece ed interesse esclusivo del Comune di Eraclea, con sede legale in _____, via _____, al presente atto autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, che in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera _____, omissane la lettura per volontà dei Comparenti;

_____, nato a _____ il _____, domiciliato a _____, via _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di _____ e quindi, per conto, nome, vece ed interesse esclusivo dell' " _____", con sede legale in _____ via _____ n° _____, iscritta al Registro delle Società del Tribunale di _____ al numero _____, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____, che, in estratto autentico, al presente atto si allega sotto la lettera _____, omissane la lettura per volontà delle parti Comparenti.

Comparenti, cogniti tra loro, come asseriscono, delle cui identità personale sono io Notaio certo, i quali
PREMESSO

- che il Comune di Eraclea è dotato di un piano per l'Edilizia Economica e Popolare, formato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche, approvato con delibera di Giunta Regionale n. _____ del _____;
- che il Comune di Eraclea con deliberazione consiliare n. _____ del _____ ha approvato il Progetto del Piano Attuativo di via _____ ai sensi degli artt. 19 e 20 della Legge Regionale 11/2004 di cui al comma precedente;
- che il Comune di Eraclea ha acquisito la proprietà dell'Area P.E.E.P. di via _____ contraddistinte al N.C.T. al foglio n. _____ Mappali n. _____ comprese nel citato Piano con atto/i n. _____ del _____;
- che il Comune di Eraclea con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ ha approvato il regolamento per la cessione delle aree per l'Edilizia Economica Popolare ai sensi dei comma 11 e 13 dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modificazioni;
- che il Comune di Eraclea con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ ha approvato il bando di concorso per la cessione in proprietà di aree per l'Edilizia Economica Popolare di Via _____;
- che con Determina n° _____ del _____ il Dirigente del Settore _____ del Comune di Eraclea ha provveduto alla indicazione della U.M.I. n° _____ di mq _____ alla Cooperativa/Impresa _____, in diritto di proprietà con possibilità edificatoria di mc. _____, per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata/agevolata;

- che in ottemperanza all'art. 15 del regolamento per la cessione delle aree P.E.E.P. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° ____ del _____, i soggetti prenotati si sono riuniti in Consorzio per dar corso alle opere di urbanizzazione;
- che il "Consorzio P.E.E.P. _____" con sede legale in _____ via _____ n° ____; codice fiscale _____ è stato costituito con atto in data _____ con rep: n° _____ dal Notaio _____ e registrato a _____ al n° _____ Serie 1 Mod. A. Pubblici allo scopo di regolamentare e coordinare in unità di intenti, le obbligazioni comuni nei riguardi del Comune di _____, derivanti dalla assegnazione delle aree P.E.E.P.;
- che in data _____ è stato presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del P.E.E.P. redatto da _____ dello studio _____ di _____ e che lo stesso è stato approvato dalla Commissione edilizia in data _____ con verbale n° _____;
- che a seguito della stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Eraclea e il "Consorzio P.E.E.P. _____" in data _____ con rep: n° _____ dal Notaio _____ e registrato a _____ al n° _____ Serie 1 Mod. A. Pubblici è stato rilasciato permesso a costruire n° _____ del _____ al "Consorzio P.E.E.P. _____" e sono in corso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il testo della convenzione edilizia da stipulare con i soggetti selezionati ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e della legge regionale 09/09/1999 n° 42, in cui sono specificati gli obblighi e gli oneri a carico dell'operatore;
- che ove per brevità lo richieda, nel corso di questo atto il Comune di Eraclea sarà indicato come il "Comune" e la Cooperativa/Impresa sarà indicata come "Cessionaria";

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e della legge regionale 09/09/1999 n° 42 il "Comune", a mezzo del suo legale rappresentante, cede alla "Concessionaria", per la quale accetta l'intervenuto suo legale rappresentante, il terreno in diritto di proprietà libero da pertinenze, servitù attive e passive di sopra e sottosuolo sito nel Piano per l'Edilizia Economica Popolare in via _____, U.M.I. n. _____, così catastalmente identificata: _____ di mq. _____. I dati catastali sono desunti dal tipo di frazionamento n. _____, che si allega al presente atto sotto la lettera _____.

Il lotto viene ceduto dal "Comune" ed accettato dalla "Cessionaria" allo scopo di realizzare i fabbricati da erigersi sulla U.M.I. n° ____ e indicata nella Tav. _____ di progetto del Piano Attuativo che si allega sotto la lettera _____, della superficie utile di pavimento massima pari a mq. _____ da destinare ad alloggi di tipo economico-popolari, e relative pertinenze.

ARTICOLO 2 - CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà è stato stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in €. _____ il mq di superficie utile di pavimento. Con riferimento alla superficie utile di pavimento pari a mq. _____ il corrispettivo ammonta complessivamente in €. _____.

Si dà atto che l'importo di €. _____ è stato corrisposto al "Comune" in data _____ giusta quietanza rilasciata dall'Esattoria Comunale n. _____ del _____ .

Ovvero

Il corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria è stato stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in €. _____ il mq di superficie utile di pavimento. Con riferimento alla superficie utile di pavimento pari a mq. _____ il corrispettivo ammonta complessivamente in €. _____.

Si dà atto che l'importo di €. _____ è stato corrisposto al "Comune" in data _____ giusta quietanza rilasciata dall'Esattoria Comunale n. _____ del _____ .

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti prendono atto che secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica citata nelle premesse e dopo la stipula della presente convenzione in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenuto nel Preventivo di spesa dell'area P.E.E.P. di via _____ sarà scomputato eventualmente dall'importo calcolato per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria). Qualora l'ammontare dei costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dal "Consorzio P.E.E.P. _____" ecceda quanto previsto dal calcolo degli oneri stessi, calcolati secondo l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è consentito, per la parte eccedente, lo scomputo della quota parte di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria il cui riparto tra i singoli consorziati avverrà secondo le percentuali millesimali riportati nello statuto del "Consorzio". Gli oneri di cui al presente articolo saranno determinati in base alle tabelle parametriche vigenti e versati al momento del rilascio dei singoli permessi ad edificare. E' escluso il conguaglio negativo a carico del "Comune" mentre è fatto salvo l'eventuale conguaglio attivo. In corrispondenza degli obblighi assunti con i successivi artt. 8 - 9 - 10 - 11 il "Comune" esonera la "Cessionaria" al pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione..

Ovvero

Il corrispettivo per le opere di urbanizzazione secondaria, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti sarà versato al momento del rilascio del permesso ad edificare. In corrispondenza degli obblighi assunti con i successivi artt. 8 - 9 - 10 - 11 il "Comune" esonera la "Cessionaria" al pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione.

ARTICOLO 4 - TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

La proprietà dell'area è trasferita a tutti gli effetti, al momento della stipula della presente convenzione nei limiti di cui all'articolo 1 della presente convenzione.

ARTICOLO 5 - TEMPI DI ATTUAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

La "Cessionaria" si impegna a presentare la richiesta di permesso a costruire per la costruzione degli alloggi entro novanta (90) giorni dalla data di stipula della convenzione.

La "Cessionaria" si impegna altresì a realizzare sull'area oggetto del diritto di proprietà la costruzione di edifici da destinare esclusivamente ad abitazioni di tipo economico e popolare, aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al progetto edilizio che dovrà essere conforme alle vigenti leggi in materia, nonchè al Piano Attuativo approvato agli atti del "Comune". Anche la sistemazione delle aree scoperte del lotto e l'eventuale recinzione esterna sarà realizzata in conformità al progetto edilizio approvato.

ARTICOLO 6 - TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

La "Cessionaria" si impegna a dare inizio ai lavori di costruzione entro 1 (uno) anno dalla notifica dell'avviso per il ritiro del permesso a costruire ed ad ultimarli entro 3 (tre) anni dalla data di scadenza del predetto termine di inizio. Il certificato di agibilità dei fabbricati verrà rilasciato solo a seguito di collaudo totale o parziale con esito favorevole delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica citata nelle premesse e più precisamente in conformità a quanto espresso nell' art. 10 della convenzione urbanistica.

ARTICOLO 7 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La "Cessionaria" assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc. dai condotti di urbanizzazione primaria ubicati all'interno dei lotti edificabili fino ai costruendi edifici.

ARTICOLO 8 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO

La "Cessionaria" si impegna ad applicare un prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire che non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva, superare quello risultante secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla legge regionale 9 settembre 1999 n° 42, ai fini del convenzionamento (art. 7 della legge 28/01/1977 n. 10).

Saranno inoltre a carico degli assegnatari/acquirenti degli alloggi le spese notarili ed amministrative relative al contratto di mutuo, oltre alle spese notarili del contratto di cessione/acquisto del alloggio e alle spese di accatastamento.

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, ferme restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della legge regionale 9 settembre 1999 n° 42 concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

ARTICOLO 9 - VARIAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE

E' consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile.

ARTICOLO 10 - AGGIORNAMENTI DEI PREZZI

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato in base all'indice ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

- da 0 a 5 anni	0%
- oltre 5 e fino a 10 anni	0,2% all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni	0,3% all'anno

ARTICOLO 11 - ASSEGNAZIONE/CESSIONE DEGLI ALLOGGI

La "Cessionaria" può assegnare/vendere o locare, gli alloggi realizzati sull'area oggetto della presente convenzione al prezzo stabilito dalla convenzione stessa, a soggetti che abbiano i requisiti indicati nel successivo art. 12.

La verifica del possesso dei requisiti sarà effettuata dal "Comune", con le modalità previste dalla normativa regionale vigente.

La "Cessionaria" si impegna a portare a conoscenza dei soci e dei futuri acquirenti la presente convenzione. L'adempimento di tale obbligo dovrà risultare nell'atto di assegnazione/cessione di ogni unità immobiliare.

Prima dell'atto di assegnazione notarile/compravendita degli alloggi ai soci/acquirenti (che dovrà avvenire entro 2 anni dalla data di ultimazione dei lavori), al fine del rilascio del nulla osta comunale, la "Cessionaria" dovrà produrre per ciascun socio/acquirente, dichiarazione sostitutiva d'atto notorio comprovante il possesso dei requisiti indicati nel successivo art. 12.

Dopo la prima assegnazione/cessione dell'alloggio è vietata la locazione e la vendita successiva per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data dell'atto notarile di acquisto.

Prima dei cinque anni la vendita o la locazione dell'alloggio potrà avvenire, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione comunale.

Per tutta la durata della presente convenzione, anche dopo la prima cessione/assegnazione, l'alloggio dovrà essere alienato a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel successivo art. 12 che saranno accertati, previa richiesta, dal Settore _____ del "Comune" e al prezzo calcolato secondo le modalità indicate negli artt. 8 e 10.

ARTICOLO 12 - REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ASSEGNAZIONE/CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Tutti i trasferimenti in proprietà e la locazione potranno avvenire esclusivamente a favore dei soggetti che abbiano i seguenti requisiti:

- a) **Cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 come modificato dall'art. 27 della legge 30 luglio 2002, n. 189 e successive modifiche ed integrazioni;**
- b) **Residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Eraclea fatta salva la facoltà dei militari di carriera di predeterminare, in ogni momento, la residenza che intendono eleggere, allorché lasceranno il servizio, mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al Sindaco (D.G.R. Veneto 13 ottobre 1981, n. 5539);**
- c) **Non titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato in uno dei Comuni della Regione Veneto. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione che, esclusi i vani accessori:**
 - ha un vano utile per ogni componente (con un minimo di due vani e un massimo di cinque vani);
 - non ha parti in proprietà comune;
 - è stata dichiarata abitabile dall'autorità competente.
- d) **Non avere ottenuto in proprietà o con patto di futura vendita, un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi, dallo Stato e da altro Ente Pubblico;**
- e) **Avere un reddito annuo fiscalmente imponibile complessivo del nucleo familiare, desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore ad €. 65.000,00 e non inferiore ad un settimo di detto limite di reddito.**

Prima dell'assegnazione notarile degli alloggi ai soci/acquirenti (che dovrà avvenire, nel caso di alloggi finanziati con mutuo agevolato, entro 2 anni dalla data di ultimazione dei lavori), al fine del rilascio di nulla osta comunale, la Cooperativa/Impresa dovrà produrre per ciascun socio/acquirente, la documentazione prevista dalla Circolare Regionale n. 10 del 22 giugno 2001 in attuazione alla L.R. 13

aprile 2001 n. 11 comprovante il possesso dei requisiti previsti dall'allegato E) del regolamento per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P..

I requisiti per i soci delle Cooperative dovranno essere posseduti alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della cooperativa ha assegnato (individuato o consegnato) l'alloggio.

Tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario del Consiglio di Amministrazione della cooperativa. I requisiti per gli acquirenti delle Imprese dovranno essere posseduti alla data del preliminare di acquisto dell'alloggio. Qualora le assegnazioni non si esauriscano entro sei (6) mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione degli alloggi, quest'ultimi potranno essere assegnati anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti previsti dal precedente comma b) ma che abbiano residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei Comuni della Regione Veneto. Per le coppie che intendono contrarre matrimonio (nubendi), i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati solamente dai due futuri coniugi. Per i soggetti comunque titolari di reddito proprio, che intendono accedere alla proprietà o alla locazione dell'alloggio, per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dai soggetti medesimi.

Il requisito di cui al punto e) non è richiesto per i soggetti che richiedono gli alloggi in locazione.

Per alloggio adeguato si intende l'abitazione la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13 della legge 27.7.1978, n. 392, sia non inferiore a 45 mq. per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone e oltre. Non si considera altresì adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici.

ARTICOLO 13 - CLAUSOLE PER GLI ATTI DI CESSIONE E LOCAZIONE

In forza della cessione degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della "Cessionaria" relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In ogni atto di cessione degli alloggi costruiti sull'area oggetto della presente convenzione, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 C.C..

Copia autentica di ciascun atto comprendente le dette clausole dovrà essere inviato, dal pubblico ufficiale che riceve o autentica tali atti, al "Comune", entro 90 giorni da ogni trasferimento.

Il locatore è tenuto ad inviare al "Comune" copia autentica del contratto di locazione regolarmente registrato entro 90 giorni dalla data di registrazione del contratto stesso.

Alle imprese di costruzione è consentita la stipula di atti preliminari di compravendita; il relativo atto di cessione definitivo dovrà essere stipulato entro 2 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 14. CASI NEI QUALI L'INNOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI PREVISTI DALLA CONVENZIONE COMPORTA LA RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE.

1. L'atto di cessione non avviene o è risolto nei seguenti casi:

- a) Mancata presentazione dell'operatore prescelto alla stipula della convenzione di cessione;
- b) cessione non autorizzata dell'area non edificata o parzialmente edificata;
- c) cessione o locazione di alloggi a soggetti non aventi i requisiti, in caso di contributi pubblici. La risoluzione in tal caso riguarderà solo gli alloggi irregolarmente ceduti o locati;

- d) cessione dell'alloggio nei 5 anni dal primo acquisto senza la prescritta autorizzazione. La decadenza in tal caso riguarderà solo gli alloggi irregolarmente ceduti;
- e) mancata presentazione, entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, della domanda per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A., per fabbricati e/o opere di urbanizzazione;
- f) decadenza del titolo abilitativo edilizio per violazione di norme e per colpa o dolo del cessionario;
- g) modifica degli scopi istituzionali del cessionario o dei presupposti per l'assegnazione della U.M.I. ed in caso di comportamenti colposi e dolosi che documentino inequivocabili intenti speculativi estranei alle finalità sociali del P.E.E.P.;

2. La risoluzione dalla cessione dell'area è pronunciata dal Dirigente del Settore, previa comunicazione di avvio del procedimento ed eventuale diffida ad adempiere con contemporanea prefissione del termine entro il quale il cessionario può presentare le proprie osservazioni o memorie difensive o regolarizzazione dei documenti e/o della sua posizione. Contro tale pronuncia resta salvo il diritto del cessionario di ricorrere al giudice ordinario per pronuncia di risoluzione.

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

- a) pro quota nei casi sub c) e d) del precedente primo comma;
- b) in caso di area non edificata, al corrispettivo di cessione di cui all'art. 18 regolamento per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P., eventualmente aumentato delle spese sostenute per l'urbanizzazione dal Consorzio o dal Comune;
- c) in caso di area parzialmente o totalmente edificata o di alloggi ultimati, al valore determinato da una Commissione composta da tre tecnici, uno nominato dall'Amministrazione comunale, uno dal cessionario ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Venezia.

4. Le spese di valutazione di cui alla lettera c) del comma 3 nonché tutti gli oneri relativi alla pronuncia di decadenza dalla cessione sono ad esclusivo carico dei soggetti rispetto ai quali è pronunciata la decadenza.

5. Qualora per effetto della pronuncia di risoluzione dall'atto di cessione insorga l'obbligo per il Comune di subentrare, ai sensi dell'articolo 37 della L. 865/1971, nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dal cessionario o successivo avente causa, il corrispettivo di cui al comma 3 è ridotto della somma pari alla quota di mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni e le spese.

Il Comune restituirà al soggetto decaduto quanto trattenuto a titolo di restituzione del mutuo, decurtato della somma effettivamente corrisposta all'istituto di credito mutuante, in caso di dell'area o dell'edificio ad altro soggetto, che si accolla l'onere della restituzione del mutuo medesimo.

6. Il corrispettivo di cui al comma 3 è anche decurtato del valore di eventuali oneri reali costituiti sull'immobile dopo la cessione.

ARTICOLO 15. SANZIONI AMMINISTRATIVE A CARICO DEL CESSIONARIO INADEMPIENTE.

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali eventualmente previste dalle leggi statali e regionali vigenti, alla violazione del regolamento per l'assegnazione delle aree per l'Edilizia Economica Popolare ai sensi dei commi 11 e 13 dell'art. 35 della Legge 865/71 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ dei suoi allegati come ed in quanto modificati ed integrati dalla Giunta Comunale in sede di approvazione del Bando di assegnazione e fatti salvi gli autonomi procedimenti e provvedimenti nei casi di decadenza, si applicano per ogni alloggio o unità immobiliare le sanzioni previste dall'art. 7-bis del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come introdotto ed integrato dall'articolo 16 della legge 16 gennaio 2003, n. 3 e dall'articolo 1 quater del D.L. 31 marzo 2003, n. 50, inserito in sede di conversione dalla legge 20 maggio 2003, n. 116, con le seguenti graduazioni per ogni alloggio oggetto di violazione:

- a) mancato rispetto dei termini tutti fissati dal regolamento: da € 100 a € 500;
 - b) inosservanza dei capitolati: da € 200 a € 500;
 - c) applicazione prezzi di vendita/locazione superiori a quanto stabilito dal presente regolamento, da € 300 a € 500.
2. Nel caso di locazione di alloggi ad un canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel presente regolamento e nella convenzione, il locatore, oltre alla applicazione della sanzione amministrativa che precede, deve restituire quanto percepito in eccedenza;
3. Nel caso di vendita di alloggi ad prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri indicati nel presente regolamento e nella convenzione, il venditore, oltre alla applicazione della sanzione amministrativa che precede, deve restituire quanto percepito in eccedenza.
4. Per quanto non previsto ai precedenti commi si applica in quanto compatibile la legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI FINALI

La convenzione vincola la "Cessionaria" e gli aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di 20 (venti) anni dalla data di stipulazione.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a totale carico della "Concessionaria" che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali in materia di edilizia economica e popolare ed in particolare quelle previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, dal D.L. 30 agosto 1993 n. 331 convertito dalla legge 29 ottobre 1993 n. 427 e dal D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, quelle previste dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché quelle previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 e dalla legge 6 agosto 1967 n. 765.

Il "Comune" rinuncia all'iscrizione della ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità e indagine sul reimpiego della somma che sarà riscossa dal Comune in conseguenza della cessione dell'area. Il rappresentante del "Comune" dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al certificato di destinazione urbanistica n. _____ rilasciato in data _____ che si allega a quest'atto sotto la lettera _____.

ALLEGATO B)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA PEEP VIA _____.

L'anno duemila__, il giorno _____ del mese di _____, avanti a me dott. _____ Notaio in _____ iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di _____, non assistito dai testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dai comparenti. Sono presenti i Signori:

_____, domiciliato per la carica presso il Comune di Eraclea, Segretario Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di Segretario Comunale e, quindi per conto, nome, vece ed interesse esclusivo del Comune di Eraclea, con sede legale in _____, via _____, al presente atto autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, che in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera _____, omissane la lettura per volontà dei Comparenti;

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato a _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del "Consorzio P.E.E.P. _____" con sede legale in _____ via _____ n° _____, codice fiscale _____ costituito con atto in data _____ con rep: n° _____ dal Notaio _____ e registrato a _____ al n° _____ Serie 1 Mod. A. Pubblici, in forza dei poteri derivanti dallo statuto consorziale e dalla deliberazione del Comitato Direttivo in data _____, che, in estratto autentico, al presente atto si allega sotto la lettera _____, omissane la lettura per volontà delle parti Comparenti.

Comparenti, cogniti tra loro, come asseriscono, delle cui identità personale sono io Notaio certo, i quali
PREMESSO

- che il Comune di Eraclea è dotato di un piano per l'Edilizia Economica e Popolare, formato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche, approvato con delibera di Giunta Regionale n. _____ del _____;
- che il Comune di Eraclea con deliberazione consiliare n. _____ del _____ ha approvato il Progetto del Piano Attuativo di via _____ ai sensi degli artt. 19 e 20 della Legge Regionale 11/2004 di cui al comma precedente;
- che il Comune di Eraclea ha acquisito la proprietà dell'Area P.E.E.P. di via _____ contraddistinta al N.C.T. al foglio n. _____ Mappali n. _____ comprese nel citato Piano con atto/i n. _____ del _____;
- che il Comune di Eraclea con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ ha approvato il regolamento per la cessione delle aree per l'Edilizia Economica Popolare ai sensi dei comma 11 e 13 dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modificazioni;
- che il Comune di Eraclea con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ ha approvato il bando di concorso per la cessione in proprietà di aree per l'Edilizia Economica Popolare di Via _____;
- che con Determine n° _____ del _____ il Dirigente del Settore _____ del Comune di Eraclea ha provveduto alla indicazione delle U.M.I. n° _____ rispettivamente di mq _____ alla Cooperativa/Impresa _____, in diritto di proprietà con possibilità edificatoria rispettivamente di mc. _____, per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata/agevolata;

- che in ottemperanza all'art. 15 del regolamento per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° ____ del _____, i soggetti selezionati si sono riuniti in Consorzio per dar corso alle opere di urbanizzazione;
- che il "Consorzio P.E.E.P. _____" con sede legale in _____ via _____ n° ____; codice fiscale _____ è stato costituito con atto in data _____ con rep: n° _____ dal Notaio _____ e registrato a _____ al n° _____ Serie 1 Mod. A. Pubblici allo scopo di regolamentare e coordinare in unità di intenti, le obbligazioni comuni nei riguardi del Comune di _____, derivanti dalla assegnazione delle aree P.E.E.P.;
- che con deliberazione consiliare n. _____ del _____ è stato approvato il testo della convenzione urbanistica da stipulare con il "Consorzio P.E.E.P. _____", in cui sono specificati gli obblighi e gli oneri a carico dell'operatore;
- che in data _____ è stato presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del P.E.E.P. redatto da _____ dello studio _____ di _____ e che lo stesso è stato approvato dalla Commissione edilizia in data _____ con verbale n° _____;
- che ove per brevità lo richieda, nel corso di questo atto il Comune di Eraclea sarà indicato come il "Comune" e il Consorzio _____ sarà indicata come "Consorzio";

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il "Consorzio" si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione dell'area P.E.E.P., secondo gli elaborati esecutivi di progetto approvati dalla Commissione edilizia in data _____ con verbale n° _____, specificando che gli stessi sono quelli acquisiti agli atti del "Comune" al n° _____ prot. gen. in data _____ e assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 2 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il "Consorzio" si impegna a realizzare a totale propria cura e spesa le seguenti opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 1 sulle aree di proprietà comunale e all'uopo date in concessione di seguito elencate e così catastalmente identificate: _____ di mq. _____. I dati catastali sono desunti dal tipo di frazionamento n. _____, redatto da _____ che si allega al presente atto sotto la lettera _____.

- strade;
- marciapiedi e spazi pedonali;
- parcheggi;
- segnaletica stradale;
- fognature;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, per l'uso privato, comprensiva di cabina di trasformazione qualora richiesta;
- rete di distribuzione del servizio telefonico;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;

- verde primario;
per un costo di €. _____ al netto delle imposte.

ARTICOLO 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il “Consorzio” si impegna a realizzare a totale propria cura e spesa le seguenti opere di urbanizzazione secondaria in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 1 sulle aree di proprietà comunale e all’uopo date in concessione di seguito elencate e così catastalmente identificate: _____ di mq. _____.

I dati catastali sono desunti dal tipo di frazionamento n. _____, redatto da _____ che si allega al presente atto sotto la lettera _____.

- aree verdi di quartiere;
per un costo di €. _____ al netto delle imposte.

ARTICOLO 4 - SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L’importo delle opere ammonta a €. _____ pari al costo delle stesse comprensive di I.V.A. e spese di allacciamento ai pubblici servizi e sarà scomputato (tra i singoli consorziati secondo le percentuali millesimali riportati nello statuto del “Consorzio”) dall’importo degli oneri di urbanizzazione primaria determinato per i singoli interventi edilizi sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei relativi Permessi di costruire.

ARTICOLO 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Qualora l’ammontare dei costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dal “Consorzio P.E.E.P. _____” ecceda a quanto previsto dal calcolo degli oneri stessi, calcolati secondo l’art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è consentito, per la parte eccedente, lo scomputo della quota parte di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria eventualòmente verrà ripartito tra i singoli consorziati avverrà secondo le percentuali millesimali riportati nello statuto del “Consorzio”. Gli oneri di cui al presente articolo saranno determinati in base alle tabelle parametriche vigenti e versati se dovuti al momento del rilascio dei relativi Permessi di costruire.

E’ escluso il conguaglio negativo a carico del “Comune” mentre è fatto salvo l’eventuale conguaglio attivo.

ARTICOLO 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Il “Consorzio” assume interamente a proprio carico l’onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi in conformità al Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 1:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- gas;
- pubblica illuminazione;
- telefono.

ARTICOLO 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - TEMPI DI ESECUZIONE

Il “Consorzio” sarà obbligato ad iniziare le opere di urbanizzazione entro un anno dalla data di notifica del Permesso di costruire ed a ultimarle entro la data di fine lavori relativa al primo edificio costruito e

comunque entro tre anni dalla data di inizio. L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il "Comune" ed il "Consorzio" realizzante.

Prima dell'inizio lavori, il "Consorzio" comunicherà al "Comune" i nominativi delle ditte esecutrici delle singole opere, del Direttore dei Lavori, del coordinatore per la progettazione, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e del responsabile dei lavori ai sensi del D.Lgs. 494/96 e del D.Lgs. 528/99, la data di inizio dei lavori medesimi ed inoltre l'avvenuto tracciamento degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione. I tracciati verranno redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, riportati su di una planimetria individuandone i capisaldi di delimitazione con allegato un apposito verbale.

Qualora allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Dirigente del Settore _____ potrà revocare il Permesso di costruire. Sono fatte salve le possibilità di proroga previste dalla normativa vigente in materia.

Nel caso in cui il Permesso di costruire non venisse revocato, il completamento dei lavori potrà comunque avvenire solo previo ottenimento di nuovo Permesso di costruire per le parti non ancora eseguite.

ARTICOLO 8 - COLLAUDO

Il "Comune" su richiesta del "Consorzio" sottoporrà al collaudo tutte le opere di urbanizzazione non prima di 60 (sessanta) giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 90 (novanta) giorni dalla medesima.

Il "Consorzio" potrà chiedere il collaudo totale o parziale di opere purchè eseguite per stralci funzionali relativi alle singole fasi di attuazione dell'area P.E.E.P..

Per tale collaudo il "Comune" può avvalersi degli uffici comunali o di un tecnico abilitato. La nomina del collaudatore potrà essere successiva all'inizio dei lavori di urbanizzazione, ovvero potrà essere effettuata durante l'esecuzione degli stessi. Tutte le spese di collaudo saranno a carico del "Consorzio".

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà differita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dal "Consorzio", il secondo dal "Comune" ed il terzo di comune accordo fra le parti e in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Venezia.

Il "Consorzio" si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare tutte le opere, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Dirigente del Settore _____.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del "Consorzio", il Dirigente del Settore _____ provvede d'ufficio con spese a totale carico del "Consorzio", avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. 14.

ARTICOLO 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste di cui all'art. 2 e all'art. 3 della presente convenzione e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso dell'area P.E.E.P., sono a totale ed esclusivo carico del "Consorzio".

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'articolo precedente.

ARTICOLO 10 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del Permesso di costruire, nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto dell'area P.E.E.P., sarà successivo alla stipula della presente convenzione urbanistica mentre i singoli Permessi di costruire relativi ai fabbricati, verranno rilasciati solo dopo la stipula della convenzione edilizia. Il certificato di agibilità dei fabbricati verrà rilasciato solo a seguito di collaudo con esito favorevole delle opere previste; il certificato di collaudo potrà essere rilasciato anche per esecuzione

parziale di opere purchè eseguite per stralci funzionali in conformità a quanto espresso nel precedente art. 8.

ARTICOLO 11 - VIGILANZA

Il Dirigente del Settore _____ si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 1 della presente convenzione.

Qualora venissero riscontrate difformità in ordine alla corretta esecuzione di tali opere, il Dirigente del Settore _____ provvederà ad inoltrare formale diffida al "Consorzio" lottizzante intimando allo stesso di adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine che verrà stabilito al riguardo dal "Comune". In caso di persistente inadempienza il Dirigente del Settore _____ provvederà ad ordinare la sospensione dei lavori ed a sospendere il rilascio dei Permessi di costruire ad edificare nelle zone interessate dalle inadempienze, con formale preavviso di 15 giorni. Inoltre, trascorso il termine di cui sopra senza risultato, il Dirigente del Settore _____ stesso potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di ripristino o di quelli non ancora eseguiti, con spese a carico del Consorzio, fatte salve comunque le sanzioni amministrative e penali previste dalla normativa vigente. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione d'ufficio e previo recupero delle spese sostenute dal "Comune", verranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori o di rilascio del Permesso di costruire.

ARTICOLO 12 - CONCESSIONE DELLE AREE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La concessione per la realizzazione delle opere di cui agli art. 2 e art. 3 della presente convenzione decade all'approvazione del certificato di collaudo definitivo delle opere stesse. Dopo l'approvazione di tale collaudo il "Comune" entro 30 giorni, mediante stesura di verbale di presa in carico, ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione.

ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il "Consorzio" si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso del "Comune", gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora unico responsabile per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

ARTICOLO 14 - CAUZIONE

I cessionari/concessionari a garanzia degli impegni assunti con la presente convenzione prestano cauzione dell'importo di €. _____ pari al (120%) del costo (al netto delle imposte) delle opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 2 e art. 3 e precisamente hanno costituito:

- " _____", con sede in _____, polizza fidejussoria emessa da _____ per un importo di €. _____ ;
- la Cooperativa " _____", con sede in _____, polizza fidejussoria emessa da _____ per un importo di €. _____ ;
- l'Impresa " _____", con sede in _____, polizza fidejussoria emessa da _____ per un importo di €. _____ ;

Le fidejussioni saranno ridotte dal "Comune" su richiesta degli assegnatari sulla base degli stati di avanzamento dei lavori previsti, attestati dal direttore dei lavori. Il "Comune" provvederà a svincolare definitivamente le fidejussioni entro un mese dall'approvazione del collaudo definitivo.

ARTICOLO 15 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori di urbanizzazione siano stati iniziati e vengano ultimati nel termine massimo di tre anni.

ARTICOLO 16 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione comprese quelle per la convenzione, sono a carico del "Consorzio" con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici dell'art. 32 secondo comma del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che a mia interpellanza hanno dichiarato di trovarlo pienamente conforme alla loro volontà e insieme con me si sottoscrivono in ciascun foglio.

ALLEGATO C)

REQUISITI DI AMMISSIBILITA' E PUNTEGGI PER COOPERATIVE E IMPRESE

(devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda di assegnazione area)

REQUISITI DI AMMISSIBILITA'

Per le Cooperative edilizie

- 1) iscrizione all'Albo delle società cooperative nella sezione a mutualità prevalente;
- 2) iscrizione al registro delle imprese presso le competenti camere di commercio, industria, agricoltura e artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa;
- 3) presentazione presso la C.C.I.A.A. - Ufficio Registro delle Imprese - del bilancio annuale relativo agli ultimi due esercizi per i quali i termini sono scaduti;
- 4) cariche sociali regolarmente in atto;
- 5) iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative o loro consorzi;
- 6) insussistenza dello stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, di liquidazione o di cessazione dell'attività;
- 7) inesistenza di procedure in corso per la dichiarazione di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria; le procedure si considerano in corso quando sia stata depositata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza;
- 8) inesistenza di sentenze passate in giudicato, ammissione spontanea e patteggiamenti, anche a carico dei rappresentanti degli organi statutari, concernenti violazioni di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 nell'ultimo decennio;

Per le Imprese Edili

- 1) iscrizione da almeno 5 anni al registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- 2) iscrizione continuativa negli ultimi tre anni alla Cassa Edile Mutualità ed Assistenza ed in regola con la corresponsione degli emolumenti contributivi;
- 3) certificazione S.O.A. per categoria OG1 per importo non inferiore ad Euro 80.000 per alloggio da costruire;
- 4) insussistenza dello stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, di liquidazione o di cessazione dell'attività;
- 5) inesistenza di procedure in corso per la dichiarazione di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria; le procedure si considerano in corso quando sia stata depositata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza;
- 6) inesistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, relative: all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, all'osservanza degli obblighi contributivi e all'osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- 7) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo, e non essere assoggettati alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modifiche e integrazioni;
- 8) inesistenza di sentenze passate in giudicato, ammissione spontanea e patteggiamenti, anche a carico dei rappresentanti legali, concernenti violazioni di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 nell'ultimo decennio.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI

Punteggi per le Cooperative edilizie (per i consorzi di cooperative vengono considerati solamente i programmi eseguiti direttamente e non quelli delle cooperative aderenti):

- a) Cooperative che abbiano un totale valore della produzione dei tre anni precedenti (si terrà conto della media dei tre anni antecedenti all'anno di pubblicazione del bando, come risulta dai bilanci depositati presso la C.C.I.A.A.):
- | | |
|---|---------|
| fino a Euro 1.000.000,00 | punti 1 |
| oltre, 1 punto ogni Euro 1.000.000,00 fino ad un massimo di | punti 5 |
- b) cooperative che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001 ed aver già costruito):
- | | |
|----------------------|---------|
| fino a 50 alloggi | punti 1 |
| da 51 a 100 alloggi | punti 2 |
| da 101 a 300 alloggi | punti 3 |
| oltre 300 alloggi | punti 4 |
- c) cooperative che abbiano ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001:
- | | |
|----------------------|---------|
| fino a 50 alloggi | punti 1 |
| da 51 a 100 alloggi | punti 2 |
| da 101 a 300 alloggi | punti 3 |
| oltre 300 alloggi | punti 4 |
- d) anzianità di costituzione della cooperativa: per ogni anno intero punti 0,25 fino ad un massimo di punti 3
- e) Intervento corredato da libretto di manutenzione e fascicolo del fabbricato (cui sarà subordinato il rilascio del certificato di agibilità) punti 3
- f) Cooperative che si impegnino a proporre gli alloggi che verranno realizzati a soggetti che siano in possesso dei requisiti di cui all'allegato E) per i Singoli cittadini, i cui nominativi verranno trasmessi alla cooperativa cessionaria dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati:
- | | |
|---|---------|
| fino al 10% della superficie utile degli alloggi | punti 1 |
| dal 10,01% al 20% della superficie utile degli alloggi | punti 2 |
| oltre il 20% della superficie utile abitabile degli alloggi | punti 3 |
- g) Cooperative edilizie che per il raggiungimento degli obiettivi sociali si impegnino a dare in locazione a termine, per un periodo di 8 anni o locazione con patto di futura vendita a soggetti che siano in possesso dei requisiti di cui all'allegato E) nella misura del 20% (arrotondato per eccesso) degli alloggi che verranno realizzati sulla U.M.I. punti 3.
- h) Aver già realizzato un intervento edilizio con prevalente utilizzo in valore economico di prodotti e componenti certificati dagli organi accreditati come ecocompatibili ovvero come indicato da deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1564 del 23/05/2003 e impegno a realizzare l'intervento con le medesime caratteristiche (la documentazione tecnica attestante i requisiti di ecocompatibilità dovrà essere prodotta contestualmente alla domanda di permesso a costruire e dovrà essere certificata in sede di rilascio di abitabilità) punti 2
- i) Impegno a presentare al Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale la domanda di ammissione corredata con tutta la documentazione necessaria alle "Tariffe incentivanti" previste

dal D.M. 28/07/2005, dal D.M: 06/02/2006 e dalla delibera Autorità Energia Elettrica e Gas (AEEG) 40/2006 allo scopo di installare l'impianto fotovoltaico e produrre energia pulita, punti 3

Punteggi per le Imprese.

- a) Imprese in possesso di Attestazione di Qualificazione rilasciata da S.O.A. (Società Organismo di Attestazione) autorizzata all'esercizio dell'attività di attestazione, di cui all'art. 10 comma 1 del D.P.R. n. 34/2000, per la categoria OG1 e classifica di importo adeguato all'entità dei lavori svolgibili sul lotto/i richiesto/i punti 5
- b) Volume d'affari ai fini IVA dei tre anni precedenti (si terra' conto della media dei tre anni come risulta dalle dichiarazioni IVA per gli anni):
fino a € 10.000.000,00 punti 1
oltre, 1 punto ogni € 10.000.000,00 fino ad un massimo di punti 5.
- c) Imprese che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001 ed aver già costruito:
- | | |
|----------------------|---------|
| fino a 50 alloggi | punti 1 |
| da 51 a 100 alloggi | punti 2 |
| da 101 a 300 alloggi | punti 3 |
| oltre 300 alloggi | punti 4 |
- d) Imprese che abbiano ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001:
- | | |
|----------------------|---------|
| fino a 50 alloggi | punti 1 |
| da 51 a 100 alloggi | punti 2 |
| da 101 a 300 alloggi | punti 3 |
| oltre 300 alloggi | punti 4 |
- e) Imprese con numero di addetti regolarmente assunti al momento del bando:
- | | |
|------------|---------|
| fino a 20 | punti 1 |
| da 21 a 40 | punti 2 |
| oltre 40 | punti 3 |
- f) Intervento corredato da libretto di manutenzione e fascicolo del fabbricato (cui sarà subordinato il rilascio del certificato di abitabilità) punti 3
- g) Imprese che si impegnino a proporre gli alloggi che verranno realizzati a soggetti che siano in possesso dei requisiti di cui all'allegato E) per i Singoli cittadini, i cui nominativi verranno trasmessi all'Impresa cessionaria dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati:
- | | |
|---|---------|
| fino al 10% della superficie utile degli alloggi | punti 1 |
| dal 10,01% al 20% della superficie utile degli alloggi | punti 2 |
| oltre il 20% della superficie utile abitabile degli alloggi | punti 3 |
- h) Imprese che si impegnino a dare in locazione a termine, per un periodo di 8 anni o locazione con patto di futura vendita a soggetti che siano in possesso dei requisiti di cui all'allegato E) nella misura del 20% (arrotondato per eccesso) degli alloggi che verranno realizzati sulla U.M.I. punti 3.
- i) Impegno a realizzare l'intervento con prevalente utilizzo in valore economico di prodotti e componenti certificati dagli organi accreditati come ecocompatibili (cui sarà subordinato il rilascio dell'abitabilità) ovvero come indicato da deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1564 del 23/05/2003 punti 2
- j) Impegno a presentare al Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale la domanda di ammissione corredata con tutta la documentazione necessaria alle "Tariffe incentivanti" previste dal D.M.

28/07/2005, dal D.M: 06/02/2006 e dalla delibera Autorità Energia Elettrica e Gas (AEEG) 40/2006 allo scopo di installare l'impianto fotovoltaico e produrre energia pulita, punti 3

k) Imprese in possesso di certificazione energetica (rilasciata da Enti di certificazione riconosciuti a livello nazionale) in classe "A" o "B", emessa in fase di progettazione, su interventi costruttivi che abbiano già ottenuto il certificato di agibilità:

fino a 100 alloggi	punti 1
da 100 a 300 alloggi	punti 2
oltre 300 alloggi	punti 3

ALLEGATO D)

REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI O LOCATARI

Gli alloggi, le autorimesse e posti macchina possono essere trasferiti e/o locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 come modificato dall'art. 27 della legge 30 luglio 2002, n. 189 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) Residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Eraclea fatta salva la facoltà dei militari di carriera di predeterminare, in ogni momento, la residenza che intendono eleggere, allorché lasceranno il servizio, mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al Sindaco (DGR Veneto 13 ottobre 1981, n. 5539);
- c) Non titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato in uno dei Comuni della Regione Veneto. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione che, esclusi i vani accessori:
- d) ha un vano utile per ogni componente (con un minimo di due vani e un massimo di cinque vani);
- e) non ha parti in proprietà comune;
- f) è stata dichiarata abitabile dall'autorità competente.
- g) Non avere ottenuto in proprietà o con patto di futura vendita, un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi, dallo Stato e da altro Ente Pubblico;
- h) Avere un reddito annuo fiscalmente imponibile complessivo del nucleo familiare, desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore ad €. 65.000,00 e non inferiore ad un settimo di detto limite di reddito.

I requisiti per i soci delle Cooperative dovranno essere posseduti alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della cooperativa ha assegnato (individuato o consegnato) l'alloggio.

Tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario del Consiglio di Amministrazione della cooperativa. I requisiti per gli acquirenti delle Imprese dovranno essere posseduti alla data del preliminare di acquisto dell'alloggio. Qualora le assegnazioni non si esauriscano entro sei (6) mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione degli alloggi, quest'ultimi potranno essere assegnati anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti previsti dal precedente comma b) ma che abbiano residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei Comuni della Regione Veneto. Per le coppie che intendono contrarre matrimonio (nubendi), i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati solamente dai due futuri coniugi. Per i soggetti comunque titolari di reddito proprio, che intendono accedere alla proprietà o alla locazione dell'alloggio, per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dai soggetti medesimi.

Il requisito di cui al punto e) non è richiesto per i soggetti che richiedono gli alloggi in locazione.

Per alloggio adeguato si intende l'abitazione la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13 della legge 27.7.1978, n. 392, sia non inferiore a 45 mq. per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone e oltre. Non si considera altresì adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici.