

	REPUBBLICA ITALIANA	PROVINCIA DI PADOVA	 EMAS Gestione ambientale verificata REG. NO. IT-000420
	CITTA' DI ABANO TERME STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO		
	SETTORE VII – Edilizia ed Urbanistica Servizi di: Pianificazione Territoriale ed Urbanistica. c.a.p. 35031 - Piazza Caduti, 1-☎ 049 8245309 Fax 049 8600499 -www.abanoterme.net C.F. 00556230282		

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE P.E.E.P.

Aggiornato al 2007

Adottato con delibere:

- n. **36** del Consiglio Comunale in data **24/02/1973** agli atti della Sezione di Controllo al n.7170 del 02/03/1973;
- n. **37** del Consiglio Comunale in data **03.03.1973** agli atti della Sezione di Controllo al n.8495 del 14/03/1973;
- n. **197** della Giunta Municipale in data **18/04/1973** agli atti della Sezione di Controllo al n.13710 del 03/05/1973.

Modificato con delibere:

- n. **33** del Consiglio Comunale in data **06/03/1981** agli atti della Sezione di Controllo al n.14833 del 07/04/1981.
- n. **98** della Giunta Municipale in data **30/09/1983** agli atti della Sezione di Controllo al n. 53735 del 25/10/1983.
- n. **785** della Giunta Municipale in data **14/09/1984** agli atti della Sezione di Controllo al n. 52208 del 10/10/1984.
- n. **8** del Consiglio Comunale in data **28/01/1986** agli atti della Sezione di Controllo al n. 13516 del 06/03/1986.
- n. **72** del Consiglio Comunale in data **26/06/1989** agli atti della Sezione di Controllo al n. 38861 del 06/09/1989.
- n. **135** del Consiglio Comunale in data **06/10/1989** agli atti della Sezione di Controllo al n. 50888 del 20/11/1989.
- n. **58** del Consiglio Comunale in data **20/04/1993** agli atti della Sezione di Controllo al n.3112 del 04/05/1993.
- n. **31** del Consiglio Comunale in data **19/03/2007**.

REGOLAMENTO P.E.E.P

Art. 1

(art.35 comma 2^a della Legge n. 865/71)

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DELLE AREE DE CEDERE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Una quota delle aree pari al 60% (in termini volumetrici) disponibili nel Piano di Zona 167, va ceduta in diritto di superficie.

La restante quota, pari al 40% (in termini volumetrici) può essere ceduta in proprietà salvo che i richiedenti dichiarino espressamente di preferire il diritto di superficie.

Hanno diritto alla cessione delle aree in proprietà ed alla cessione del diritto di superficie:

1) Gli Enti preposti al settore dell'edilizia economica e popolare.

2) Le Cooperative Edilizie o le imprese di costruzioni i cui assegnatari in misura non inferiore ai 7/10 siano residenti ad Abano Terme da più di due anni o che vi presentino la propria attività lavorativa da almeno tre anni.

Sono assimilabili ai residenti ad Abano Terme i soggetti di cui al punto 4 successivo.

3) I singoli che risiedono nel Comune di Abano Terme da almeno due anni.

Nel caso di cessione dell'alloggio ai sensi del successivo art. 4, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, si può consentire alla deroga dei due anni di residenza.

4) I singoli che per ragioni di lavoro abbiano momentaneamente la residenza fuori del Comune, ma vi abbiano risieduto in passato, per almeno cinque anni.

I singoli ed i soci delle cooperative devono avere i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, di cui al D.P.R. 23/05/1964 n. 655.

5) i singoli che da un triennio prestano la loro opera in maniera continuativa presso aziende operanti nel Comune.

Il reddito di ogni assegnatario in proprietà non può superare il limite di Lire 19.000.000 (diciannovemilioni) annui come previsto dall'art. 20 della Legge 05/03/1978 n. 457 modificata con D.L. 15/12/1979 n.629 e legge di conversione 15/02/1980 n.25, determinato con le modalità dell'art. 21 della Legge 457/78. Tale limite deve intendersi modificato automaticamente ogni qualvolta la normativa statale o regionale dovesse mutare. I termini di tempo di cui agli art.2-3-4-5 decorrono dalla data della domanda.

Il reddito di ogni assegnatario di area in diritto di superficie, nonché di ogni assegnatario di alloggio realizzato su aree concesse in diritto di superficie, non può superare il limite di Lire 43.500.00 (quarantatremilionicinquecentomila) annuo, da determinarsi con le modalità previste dall'art. 21 della Legge n.457/1978.

Il Sindaco si farà carico di verificare la congruità dei requisiti previsti per l'erogazione dei mutui agevolati per ogni assegnatario.

Art. 2

DETERMINAZIONE DELLA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL CORRISPETTIVO

La durata del diritto di superficie è fissata in anni 75 (settantacinque). E' ammessa la possibilità di rinnovo del diritto di superficie per in periodo di eguale durata.

Il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie deve essere stabilito in misura pari al costo delle aree maggiorata del costo delle opere necessarie alla realizzazione della rete stradale (completa di marciapiede, fognatura, bitumatura) dei servizi (rete dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas per l'intera zona) della illuminazione pubblica lungo tutte le strade; della prima sistemazione delle aree verdi ed infine maggiorato del prezzo di acquisizione delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria. Il Consiglio Comunale, all'atto dell'approvazione delle singole convenzioni, concederà delle riduzioni da un massimo del 30% ad un minimo del 10%, secondo la graduatoria fissata dall'art. 9, favorendo in percentuale più alta gli Enti preposti nel Settore dell'edilizia economico-popolare e le Cooperative edilizie a proprietà indivisa.

In sede di convenzione potrà essere previsto “per casi particolari” il pagamento del 50% all’atto della firma della medesima ed il restante 50% entro 5 anni (bimestralmente) con l’applicazione degli interessi del 7,50%.

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verrà determinato dal prezzo di esproprio dell’area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa, prevista per stima, per il rinnovo e l’adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Art. 3

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI E TERMINI DI ATTUAZIONE

Gli alloggi da realizzare all’interno del P.E.E.P. su aree assegnate in proprietà devono avere le caratteristiche tipologiche previste dalla legge n.457/1978 limitatamente ai beneficiari dei mutui previsti da tale norma. I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro un anno dalla data della firma della convenzione ed essere completati entro 3 anni dalla data d’inizio. Il sindaco in base ad accertate cause di forza maggiore potrà prorogare di non oltre un anno i termini d’inizio e fine lavori.

Art. 3 bis

POSSIBILITA’ DI REALIZZARE SINO AL MASSIMO DI DUE ALLOGGI DA PARTE DI ASSEGNATARI SINGOLI

Ogni singolo assegnatario nel rispetto dell’indice fondiario dell’area assegnata in proprietà o in diritto di superficie dovrà edificare un solo alloggio atto a soddisfare le esigenze abitative del proprio nucleo familiare.

Qualora la potenzialità edificatoria dell’area permetta la possibilità di realizzare sino al massimo di due alloggi, l’assegnatario singolo potrà ottenere la concessione alla realizzazione del singolo alloggio, previa stipula di apposita convenzione con il Comune con la quale s’impegni a concedere il secondo alloggio successivo al primo esclusivamente in uso a parenti in linea retta ascendenti o discendenti fino al 2° grado e parenti in linea collaterale fino al 3° grado o in locazione con canone determinati ai sensi del successivo art. 6 al Comune.

Qualora la potenzialità edificatoria dell’area permetta di realizzare sino al massimo di due alloggi è consentito all’assegnatario dell’area in proprietà o in diritto di superficie, di dare la possibilità a parenti in linea retta ascendenti o discendenti fino al 2° grado e parenti in linea collaterale fino al 3° grado, aventi i requisiti di cui al precedente art. 1 di costruire l’altro alloggio, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, che definisca il nuovo regime di proprietà tra gli interessati, mantenendo inalterati tutti i parametri riferiti alla convenzione già stipulata con il primo assegnatario.

Art. 4

CESSIONE DELL’ALLOGGIO

La cessione dell’alloggio, costruito su area concessa in diritto di superficie, o in proprietà decorsi i termini e le modalità previste dai commi 15-16-17-18 dell’Art. 35 della Legge 865/71 è consentita, salvo quanto previsto dal successivo Art. 5, a persone aventi i requisiti, di cui al precedente art. 1.

Il prezzo massimo di cessione dell'alloggio dovrà essere determinato fra Comune e venditore in base alla determinazione del valore pari all'85% di quanto previsto dal Decreto Ministero Lavori Pubblici 03/10/1975 n. 9816, aggiornato in base agli indici ISTAT relativi il costo di costruzione di un fabbricato residenziale sino alla data di cessione diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'età dell'edificio a partire dalla data del permesso di abitabilità:

da 0 a 5 anni	10%
da 5 a 10 anni	20%
da 10 a 15 anni	25%
da 15 a 20 anni	30%
da 20 a 25anni	35%
da 25 a 30anni	40%
oltre i 30 anni	50%

Il prezzo così determinato sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la cessione del diritto di superficie nonché del valore delle migliorie interne e delle opere di urbanizzazione che siano state eventualmente realizzate a cura e spese del concessionario.

Art. 5

DIRITTO DI PRELAZIONE DEL COMUNE

L'Amministrazione Comunale ha il diritto di prelazione sull'alloggio in cessione e può esercitare tale diritto entro 30 giorni dalla data di ricevimento dell'avviso della proposta di cessione stessa.

A tal fine i concessionari del diritto di superficie sono obbligati a dare avviso con lettera raccomandata ricevuta di ritorno al Comune concedente, della loro intenzione di procedere alla vendita indicando il prezzo di alienazione, di cui al precedente art. 4 ed il nominativo dell'acquirente l'alloggio, se già noto, per l'eventuale rilascio del nulla-osta comunale accertante i requisiti di cui al precedente art.1.

A tale obbligo sono sottoposti anche gli assegnatari delle aree concesse in proprietà nel periodo tra i 10 ed i 20 anni dal rilascio del permesso di abitabilità dell'alloggio.

Trascorsi trenta giorni senza che il Comune abbia notificato l'intenzione di procedere a tale prelazione, il concessionario l'area può disporre direttamente dei propri diritti.

Art. 6

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

Il canone annuo non potrà essere superiore all'importo risultante dall'applicazione dell'interesse del 3,50% sul prezzo dell'immobile calcolato secondo i criteri stabiliti nel precedente art. 4 e comunque non potrà superare il valore determinato ai sensi della legge 392/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le cooperative a proprietà indivisa il canone del diritto d'uso sarà stabilito dalla Cooperativa.

Art.7

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE (Art. 35 – 8° comma legge 865/71)

Il corrispettivo in casi di rinnovo della concessione sarà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa, prevista con stima, per il rinnovo e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Art. 8

a) Nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art. 4 del presente regolamento, sarà applicata al superficiario alienante una penalità convenzionale pari a tre volte la differenza dei due prezzi.

b) In casi di inosservanza dei criteri fissati dall'art. 6 del regolamento per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, il superficiario decade dal diritto di superficie.

In tale caso l'alloggio rientrerà nelle disponibilità del Comune, che potrà cederlo a terzi a norma dell'art. 1. Al superficiario decaduto sarà corrisposta, quale indennizzo, la somma che risulterà dall'applicazione del terzo comma dell'art. 4. E' escluso qualsiasi rimborso del corrispettivo a suo tempo versato per la concessione del diritto di superficie e del valore di eventuali migliorie e di oneri sostenuti per eventuali opere di urbanizzazione realizzate.

c) In caso di mancato pagamento di una rata del corrispettivo il Consiglio potrà concedere, qualora ricorrano motivi di provata gravità, una o più proroghe per un periodo non superiore complessivamente a 12 mesi. Scadute dette proroghe qualora il concessionario resti insolvente dovrà decadere dal diritto di superficie ed il terreno rientrerà nelle disponibilità del comune che tratterà il 10% dell'intero corrispettivo, salvi i maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorge per il Comune l'obbligo ai sensi dell'art. 37 della legge 865/71 di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le spese realizzate, salvi sempre restando i maggiori danni.

d) In caso d'inosservanza ed inadempienza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate salvi sempre i maggiori danni.

e) In caso d'inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio dei lavori fissati dall'art. 3 e comunque prorogati, si avrà decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie e la facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della concessione.

In caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completati o ancora iniziati.

Le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima parziale, compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie.

Anche in questi casi si applica quanto è stabilito nella seconda parte della precedente lettera b).

Art. 9

GRADUATORIA DELLE ASSEGNAZIONI

Le aree da cedere saranno assegnate in ordine di preferenza:

- 1) Agli enti preposti nel settore dell'edilizia economica popolare, (per il solo diritto di superficie).
- 2) A cooperative edilizie a proprietà indivisa.
- 3) A cooperative edilizie a proprietà divisa.
- 4) A privati associati che intendono costruire su di un unico lotto.
- 5) A parità di condizioni a privati in ordine inverso al reddito desunto dai ruoli dell'imposta di famiglia (successivamente dell'imposta sulle persone fisiche).
- 6) Sono esclusi dalle assegnazioni i proprietari di altri immobili e terreni a meno che l'accertamento dello stato dell'immobile inabitabile e da abbattersi, non riveli lo stato di indigenza del richiedente. Il terreno di cui trattasi se edificabile passa al Comune come contropartita.

Art. 10

CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DELLE AREE IN PROPRIETÀ

Il prezzo di vendita delle aree in proprietà è fissato secondo i criteri dell'art. 2-2' comma. E' esclusa la riduzione di cui al 4' comma dello steso articolo.

Al fine di accelerare il reperimento di idonee risorse da impiegare per le medesime finalità di cui al presente Regolamento, vengono incentivati gli originari assegnatari, in superficie o in proprietà, ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 31, comma 45 e seguenti, della L. n. 448/1998. A tal fine la Giunta Comunale potrà applicare, alle istanze che perverranno perentoriamente entro il termine stabilito, una riduzione del corrispettivo dovuto ai sensi della predetta L. 448/1998.

Il richiedente dovrà obbligatoriamente provvedere al versamento della somma presso la tesoreria comunale entro e non oltre un termine certo dal deposito dell'istanza. In caso contrario esso decadrà dal beneficio.

La Giunta Comunale adotterà altresì le opportune iniziative promozionali nei confronti degli originari concessionari.

Art. 11

DIVIETO DI ALIENAZIONE

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Restano confermate tutte le altre disposizioni contenute nell'art. 35 della legge 22/10/1971 n.865.

Art. 12

SANZIONI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'

E' prevista la risoluzione dell'atto di cessione nei seguenti casi:

- a) in caso del mancato pagamento del saldo del corrispettivo, l'atto di cessione si intende risolto, ed il Comune tratterà una somma pari al 10%, salvi i maggiori danni.
- b) in caso d'inosservanza da parte dell'acquirente dei termini d'inizio, comunque prorogati, dei lavori di cui all'art. 2, l'atto di cessione si ritiene risolto, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% del prezzo.

In caso invece di inosservanza dei termini finali si avrà la risoluzione dell'atto di cessione limitatamente ai lotti non ancora edificati o parzialmente edificati. In quest'ultima ipotesi le opere parzialmente realizzate verranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto, e dall'acquirente subentrante al momento della ricessione a terzi delle aree stesse. Le spese di stima saranno detratte dall'indennità.

Qualora, per effetto della decadenza del concessionario, insorga, per il Comune l'obbligo ai sensi dell'art. 37 della legge 865/71 di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le opere realizzate, salvi sempre i maggiori danni.

- c) in caso d'inosservanza da parte dell'acquirente del divieto, previsto in convenzione, di cedere a terzi, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, l'area ineditata o parzialmente edificata, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione.

In tal caso l'alloggio rientrerà nelle disponibilità del Comune che potrà cederlo a terzi, purché questi abbiano i requisiti richiesti, dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economico popolari.

Al concessionario sarà corrisposto l'indennizzo che risulterà dal 3° comma della precedente lettera (b) dell'articolo riguardante le sanzioni.