

Allegato A)

COMUNE DI JESOLO

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE AREE E DEGLI ALLOGGI DESTINATI A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA (E.R.P.C.)

delibera di consiglio comunale. n. 104 del 19.12.2019

INDICE

ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

ART. 2 GESTIONE DELLA VOLUMETRIA DESTINATA ALL'E.R.P.C.

ART. 3 MODALITÀ DI CANCELLAZIONE DEL 20% DI VOLUMETRIA E.R.P.C.

ART. 4 RATEIZZAZIONE DEL RIMBORSO SPESE DI CANCELLAZIONE.

ART. 5 REQUISITI PER L'ACQUISTO DEI LOTTI DI TERRENO E ALLOGGI E.R.P.C.

ART. 6 NORMATIVA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA, NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA.

ART. 7 ALIENAZIONE DEI LOTTI DI TERRENO DESTINATI ALL'E.R.P.C.

ART. 8 ALLOGGI COSTRUITI IN EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA. CARTELLO INFORMATIVO DI CANTIERE.

ART. 9 CALCOLO DEL VALORE MASSIMO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI E.R.P.C.

ART. 10 CALCOLO DEL VALORE MASSIMO DI VENDITA DEI LOTTI DI TERRENO E.R.P.C.

ART. 11 RIMBORSO SPESE DI CANCELLAZIONE DEL VINCOLO E.R.P.C.

ART. 12 TEMPI DI ATTUAZIONE, VALIDITÀ DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

ART. 13 SANZIONI.

ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI.

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE AREE E DEGLI ALLOGGI DESTINATI A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA (E.R.P.C.)

ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE.

Il presente regolamento disciplina l'acquisto dei lotti di terreno e degli alloggi con destinazione ad edilizia residenziale pubblica convenzionata (e.r.p.c.), compresi nei piani urbanistici come descritti dal piano regolatore generale (P.R.G.) e dal piano di assetto del territorio (P.A.T.) del comune di Jesolo.

La quota minima delle aree destinate ad interventi di e.r.p.c., all'interno dei piani, è fissata pari al 20%, in attuazione dell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del P.A.T. e in conformità a quanto disposto dall'art. 39, comma 4 della l.r. n. 11, del 23 aprile 2004.

ART. 2 GESTIONE DELLA VOLUMETRIA DESTINATA ALL'E.R.P.C.

Nei piani urbanistici, la ditta lottizzante proprietaria di quote di volumetria destinate all'e.r.p.c. può procedere con l'edificazione diretta oppure con la vendita dei lotti di terreno e degli alloggi in proprietà.

È vietata la vendita di lotti di terreno e alloggi e.r.p.c. senza la preventiva autorizzazione del Comune, restando la stessa subordinata allo svincolo al diritto di prelazione del Comune.

Il Comune, entro novanta giorni dalla data in cui pervengono al protocollo generale eventuali proposte di cessione di alloggi e terreni, dalla ditta richiedente, può esercitare il diritto di prelazione per sé o a favore di soggetti indicati dal Comune stesso e individuati mediante bandi pubblici o con altre modalità per il conseguimento di obiettivi sociali.

Il Comune può diffondere, mediante avviso all'albo pretorio, i seguenti dati della ditta proprietaria dei lotti di terreno e degli alloggi, per i quali ha presentato richiesta di svincolo:

- a) referente da contattare;
- b) recapito telefonico del referente;
- c) tipologia dell'alloggio e superficie complessiva;
- d) planimetria del terreno, volumetria e superficie fondiaria;
- e) valore massimo di vendita.

Tali informazioni sono diffuse con la finalità di informare gli interessati all'acquisto di tali immobili, in modo da permettere agli stessi di acquistare lotti di terreno e alloggi e.r.p.c.

L'autorizzazione alla vendita è effettuata con delibera di giunta comunale. Il procedimento si conclude con un provvedimento espresso assunto dopo l'accertamento della regolarità della domanda, nei tempi previsti dallo schema dell'atto unilaterale d'obbligo approvato dalla giunta comunale ai sensi della l.r. n. 42, del 09 settembre 1999 e ss.mm.

I soggetti attuatori dell'e.r.p.c. dovranno stipulare un atto unilaterale d'obbligo, conforme allo schema approvato dalla giunta comunale, ai sensi della l.r. n. 42, del 09 settembre 1999 e ss.mm., dell'art. 18 del D.P.R. n. 380, del 6 giugno 2001 e ss.mm. e della l.r. n. 11, del 23 aprile 2004 e ss.mm.

ART. 3 MODALITÀ DI CANCELLAZIONE DEL 20% DI VOLUMETRIA E.R.P.C.

Per tutti i piani approvati in cui è previsto il 40% di volumetria destinata all'e.r.p.c., le ditte lottizzanti proprietarie di detta volumetria potranno presentare richiesta di cancellazione del vincolo su lotti di terreno e alloggi in proprietà fino al raggiungimento della quota minima del 20% per ciascun piano.

La richiesta di cancellazione è autorizzata con delibera di giunta comunale dopo l'accertamento della regolarità della domanda.

La domanda di cancellazione del vincolo dovrà avere in allegato una relazione, a firma di un tecnico abilitato, con la quale si certifica la quantità di volumetria per la quale si chiede la cancellazione. Il Comune potrà effettuare controlli a campione sulla veridicità dei dati contenuti nelle relazioni tecniche presentate.

Il pagamento del rimborso delle spese di cancellazione, previste dall'art. 11 del presente regolamento, deve essere effettuato alla tesoreria del Comune dopo l'autorizzazione alla cancellazione. Successivamente, la ditta lottizzante potrà procedere con atto notarile, a proprie spese, alla cancellazione definitiva del vincolo.

La facoltà di richiedere la cancellazione del 20% di volumetria e.r.p.c., di cui al primo comma, rispetterà l'ordine di arrivo al protocollo generale.

ART. 4 RATEIZZAZIONE DEL RIMBORSO SPESE DI CANCELLAZIONE.

Il Comune, a richiesta della ditta interessata e per importi superiori a €. 20.000,00, può rateizzare il pagamento del rimborso spese di cancellazione previste dall'art. 11 del presente regolamento.

Le rate devono essere tutte di pari importo e non possono essere superiori a 4; i criteri per determinare la loro periodicità e il loro numero sono approvati dalla giunta comunale.

Il mancato pagamento entro la scadenza fissata, anche di una sola rata, comporta la riscossione della fidejussione, pari all'intero importo dovuto e posto a garanzia delle obbligazioni assunte dalle ditte nei confronti del comune di Jesolo.

ART. 5 REQUISITI PER L'ACQUISTO DEI LOTTI DI TERRENO E ALLOGGI E.R.P.C.

Possono acquistare lotti di terreno o alloggi destinati a e.r.p.c. i seguenti soggetti:

- a) tutti i cittadini italiani o appartenenti ad uno Stato dell'Unione Europea o di Paesi non appartenenti all'Unione Europea o apolidi, i quali dimostrino di essere in regola con le norme che disciplinano il soggiorno in Italia ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti in materia. Gli stranieri titolari di carta di soggiorno oppure regolarmente soggiornanti ed in possesso del permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo (art. 27, l.189/2002);
- b) le persone fisiche che non hanno in proprietà lotti di terreno o alloggi e.r.p.c.;
- c) le persone fisiche che sono proprietari di porzioni di alloggi di cui non hanno la disponibilità;
- d) le imprese, le cooperative, le società, etc., che intendono realizzare alloggi e.r.p.c. da vendere a prezzi calmierati a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 5 del presente regolamento;
- e) tutti coloro che all'interno del proprio nucleo familiare hanno un solo alloggio in proprietà;
- f) tutti coloro che alla data di acquisto non hanno 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, esclusi gli alloggi per i quali è stato cancellato il vincolo;

Possono cedere un alloggio destinato a e.r.p.c., senza la preventiva autorizzazione del Comune, coloro che intendono donare o alienare il bene al coniuge o a un parente fino al secondo grado di parentela, a condizione che questi lo adibisca a propria abitazione principale entro 18 mesi decorrenti dalla data di stipula dell'atto pubblico e che tale condizione permanga nei successivi 5 anni. Se la cessione di cui al precedente periodo è relativa ad un lotto di terreno, il termine dei 18 mesi decorre dalla data del provvedimento di agibilità del costruendo fabbricato e tale condizione deve permanere nei successivi 5 anni.

Il mancato rispetto di una o di entrambe le citate condizioni comporta la risoluzione automatica dell'atto pubblico di donazione o di compravendita.

Tutti i soggetti che hanno in proprietà alloggi destinati a e.r.p.c. hanno l'obbligo di trasferirvi la residenza entro 18 mesi decorrenti:

- a) dalla data di rilascio del certificato di agibilità, nel caso di acquisto di lotti di terreno o alloggi al grezzo;
- b) dalla data di stipula dell'atto di compravendita nel caso di acquisto di alloggi.

L'obbligo di cui al precedente comma deve essere riportato nell'atto di compravendita, e copia conforme del contratto deve pervenire al protocollo del Comune, a cura e spese del venditore, entro 60 giorni dalla data della stipula. Il nominativo del nuovo acquirente sarà successivamente comunicato dall'ufficio e.r.p.c. alla polizia locale per le verifiche sulla residenza.

Ai soggetti che non rispettano l'obbligo di trasferire la residenza nel termine citato e ai soggetti che non ottemperano all'obbligo di consegna dell'atto di compravendita di cui al precedente comma, viene applicata la sanzione di cui all'art. 13 del presente regolamento.

ART. 6 NORMATIVA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA, NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA.

Le norme che regolano l'attività edilizia sono quelle contenute nel P.R.G.

La superficie utile abitabile (s.u.a.) degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, ai sensi dell'art. 2 della l.r. n. 42/1999, non dovrà essere inferiore a:

- a) 50 mq per gli alloggi con 1 camera da letto;
- b) 65 mq per gli alloggi con 2 camere da letto;
- c) 90 mq per gli alloggi con 3 o più camere da letto.

Ai fini della classificazione, gli alloggi e.r.p.c. devono essere ricompresi tra le classi che vanno dalla prima alla decima, riportate nell'allegato A, art.1, della l.r. n.42 del 09/09/1999, come previsto dall'art. 8 del D.M., 10/05/1977. Gli edifici ricompresi nella classe undicesima sono considerati alloggi di lusso, e in quanto tali non soggetti alle agevolazioni previste per l'e.r.p.c.

Sono superfici a parcheggio: il garage, il box auto e il posto auto esterno coperto.

Sono considerate superfici non residenziali, oltre a quanto stabilito dalla normativa vigente, anche tutti i tipi di portici, il cavedio, i vani tecnici, le logge, gli spazi coperti dalle terrazze sovrastanti e le terrazze delimitate e site al piano terra.

Il mancato rispetto dei suddetti limiti di superficie utile abitabile comporta il mancato rilascio del certificato d'agibilità.

ART. 7 ALIENAZIONE DEI LOTTI DI TERRENO DESTINATI ALL'E.R.P.C.

Tutti i soggetti acquirenti i lotti di terreno destinati ad e.r.p.c., compresi nei piani come individuati dallo strumento urbanistico generale comunale, dovranno versare ai proprietari degli stessi un corrispettivo per il valore dell'area, a cui andranno aggiunti i costi relativi alle opere di urbanizzazione, così come definiti dalla convenzione urbanistica e dal computo metrico estimativo di progetto, salvo conguaglio approvato in sede di collaudo, oltre ai costi relativi alle spese di progettazione del piano, della direzione lavori, degli oneri finanziari, etc., nella percentuale non superiore all'8% dei costi di urbanizzazione stessi.

I suddetti valori di riferimento verranno utilizzati anche per la determinazione del prezzo di vendita degli immobili da definire con la convenzione/atto unilaterale d'obbligo, di cui all'art. 18 del d.P.R. n. 380, del 6 giugno 2001 e alla l.r. n. 42, del 9 settembre 1999 e ss.mm.

Nell'atto di cessione devono essere inserite le seguenti clausole: *“La presente cessione riguarda un'area destinata a edilizia residenziale pubblica, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico generale comunale vigente e dal regolamento di gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata (e.r.p.c.), situati all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2. approvato con delibera del Consiglio comunale n. 110, del 27 luglio 2005 e ss.mm., ben noti alle parti. Tale area ricade all'interno del piano urbanistico attuativo denominato _____XXXX____. L'acquirente si impegna a costruire sull'area di cui trattasi, un fabbricato destinato all'edilizia residenziale pubblica convenzionata, previa sottoscrizione della convenzione ai sensi artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.mm. e della legge regionale del 9 settembre 1999 n. 42 e ss.mm. È vietata l'alienazione totale o parziale dell'area, nonché di fabbricati o unità minime anche parzialmente costruiti, senza la preventiva autorizzazione del Comune e previa verifica del valore massimo di vendita.”*

ART. 8 ALLOGGI COSTRUITI IN EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA. CARTELLO INFORMATIVO DI CANTIERE.

La vendita e la locazione degli alloggi dovrà ottemperare le disposizioni di legge in materia e il presente regolamento.

Il prezzo di vendita degli alloggi e.r.p.c. è determinato in applicazione ai coefficienti di cui a tabelle 1, 2, 3, allegato C), l.r. n. 42, del 9 settembre 1999.

Il valore di locazione degli alloggi e.r.p.c. deve essere inferiore o uguale al 3 % annuo del valore di cessione. La ditta lottizzante dovrà esporre un cartello informativo di cantiere, delle dimensioni pari a quello principale, contenente le indicazioni di seguito elencate:

- a) individuazione dei lotti di terreno e.r.p.c. (come da planivolumetrico) con indicazione della superficie fondiaria da piano;
- b) indicazione della superficie complessiva (s.u.a.+60% s.r.n.) dell'alloggio e del suo valore a metro quadrato;
- c) indicazione del prezzo di cessione finale dell'alloggio;
- d) nominativo e recapito telefonico del referente da contattare per la compravendita.

Ai soggetti che non rispettano quanto sopra, viene applicata la sanzione di cui all'art. 13 del presente regolamento.

ART. 9 CALCOLO DEL VALORE MASSIMO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI E.R.P.C.

Le modalità di calcolo del valore massimo di vendita degli alloggi sono dettate dai parametri di cui a tabelle 1, 2, 3, allegato C), l.r. n. 42 del 9 settembre 1999.

Ai fini della calmierazione dei prezzi di vendita vengono specificati e modificati, come di seguito descritti, i valori di alcuni punti della tabella 3, allegato C), l.r. 42/1999:

a) punto 1. tab. 1, allegato C), l.r. n. 42/1999:

- il costo di costruzione base di un fabbricato residenziale viene moltiplicato per la sommatoria dei decimali di cui a tab.1;
- il coefficiente 1,05, per caratteristiche costruttive, si applica quando l'alloggio è realizzato con soglie di risparmio energetico a partire dalla classe energetica A1 (decreto legislativo n. 192, del 9 agosto 2005);

- il coefficiente 1,05, per caratteristiche costruttive, si applica quando l'alloggio utilizza fonti rinnovabili, in aggiunta ai minimi previsti dalla legge o dal regolamento edilizio, superiori a 3 kw per unità abitativa;
- il coefficiente 1,05, per le zone sismiche, non viene applicato in quanto già dovuto per legge;
- b) punto 2.** il costo dell'area viene calcolata applicando i coefficienti di cui a tab. 2, all. C), l.r. n. 42/1999;
- c) punto 7.** utile di costruzione, la percentuale applicata è il 5%;
- d) punto 8.** spese promozionali, la percentuale applicata è l'1%.

ART. 10 CALCOLO DEL VALORE MASSIMO DI VENDITA DEI LOTTI DI TERRENO E.R.P.C.

Le modalità di calcolo del valore massimo di vendita dei lotti di terreno, sono dettate dai parametri di cui a tab. 1,2, all. c), l.r. n. 42, del 9 settembre 1999.

Il costo di costruzione viene incrementato dell'indice Istat di riferimento e della sommatoria dei coefficienti di cui a tab. 1,2, all. c), l.r. n. 42, del 9 settembre 1999.

Il costo così aggiornato viene moltiplicato per la superficie lorda, generata dalla volumetria da piano considerando un'altezza media di 2,85 mt.

I coefficienti della tab.1 applicati sono i seguenti:

- a) coefficiente per tipologia edilizia;
- b) coefficiente per situazione geografica;
- c) coefficiente per ampiezza del Comune per abitanti residenti.

ART. 11 RIMBORSO SPESE DI CANCELLAZIONE DEL VINCOLO E.R.P.C.

Tutti i soggetti proprietari di lotti di terreno e alloggi e.r.p.c., che risultano collocati in piani urbanistici ove la percentuale di volumetria destinata ad e.r.p.c. è pari al 40%, potranno fare richiesta di cancellazione nei tempi e con le modalità previste dall'art. 3 del presente regolamento.

Il rimborso delle spese di cancellazione dovute al Comune è indicato nelle tabelle che seguono; a tale scopo, per l'identificazione dei lotti di terreno e degli alloggi si farà riferimento alle zone in base alla planimetria, allegato sub. 1.

Tabella Fabbricati

Frazioni e dintorni	Jesolo Paese e dintorni	Lido di Jesolo
ZONA VERDE	ZONA GIALLA	ZONA BLU
60,00 €/mq.	90,00 €/mq.	140,00 €/mq.

Tabella Terreni

Frazioni e dintorni	Jesolo Paese e dintorni	Lido di Jesolo
ZONA VERDE	ZONA GIALLA	ZONA BLU
15 €/mc.	20 €/mc.	40 €/mc.

Ai fini della cancellazione:

- a) per i fabbricati si considera la superficie complessiva della l.r. n. 42/1999 (valore a metro quadro);
- b) per i terreni si considera la volumetria da piano (valore a metro cubo).

ART. 12 TEMPI DI ATTUAZIONE, VALIDITA' DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

Le ditte lottizzanti che realizzano fabbricati sui lotti di terreno e.r.p.c., dovranno:

- a) rispettare la vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica e le norme contenute nelle specifiche norme tecniche attuative e nella convenzione urbanistica dei piani;
- b) stipulare e presentare un atto unilaterale d'obbligo, registrato prima del rilascio del permesso di costruire, avente una durata del vincolo di anni 20 ai sensi dell'art. 18 del d.P.R. n. 380, del 6 giugno 2001 e ss.mm. e della l.r. n. 42 del 9 settembre 1999 e ss.mm.; decorso il detto termine ventennale, la spesa per la cancellazione del vincolo dai registri immobiliari è a carico del proprietario.

ART. 13 SANZIONI.

Ogni infrazione al presente regolamento, rilevata da parte degli uffici o segnalata da terzi, sarà comunicata alla Polizia locale per l'applicazione della sanzione amministrativa prevista per legge o regolamento.

Ai soggetti che non rispettano l'obbligo di trasferimento della residenza di cui all'art. 5, per ogni infrazione e per ogni anno o frazione di anno, viene applicata una sanzione pari all'importo determinato in base ai commi penultimo e ultimo del presente articolo.

Ai soggetti che non ottemperano all'obbligo di consegna dell'atto di compravendita di cui all'art. 5, per ogni infrazione e per ogni anno o frazione di anno, viene applicata una sanzione pari all'importo determinato in base ai commi penultimo e ultimo del presente articolo.

Ai soggetti che non rispettano l'obbligo di esporre il cartello informativo di cantiere di cui all'art. 8, per ogni infrazione e per ogni anno o frazione di anno, viene applicata una sanzione pari all'importo determinato in base ai commi penultimo e ultimo del presente articolo.

Ai soggetti che non rispettano le modalità di calcolo dei valori massimi di vendita di cui agli artt. 9 e 10, per ogni infrazione, viene applicata una sanzione pari all'importo determinato in base ai commi penultimo e ultimo del presente articolo, fermo e impregiudicato quanto stabilito dall'art. 10 dello schema dell'atto unilaterale d'obbligo allegato sub A alla legge regionale n. 42 del 9 settembre 1999.

Ferme restando le sanzioni previste da altre disposizioni normative, le violazioni di cui al presente regolamento sono punite ai sensi dell'art. 7 bis del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. con la sanzione amministrativa da € 25,00 a € 500,00.

La giunta comunale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, può stabilire un diverso importo del pagamento in misura ridotta, in deroga alle disposizioni del precedente comma.

ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI.

Il regolamento approvato con delibera di consiglio comunale n. 110, del 27 luglio 2005 e ss.mm. ha cessato di essere in vigore a far data dal 1 settembre 2018.

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento valgono le norme di legge vigenti.