



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI NELL'AMBITO DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

INDICE GENERALE

TITOLO I Principi Generali

- Art.1 Finalità
- Art.2 Modalità di cessione delle aree
- Art.3 Requisiti per partecipare all'assegnazione
- Art.4 Definizioni
- Art.5 Punteggio per la formazione della graduatoria
- Art.6 Priorità nell'assegnazione della aree

TITOLO II Procedimento per l'assegnazione

- Art.7 Pubblicazione del bando
- Art.8 Modalità di presentazione delle domande
- Art.9 Commissione per la formazione della graduatoria: nomina composizione e formazione graduatoria

TITOLO III Obblighi degli assegnatari

- Art.10 Corrispettivo
- Art.11 Modalità di pagamento per gli assegnatari
- Art.12 Stipula degli atti di compravendita e della convenzione
- Art.13 Mancata assegnazione dei lotti
- Art.14 Termine per l'edificazione
- Art.15 Cessione degli alloggi
- Art.16 Criteri per la determinazione della somma da restituire nei casi di risoluzione del contratto di compravendita di un lotto edificato

TITOLO IV Sanzioni

- Art.17 Casi di risoluzione del contratto di compravendita con relative sanzioni
- Art.18 Casi di recesso
- Art.19 Provvedimenti in caso di false dichiarazioni



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I

PRINCIPI GENERALI

ART. 1 FINALITA'

Il presente regolamento, ai sensi della L.167/1962 e L. 865/1971 e s.m.i. disciplina l'assegnazione di lotti edificabili nell'ambito del P.E.E.P. del Comune di Villadossola.

ART. 2 MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

Il Comune assegna le aree in diritto di proprietà in conformità al PEEP vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 04 Luglio 2013.

ART. 3 REQUISITI PER PARTECIPARE ALL' ASSEGNAZIONE

Possono partecipare all'assegnazione delle aree da cedere in diritto di proprietà i seguenti soggetti:

I singoli cittadini se in possesso alla data di scadenza del bando dei requisiti sotto evidenziati.

Le Cooperative aventi almeno l'80% dei soci assegnatari in possesso alla data di pubblicazione dello specifico bando dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana
- b) residenza nei Comuni compresi nell'ambito territoriale n. 34 della Regione Piemonte, come indicati: Antrona Schieranco, Anzola D'Ossola, Baceno, Bannio Anzino, Beura Cardezza, Bognanco, Calasca Castiglione, Ceppo Morelli, Craveggia, Crevoladossola, Crodo, Domodossola, Druogno, Formazza, Macugnaga, Malesco, Masera, Mergozzo, Montecrestese, Montescheno, Ornavasso, Pallanzeno, Piedimulera, Pieve Vergonte, Premia, Premosello Chiovenda, Re, Santa Maria Maggiore, Seppiana, Toceno, Trasquera, Trontano, Vanzone con San Carlo, Varzo, Viganella, Villadossola, Villette, Vogogna
- c) in alternativa alla residenza lavoratori che prestano da almeno un anno la propria attività lavorativa in maniera continuativa nei comuni compresi nell'ambito territoriale n.34 della Regione Piemonte come indicati: Antrona Schieranco, Anzola D'Ossola, Baceno, Bannio Anzino, Beura Cardezza, Bognanco, Calasca Castiglione, Ceppo Morelli, Craveggia, Crevoladossola, Crodo, Domodossola, Druogno, Formazza, Macugnaga, Malesco, Masera, Mergozzo, Montecrestese, Montescheno, Ornavasso, Pallanzeno, Piedimulera, Pieve Vergonte, Premia, Premosello Chiovenda, Re, Santa Maria Maggiore, Seppiana, Toceno, Trasquera, Trontano, Vanzone con San Carlo, Varzo, Viganella, Villadossola, Villette, Vogogna Villadossola da documentarsi mediante apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
- d) non essere titolare di diritti reali (proprietà, usufrutto ecc.) con riferimento all'intero nucleo familiare in forma piena e totale relativi ad aree edificabili idonee a consentire l'edificazione di una unità immobiliare di civile abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'intero territorio regionale, e di alloggio proprio o del proprio nucleo familiare nell'intero territorio regionale; (1)
- e) non aver ottenuto né per se né per altri componenti del proprio nucleo familiare l'assegnazione in proprietà di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo in qualunque forma ed in qualunque luogo dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente pubblico sull'intero territorio italiano



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Alle imprese di costruzione vengono assegnati i seguenti punti:

- Impegno a ridurre del 5% il costo di costruzione degli alloggi fissato dalla normativa regionale per l'edilizia agevolata/convenzionata rispettando il livello qualitativo degli standards della normativa regionale per l'edilizia agevolata/convenzionata
Punti 5
- Disponibilità di finanziamento pubblico fino al 75% del costo
Punti 7
- Disponibilità di finanziamento privato fino al 30% del costo
Punti 3

A parità di punteggio la preferenza è data alle imprese con sede legale da almeno 2 anni nei Comuni indicati all'art.3 ed eventualmente mediante sorteggio.

Ai singoli cittadini vengono assegnati i seguenti punti:

- a) Residenti nel comune di Villadossola
Punti 5
- b) Lavoratori che prestano attività lavorativa continuativa nel Comune di Villadossola:
 - Da oltre un anno a cinque
Punti 1
 - Oltre cinque
Punti 2
- c) Richiedente o appartenente al nucleo familiare portatore di handicap
Punti 2
- d) Per fasce di reddito, considerato che il reddito è quello calcolato ai fini fiscali:
 - reddito per l'accesso all'edilizia sovvenzionata
Punti 3
 - reddito per l'accesso all'edilizia sovvenzionata più 20%
Punti 2
 - reddito per l'accesso all'edilizia sovvenzionata più 30%
Punti 1
 - oltre
Punti 0
- e) Giovani coppie intendendosi per tali soggetti, sposati/conviventi (due anni di matrimonio o convivenza) ovvero di nuova formazione (costituzione del nuovo nucleo entro l'assegnazione dell'area), aventi un'età non superiore a 35 anni
 - Sposati/conviventi
Punti 2
 - Nucleo di nuova formazione
Punti 1

L'attribuzione dei punteggi a) e b) è alternativa e non cumulabile

ART. 6 PRIORITA' NELL'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

I proprietari espropriati a condizione che abbiano i requisiti previsti per l'assegnazione di aree per la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata/convenzionata e si impegnano alla realizzazione dei medesimi hanno diritto di preferenza per l'assegnazione.



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Tale diritto di preferenza può essere fatto valere secondo le linee di interpretazione normativa definite dall'art.7 comma 4 della L.30/04/1999 n.136 così come modificata dall'art.39 comma 14-quinquies del D.L. 30/09/2003 n.269 convertito dalla L.24/11/2003 n.236 che recita:

“ La disposizione di cui all'undicesimo comma dell'art.35 della Legge 865/71 come sostituito dall'art.3 comma 63 lettera c della legge 662/1996 che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà delle aree, si interpreta nel senso che tale preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà o che abbiano in corso le procedure di acquisto con stipula di contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto delle aree medesime alla data di adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare”

Ai fini dell'esercizio del diritto di preferenza è necessario in ogni caso che il soggetto richiedente risulti essere proprietario o titolare di altro diritto anche in forma indivisa di una quantità di aree pari ad almeno la superficie di un lotto del comparto; in tal caso potrà esercitare il diritto di preferenza limitatamente ad un lotto.

Gli alloggi realizzati a seguito del diritto di preferenza debbono comunque essere ceduti in proprietà a soggetti titolari dei requisiti di cui all'art.3 del presente regolamento.

TITOLO II

PROCEDIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE

ART.7 PUBBLICAZIONE DEL BANDO

Il Bando per l'assegnazione delle aree viene reso pubblico mediante pubblicazione all'albo pretorio informatico dei Comuni per 30 giorni consecutivi ,sul sito web ed a mezzo di manifesti da affiggersi nelle pubbliche bacheche.

Il Bando deve contenere:

- il prezzo dei lotti
- l'ubicazione
- la cessione in diritto di proprietà
- il termine entro il quale gli interessati devono presentare la richiesta di partecipazione
- le modalità per la presentazione delle domande

ART. 8 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande vanno indirizzate al Comune di Villadossola – Servizio Gestione del Territorio su appositi moduli forniti dal Comune.

Le Cooperative Edilizie devono inserire i seguenti dati:

- nome della cooperativa, sede, copia dell'atto di costituzione e dello Statuto;
- partita iva;
- iscrizione al registro prefettizio;
- iscrizione alla C.C.I.A.A.;



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

- cariche sociali in vigore;
- attestazione circa la regolarità dell'esercizio di impresa e l'inesistenza di procedure concorsuali/fallimentari;
- dichiarazione antimafia;
- indicazione dei soci iscritti al momento del bando e nominativo del Presidente e degli Amministratori muniti di potere di rappresentanza;
- elenco riassuntivo dei soci prenotati e di riserva indicando per ogni socio il rispetto dei requisiti indicati all'art.3

Le Imprese di costruzione nella domanda devono indicare:

- tipo di Società
- nominativo, dati fiscali, recapiti, composizione del consiglio di amministrazione, dati anagrafici dell'Amministratore e dei titolari di potere di rappresentanza;
- documentazione attestante l'iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- attestazione circa la regolarità dell'esercizio di impresa e l'inesistenza di procedure concorsuali/fallimentari;
- iscrizione Soa nella categoria pertinente o in alternativa dimostrazione sul possesso dei requisiti di cui all'art. 90 del D.P.R. 207/2010;
- impegno a realizzare gli interventi previsti nel peep ed a cedere gli alloggi a soggetti che abbiano i requisiti già indicati per i soci delle cooperative ed a comunicare prima dell'inizio dei lavori la lista degli assegnatari /acquirenti degli alloggi;
- DURC in regola

I singoli privati che intendono realizzare un alloggio ad uso proprio ovvero del proprio nucleo familiare devono indicare:

- Cittadinanza Italiana
- Residenza nel Comune di e/o lavoratori che prestano attività sul territorio comunale di(Comune compreso nell'ambito territoriale n.34 della Regione Piemonte)
- Composizione del nucleo familiare
- Di non essere titolare di diritti reali con riferimento al nucleo familiare in forma piena e totale relativi a :
- Area edificabile
- Civile abitazione (1)
- Di non aver ottenuto né per se né per altri componenti del nucleo familiare l'assegnazione in diritto di superficie o proprietà di un lotto di edilizia economica popolare in un PEEP sull'intero territorio nazionale
- Indicazione di eventuali proprietà nel PEEP e indicazione se il soggetto intende avvalersi o meno del diritto di preferenza riconosciuto dalla Legge;

NOTA: (1) Superiore ai limiti indicati all'art.3



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

ART. 9 COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA: NOMINA COMPOSIZIONE E FORMAZIONE GRADUATORIA

Le istanze dei soggetti richiedenti sono esaminate da una Commissione composta dai seguenti membri:

- Segretario Comunale
- Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
- Responsabile del Servizio Attività Produttive
- Un dipendente di categoria C come segretario verbalizzante

La commissione si intende validamente costituita con la presenza di tutti e tre i componenti e adotta le proprie decisioni a maggioranza.

Effettuata la verifica della documentazione dei requisiti soggettivi ed oggettivi e delle priorità sono attribuiti i punteggi di selezione e formata la graduatoria dei richiedenti per tutte le aree disponibili; La graduatoria è pubblicata all'Albo Pretorio informatizzato e sul sito internet del Comune per gg.15.

La graduatoria dei soggetti selezionati ai fini dell'assegnazione dei lotti viene approvata con determinazione del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio che nel termine di 90 giorni comunica agli stessi la riserva del lotto e richiede il pagamento di un acconto pari al 20% del costo del lotto da effettuarsi entro il termine di 60 gg.a pena di decadenza.

TITOLO III OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

ART.10 CORRISPETTIVO

Il prezzo dell'area da cedere in diritto di proprietà è determinato dalla somma dei costi delle aree espropriate e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e fissato in Euro 54,00/mq.

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree sarà pertanto corrispondente al costo finanziario di acquisto che il comune ha versato alle ditte espropriate, sommato alle spese di trasferimento immobiliare ivi comprese quelle tecniche, legali fiscali. Costituirà altresì componente del prezzo di cessione anche il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree.

ART.11 MODALITA' DI PAGAMENTO PER GLI ASSEGNATARI

Il prezzo del lotto viene versato al Comune presso la Tesoreria Comunale con le seguenti modalità:

- 20% entro 90 gg.dall'assegnazione
- 80% prima della firma dell'atto di cessione dell'area

Detti termini sono perentori e qualora non siano rispettati comporterà la decadenza del soggetto assegnatario.

ART.12 STIPULA DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA E DELLA CONVENZIONE

La stipula del contratto di cessione in diritto di proprietà deve essere fatta entro 30gg.dall'avviso che il Comune recapita agli interessati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o posta certificata nel caso il soggetto sia dotato di idonea casella di posta elettronica.



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area viene stipulata una convenzione per atto pubblico che tra l'altro dovrà contenere:

- Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- I termini di inizio e fine dei lavori
- I criteri per la determinazione del prezzo dell'eventuale cessione dell'area ineditata e del fabbricato se presente
- Le sanzioni a carico del richiedente per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione e dal regolamento

ART.13 MANCATA ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Nel caso in cui si verifichi la mancata assegnazione di lotti per espressa rinuncia dell'assegnatario, prima della voltura o per decadenza dell'assegnazione, questi sono assegnati ai richiedenti che si sono successivamente classificati nella graduatoria definitiva.

ART.14 TERMINE PER L'EDIFICAZIONE

L'assegnatario deve protocollare la richiesta di titolo abilitativo entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di cessione in diritto di proprietà del lotto.

ART.15 CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi e loro pertinenze, comprese le autorimesse e/o posti auto pertinenziali, possono essere alienati solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.3 del Regolamento P.E.E.P., decorsi 5 (cinque) anni dalla data di agibilità, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi dall'Amministrazione Comunale, cui dovranno essere presentate le singole richieste.

I trasferimenti in proprietà successivi al primo, dell'area e fabbricato e delle rispettive pertinenze, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

Al prezzo di prima assegnazione, pari al costo limite dell'Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata determinato dalla Regione Piemonte nell'anno di riferimento, sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolati su base nazionale con frequenza non inferiore all'anno. L'importo così determinato dovrà essere maggiorato per tener conto degli oneri relativi alle spese generali, tecniche di allacciamenti di commercializzazione documentate sino ad un massimo del 20% e si dovrà tenere conto di una percentuale di deprezzamento, indicata dal Regolamento Peep.

Deprezzamento per vetustà a partire dalla data di agibilità pari al 1% per anno dal 5° anno.

Decorsi i 5 (cinque) anni dalla data di agibilità dell'alloggio, il proprietario può, trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del Comune, della somma prevista dalla disciplina in atto per lo svincolo in essere al momento della domanda, secondo le disposizioni contenute all'art.49 bis della Legge 448/1998 e s.m.i.

Tale somma sarà determinata dall'Ufficio tecnico comunale e, all'atto del pagamento, sarà rilasciata una dichiarazione attestante la liberazione dai vincoli.

I soggetti che hanno acquistato l'alloggio a seguito di situazioni giuridiche diverse da quelle per atto tra vivi (inter vivos), possono usufruire di tali opzioni solo qualora siano trascorsi cinque (5) anni dalla data in cui è avvenuto il possesso dell'immobile al dante causa con le modalità di cui sopra.



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

ART.16 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DA RESTITUIRE NEI CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI UN LOTTO EDIFICATO

In caso di rinuncia o di risoluzione del contratto ,la somma da restituire all'interessato entro 180 giorni dalla rinuncia è pari al valore dell'area,versata al momento dell'assegnazione.

Il valore dell'eventuale fabbricato, sarà determinato con perizia di stima dal Servizio Gestione del Territorio in contraddittorio con il professionista nominato dall'assegnatario,salvo quanto previsto dal successivo art.19.L'onorario del professionista è a carico dell'assegnatario.

Il valore del fabbricato, così come determinato,verrà corrisposto all'interessato quando il Comune avrà introitato la predetta somma dal nuovo assegnatario.

TITOLO IV SANZIONI

ART.17 CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA CON LE RELATIVE SANZIONI

Si ha risoluzione del contratto di compravendita nei seguenti casi:

- mancato rispetto del termine previsto dall'art.12 per cause imputabili all'assegnatario;
- omessa richiesta del titolo abilitativo entro i termini previsti dall'art.14;
- inosservanza degli obblighi previsti dall'art.15

in tali casi il lotto rientra a far parte del patrimonio indisponibile del Comune che trattiene, dalla somma che deve essere restituita all'interessato,un importo pari al 10% del prezzo del lotto a titolo di risarcimento danni;

L'immobile rientra a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.Nel mancato rispetto dei termini si applica una sanzione pari al 10% dell'importo che deve essere restituito,mentre in caso anche di cessione ad un prezzo superiore a quello stabilito si applica all'alienante una sanzione pari al triplo della differenza tra il prezzo convenzionale e quello da quest ultimo praticato.

Per la determinazione della somma da restituire si fa riferimento ai criteri stabiliti dall'art.16 e dalla somma da restituire sarà detratto un importo pari al 10% a titolo di risarcimento danni.

ART.18 CASI DI RECESSO

Se un assegnatario recede dal contratto di cessione in diritto di proprietà l'immobile rientra a far parte del patrimonio disponibile del Comune che provvede a riassegnarlo tramite nuovo bando.

All'assegnatario recedente si applicano le seguenti sanzioni:

- in caso di recesso prima dell'atto di cessione in proprietà il Comune si trattiene una somma pari al 10% della quota versata a titolo di risarcimento danni
- in caso di recesso prima dell'inizio dei lavori il Comune si trattiene una somma pari al 10% del prezzo del lotto a titolo di risarcimento danni



CITTA' DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

- In caso di recesso prima del rilascio del certificato di agibilità il Comune si trattiene una somma pari al 15% del prezzo del lotto a titolo di risarcimento danni.

ART.19 PROVVEDIMENTI IN CASO DI FALSE DICHIARAZIONI

Qualora, anche in un tempo successivo all'assegnazione definitiva, si accerti che l'assegnatario è divenuto tale in base a false dichiarazioni o presentazione di atti non veritieri o che il reddito effettivo al momento dell'assegnazione era superiore al limite posto nel bando di concorso, l'atto di alienazione è nullo e all'interessato viene corrisposta una somma quale indennizzo pari al valore dell'area versato al momento o dell'assegnazione più il valore del fabbricato costruito, determinato con perizia di stima redatta dal Servizio Gestione del Territorio in contraddittorio con il professionista nominato dall'assegnatario decaduto, da tale somma va detratto un importo pari al 20% a titolo di risarcimento danni.

L'onorario del professionista è a carico dell'assegnatario.