



COMUNE DI ALBINEA

Provincia di Reggio Emilia

P.zza Cavicchioni, 8

DISPOSIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA EDIFICABILE NEI PIANI DI ZONA PEEP DEL COMUNE DI ALBINEA E APPROVAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI PER LA SUCCESSIVA ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

ARTICOLO 1- OGGETTO

Le presenti disposizioni disciplinano il complesso delle norme che regolano la concessione in diritto di superficie dell'area compresa nelle zone destinate dal Piano Regolatore Generale del Comune di ALBINEA all'Edilizia Economica Popolare e censita al foglio 9 - mappali 35 e 822, sviluppata in 4 comparti edificabili la cui estensione è così riassumibile:

	Sf. Mq.	Su mq.
Comparto 1	3.817,00	1.603,00
Comparto 2	4.330,00	1.603,00
Comparto 3	3.968,00	1.602,00
Comparto 4	3.849,00	1.602,00
	15.964,00	6.410,00

ARTICOLO 2 - CESSIONE DELL'AREA

Il Comune di ALBINEA, all'atto della cessione, garantisce il pieno e totale godimento dell'area, libera da ogni vincolo o ipoteca, salvi i disposti e le prescrizioni di carattere urbanistico stabiliti dal Comune. Il Comune cede, secondo le modalità ed i limiti fissati nei successivi articoli, l'area suddetta in diritto di superficie, come stabilito dall'art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni e come recepito dal Piano Attuativo delle zone per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.).

L'area è suddivisa in 4 comparti e si prevede la realizzazione dell'intervento mediante due distinti stralci (a loro volta ulteriormente suddivisibili in lotti). Il primo bando inerirà la realizzazione dei comparti 3 e 4 e le relative opere di urbanizzazione, cui seguirà la realizzazione dei successivi comparti 1 e 2 e delle relative opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 3 - APPROVAZIONE DEI BANDI

I comparti verranno assegnati a seguito di bando pubblico.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica – Ed. Privata e Att. Produttive provvederà, mediante determinazione, all'approvazione dello schema del bando per l'assegnazione delle aree PEEP in diritto di superficie, sulla base di quanto contenuto nelle presenti disposizioni.

I bandi dovranno indicare le categorie degli assegnatari, le prescrizioni nonché l'elencazione della documentazione necessaria per la presentazione delle domande, gli elementi qualificativi dell'intervento (volume, tipologie edilizie, prezzi di assegnazione dell'area), gli obblighi, il termine per la presentazione della domande ed eventuali ulteriori dati utili.

I bandi dovranno essere pubblicati per almeno 30 giorni all'albo pretorio on line e sul sito internet istituzionale.

ARTICOLO 4 – CONCORRENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELL'AREA

Potranno presentare domanda di assegnazione delle aree in oggetto i seguenti concorrenti:

1. A.C.E.R. ed Enti pubblici territoriali operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
 2. Fondazioni e Associazioni che attuano progetti di interesse sociale-assistenziale;
 3. Cooperative edilizie di abitazione, o loro consorzi;
 4. Operatori economici di cui all'art.45 del D.Lgs 50/2016, tra cui;
- **IMPRENDITORI INDIVIDUALI E LE SOCIETA'**, di cui all'art. 45 comma 2 lett. a) del D.Lgs. 50/2016;
 - **CONSORZI DI COOPERATIVE o CONSORZI ARTIGIANI**, soggetto di cui all'art. 45 comma 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016 indicando espressamente la/e consorziata/e esecutrice/i;
 - **CONSORZIO STABILE**, soggetto di cui all'art. 45 comma 2 lett. c) del D.Lgs. 50/2016 indicando espressamente la/e consorziata/e esecutrice/i;
 - **CONSORZIO STABILE**, che partecipa per mezzo della propria organizzazione;

Sono inoltre ammessi sia raggruppamenti temporanei di concorrenti costituiti e/o costituendi tra i soggetti di cui sopra.

ARTICOLO 5 - PRIORITÀ PER L'ASSEGNAZIONE

Trovano applicazione le priorità di legge in merito alla concessione dei lotti in diritto di superficie a favore di enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, ai sensi del comma 6 dell'art.35 della Legge 865/71.

ART. 6 - REQUISITI DI ORDINE GENERALE E DI CAPACITA' TECNICA ORGANIZZATIVA E ECONOMICO FINANZIARIA NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I requisiti di ordine generale e di capacità tecnica organizzativa e economico finanziaria dei soggetti ammessi a presentare domanda verranno compiutamente elencati nei singoli bandi di alienazione delle aree.

ARTICOLO 7 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Le domande pervenute entro il termine indicato nel bando saranno valutate da apposita Commissione nominata dall'Amministrazione, la quale:

- a) in seduta pubblica valuterà l'ammissibilità delle domande pervenute, sulla base della documentazione richiesta dal bando;
- b) in seduta riservata provvederà all'attribuzione dei punteggi relativamente all'offerta tecnica;
- c) in successiva seduta pubblica darà lettura di quanto emerso in seduta riservata e provvederà all'apertura della busta economica.

La Commissione, al termine delle operazioni, stilerà infine una graduatoria in base ai criteri di valutazione appositamente individuati nel bando.

ESCLUSIONI

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti:

- che non facciano pervenire la domanda all'indirizzo indicato nel bando entro i termini tassativi in esso previsti (il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del/i concorrente/i, anche qualora, per qualsiasi motivo, esso non avvenga in tempo utile per causa dovuta all'Ufficio Postale o al corriere incaricato);
- che, qualora selezionati, non risultino in possesso dei requisiti necessari per la presentazione della domanda o per divenire assegnatari dell'area.

ARTICOLO 8 - PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

a. Approvazione Graduatoria provvisoria

La graduatoria provvisoria dei richiedenti l'area verrà approvata con verbale del Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata e Att. Produttive.

b. Svincolo garanzia per i non aggiudicatari

L'Ufficio preposto, al termine delle verifiche di legge e nel rispetto del termine massimo di 45 gg., provvederà a comunicare al miglior offerente l'avvenuta aggiudicazione e a svincolare, ai concorrenti non aggiudicatari, la garanzia presentata.

c. Aggiudicazione

Ai fini dell'aggiudicazione definitiva dell'area in oggetto, qualora l'aggiudicatario e/o l'operatore designato dell'esecuzione (se diverso) non sia iscritto alle White List della Prefettura, si provvederà all'acquisizione dell'**informazione antimafia** di cui all'art. 91 del D.lgs n.159/2011.

Conclusa la fase istruttoria, il responsabile dell'ufficio preposto disporrà con proprio atto l'assegnazione definitiva dell'area.

Lo schema di convenzione sarà oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale, unitamente alle presenti disposizioni per l'assegnazione.

Il testo compilato della convenzione munito di tutti gli estremi verrà approvato contestualmente all'assegnazione definitiva.

L'assegnazione definitiva verrà comunicata all'aggiudicatario mediante comunicazione trasmessa via PEC; dell'esito della procedura verrà data comunicazione mediante la pubblicazione di un avviso d'esito all'albo pretorio on line e sul sito internet istituzionale.

d. Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione

Il progetto edilizio (PdC) dovrà essere redatto in conformità alle tav. dal n.19 al n. 23 "Preliminare architettonico" facenti parte della Variante Peep. e agli elaborati di progetto presentati in sede di partecipazione e valutati dalla Commissione di gara. All'interno dei comparti in assegnazione la progettazione dei singoli fabbricati dovrà avere lo stesso linguaggio architettonico e vedere l'impiego degli stessi materiali per quanto riguarda l'aspetto esteriore dei fabbricati. In termini di prestazione energetica gli alloggi realizzati dovranno certificati in **classe energetica non inferiore alla classe A1** ai sensi della ex DGR E.R. 1275/2015 e ss.mm.ii.

Ricevuta comunicazione di avvenuta assegnazione definitiva dell'area, l'operatore dovrà incaricare un progettista, comunicandone il nominativo all'Amministrazione Comunale.

Dalla data di esecutività della determina di assegnazione, l'Amministrazione Comunale riceverà solo ed esclusivamente il progettista incaricato della redazione del progetto, munito di delega appositamente conferita dall'assegnatario.

Per i comparti assegnati dovrà essere richiesto **un unico permesso di costruire**, a pena di decadenza, entro mesi 9 (nove) dalla trasmissione, a mezzo posta elettronica certificata, della comunicazione di assegnazione definitiva.

I lavori di costruzione dovranno iniziare entro 12 mesi ed essere ultimati entro 3 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, salvo proroghe per causa di forza maggiore, valutate ed espressamente autorizzate dall'Amministrazione comunale.

In ogni caso si dovrà pervenire alla copertura almeno del primo edificio entro 1 anno dall'inizio dei lavori.

In caso di ritardo rispetto ai suddetti termini si procederà all'applicazione delle penali previste dalla convenzione, ivi compresa la decadenza dalla concessione del diritto di superficie per la non osservanza dei termini iniziali o finali dei lavori.

Il Responsabile dell'Area, in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze.

Viene consentita l'attuazione per stralci successivi con riferimento ai singoli lotti previsti nei due comparti o ad un primo comparto rispetto ai due assegnati.

Qualora l'intervento non venga avviato contestualmente su entrambi i comparti ma venga realizzato per stralci successivi con riferimento ai singoli lotti previsti nei due comparti o ad un primo comparto rispetto ai due assegnati, si precisa che la prelazione per i cittadini residenti ad Albinea o per coloro che vi svolgano attività lavorativa si applicherà nel modo seguente;

- per il primo lotto o comparto: 6 mesi a partire dall'inizio lavori;
- per i lotti o comparti successivi: 6 mesi a partire dall'inizio lavori del lotto/comparto in questione.

Le opere di urbanizzazione primaria, correlate al realizzando intervento edilizio, costituite dalla strada di accesso ai lotti e dalla dotazione obbligatoria dei parcheggi pubblici, dovranno essere realizzate secondo le indicazioni fornite dagli uffici tecnici comunali competenti.

La strada di accesso ai comparti dovrà essere realizzata con sbocco sulla Via Cosmo Cosmi.

La realizzazione dei parcheggi pubblici dovrà avvenire all'interno del perimetro dei comparti concessi in diritto di superficie come da progetto delle Opere di U1.

Eventuali ripristini di opere di urbanizzazione già realizzate saranno poste a totale carico dei lottizzanti.

e. Saldo

Il saldo dell'importo di aggiudicazione dell'area dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito/convenzione e prima del rilascio del permesso di costruire relativo ai fabbricati previsti sui due comparti.

A tal fine si conferma in questa sede la facoltà per l'aggiudicatario di dilazionare la stipula del rogito/convenzione fino a 240 giorni dalla trasmissione della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Resta altresì inteso che, qualora l'aggiudicatario si avvalga della facoltà di recedere dall'aggiudicazione prima della stipula del rogito/convenzione, l'Amministrazione provvederà ad incamerare la garanzia presentata a corredo dell'offerta, dell'importo che verrà stabilito nel bando pubblico.

f. Annullamento e decadenza dall'assegnazione

L'Assegnatario decade dall'assegnazione qualora:

- non provveda alla presentazione, nei termini di cui al precedente punto d), della richiesta del permesso di costruire degli edifici;
- non si presenti alla stipula della convenzione/rogito di assegnazione dell'area;
- presenti false dichiarazioni accertate dall'Amministrazione.

In ogni caso di annullamento o decadenza dall'assegnazione, l'Amministrazione procederà all'incameramento della cauzione presentata a garanzia dell'offerta, senza che il soggetto aggiudicatario possa richiedere la restituzione della somma versata.

Il provvedimento di decadenza verrà comunicato con le stesso modalità di cui alla comunicazione di aggiudicazione.

g. False dichiarazioni

Qualora a seguito dei controlli si accerti la non veridicità di quanto autodichiarato ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 si applicheranno le pene stabilite per le false attestazioni e mendaci dichiarazioni.

h. Protocolli

L'aggiudicatario e, se diverso, il/i designato/i esecutore/i, è/sono tenuto/i al rispetto dei seguenti protocolli:

- **“Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica”** stipulato tra la Prefettura di Reggio Emilia e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia in data 22.06.2016;
- **“Protocollo d'intesa stipulato con le Organizzazioni Sindacali e Imprenditoriali di categoria, contro il lavoro nero ed irregolare e l'evasione contributiva negli appalti di opere e lavori pubblici”** siglato in data 23/10/2006.

ARTICOLO 9 – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le domande pervenute entro il termine indicato in ciascun bando saranno valutate da apposita Commissione nominata dall'Amministrazione, la quale stilerà una graduatoria in base ai criteri di individuati nel bando.

ARTICOLO 10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e degli edifici, dovranno essere conformi alle vigenti leggi in materia, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16 - ultimo comma - e dall'art. 43 della L. 5 agosto 1978 n. 457, al regolamento approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, alla L. 9 gennaio 1989, n. 13 ed al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236 nonché a tutte le disposizioni obbligatorie per norma di leggi o di regolamenti.

ARTICOLO 11 - OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI DELL'AREA

In caso di assegnazione dell'area, l'aggiudicatario avrà l'onere di pubblicizzare, mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa) e mediante diffusione capillare a tutti i cittadini residenti nel Comune di Albinea, la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile all'assegnazione delle unità da realizzare.

Gli assegnatari, in ogni caso, dovranno impegnarsi a:

- sottoscrivere apposita convenzione;
- vendere gli alloggi a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 13 delle presenti disposizioni;
- assegnare gli alloggi a prezzo determinato secondo i criteri stabiliti dalla convenzione e dalle disposizioni approvate;
- rispettare le disposizioni normative vigenti in tema di "contratti preliminari di vendita" e "di fidejussioni a garanzia a carico del costruttore", come specificate al paragrafo "RAPPORTI TRA LE PARTI" delle presenti disposizioni;
- impegnarsi a concedere il diritto di prelazione a persone residenti ad Albinea o con attività lavorativa in Albinea, in conformità a quanto previsto dal successivo art.13 p.to 2).

ARTICOLO 12 - PREZZI DELLE AREE

La variante urbanistica al Peep prevede lo sviluppo di 4 comparti edificabili:

Comparto 1	Sf. mq. 3.817	Su. mq. 1.603
Comparto 2	Sf. Mq. 4.330	Su. mq. 1.603
Comparto 3	Sf. Mq. 3.968	Su. Mq. 1.602
Comparto 4	Sf. Mq. 3.849	Su. Mq. 1.602

L'Amministrazione comunale intende procedere all'indizione di un primo bando per l'assegnazione dei soli comparti 3 e 4, rimandando a procedura successiva l'alienazione dei restanti comparti 1 e 2.

Il valore di cessione dei comparti viene determinato in **€ 403,48 per mq. di Superficie utile**, che determina i seguenti prezzi complessivo delle aree:

Comparti 3 e 4 - Su. mq. 3.204 x €/mq. 403,48 = **€. 1.292.749,92**

Comparti 1 e 2 – Su mq. 3.206 x €/mq. 403,48 = **€ 1.293.556,88**

Al soggetto aggiudicatario verrà richiesto di realizzare le opere di urbanizzazione a servizio dei comparti in assegnazione (comparti 3 e 4 – comparti 1 e 2), e, relativamente ai comparti 3 e 4, anche alcune opere fuori comparto funzionali all'intervento, come da progetto approvato e relativo computo metrico.

L'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione da assoggettare a ribasso, con espressa indicazione degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, dovrà comunque risultare da apposito computo metrico estimativo predisposto e approvato dall'Amministrazione Comunale.

Gli importi da corrispondere all'Amministrazione deriveranno, per ciascuna procedura esperita, dal differenziale tra il prezzo di cessione dei comparti di cui alla Variante Peep e il prezzo ribassato offerto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

ART.13 – ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI - REQUISITI SOGGETTI DEGLI ASSEGNATARI

Per concorrere all'assegnazione, i richiedenti devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

1) CITTADINANZA

- a) Cittadinanza italiana;
o in alternativa
- b) Cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione Europea;
o in alternativa
- c) cittadinanza extra UE, titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale; in caso di permesso di soggiorno in corso di rinnovo, nelle more delle procedure per il rilascio, si considera valida la ricevuta di richiesta di rinnovo, presentata non oltre i 90 giorni antecedenti la scadenza del permesso, rilasciata dalla competente Questura ai sensi della Direttiva del Ministro degli interni del 5 agosto 2006.
Inoltre il richiedente dovrà svolgere regolare attività di lavoro subordinato o autonomo.

2) RESIDENZA

- a) residenza anagrafica nel comune di Albinea;
- b) aver avuto la residenza anagrafica nel Comune di Albinea per almeno 5 anni negli ultimi 10 anni al momento approvazione delle presenti disposizioni; vengono a tal fine computati anche i periodi frazionati;
- c) svolgere attività lavorativa nel territorio comunale di Albinea.

Per la durata di mesi sei (6) dalla data di inizio lavori è riservata la prelazione nell'assegnazione degli alloggi a richiedenti che rientrino in una delle tre casistiche suindicate.

Trascorsi i 6 mesi, potranno partecipare all'assegnazione degli alloggi, oltre ai residenti nel comune di Albinea, anche i soggetti residenti in altri comuni della Provincia di Reggio Emilia.

Qualora l'intervento non venga avviato contestualmente su entrambi i comparti ma venga realizzato per stralci successivi con riferimento ai singoli lotti previsti nei due comparti o ad un primo comparto rispetto ai due assegnati, si precisa che la prelazione per i cittadini residenti ad Albinea o per coloro che vi svolgano attività lavorativa si applicherà nel modo seguente;

- per il primo lotto o comparto: 6 mesi a partire dall'inizio lavori;
- per i lotti o il comparto successivo: 6 mesi a partire dall'inizio lavori del lotto/comparto in questione.

3) DIRITTI REALI

- a) non possedere la titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio ubicato nel comune di Albinea o in altro comune della provincia di Reggio Emilia, adeguato alle necessità del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie utile almeno pari a 30 mq. con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due.

Si deroga in caso di:

- comproprietà di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);
- proprietà o comproprietà di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali su di esso sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto in data anteriore alla data del 30.11.2016. Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato;

- proprietà o comproprietà di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare che siano affetti da handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%.
- b) non aver già ottenuto in precedenza contributi o finanziamenti pubblici, in qualsiasi forma concessi, per l'acquisto di un alloggio.

4) SITUAZIONE REDDITUALE/PATRIMONIALE

- a) I soggetti beneficiari di agevolazioni pubbliche: dovranno fruire della situazione reddituale/patrimoniale non superiore ai limiti fissati dall'Ente Pubblico erogatore dell'agevolazione (Regione Emilia Romagna o altro);
- b) i soggetti non beneficiari di agevolazioni pubbliche: devono possedere uno dei sottostanti requisiti, la cui scelta deve essere già fatta in sede di presentazione della domanda:

b1) REDDITO: fruire di un reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore a euro 55.000,00 così determinato:

Cognome e nome	Reddito da lavoro dipendente o da pensione (a)	Reddito da lavoro autonomo (b)	Reddito fabbricati (c)	Reddito terreni (d)
TOTALE				
Calcolo (riservato al Comune)				
Totale (a+b+c+d)		€		
Detrazioni per figli a carico		€		
Detrazione 20% per reddito da lavoro dip. o da pensione (a)		€		
Totale reddito nucleo familiare		€		

- (1) per reddito si intende quello imponibile (reddito complessivo al netto degli oneri deducibili);
- (2) Euro 1.549,37 per 1 figlio; euro 1.032,91 per ogni ulteriore figlio a carico.

Ai fini della determinazione del reddito, si tiene conto del reddito complessivo familiare, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare, prima della data a cui far riferimento per l'accertamento del possesso dei requisiti soggettivi. I redditi dichiarati dai componenti devono essere riferiti al medesimo anno.

Per i nuclei familiari costituenti (giovani coppie, nubendi e persone intenzionate a convivere more uxorio, persone coniugate con residenze anagrafiche ancora differenti), il reddito complessivo familiare è determinato dal cumulo dei redditi dei soli soggetti che si propongono di costituire il nuovo nucleo familiare, prescindendo dal nucleo familiare di provenienza.

In caso di richiedenti non lavoratori (quindi privi di reddito proprio), il limite di reddito si intende applicato al nucleo familiare di provenienza, anche se intenzionati a costituire nucleo distinto.

b2) ISEE (parametro alternativo al precedente): valore Isee (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo, calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013, non superiore a € 40.965,00 euro.

E' allo scopo necessario presentare una attestazione ISEE rilasciata da un ufficio abilitato (CAF, Patronati, sedi INPS etc).

Tutti i requisiti di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 devono essere posseduti alla data di approvazione delle presenti disposizioni e dovranno COMUNQUE permanere fino al momento della verifica dei requisiti per gli assegnatari.

Il possesso dei requisiti potrà essere attestato dal richiedente, mediante presentazione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, ad eccezione del requisito n.4 – 2^a opzione (ISEE) che dovrà essere attestato da soggetto abilitato.

IMPORTANTE

Per i soggetti comunque titolari di reddito proprio, che intendono accedere alla proprietà dell'alloggio, per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dai soggetti medesimi, ad eccezione del requisito di cui al punto 2) che potrà essere posseduto anche solo da uno dei richiedenti.

Per le coppie che intendono contrarre matrimonio (nubendi) o che vogliono costituire nucleo familiare more uxorio, i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati dai due componenti la coppia, ad eccezione del requisito di cui al punto 2) che potrà essere posseduto anche solo da uno dei richiedenti.

Si precisa altresì che il requisito 4 – b2 (ISEE), estende per legge la verifica all'intero nucleo familiare anagrafico, a prescindere dal nucleo costituendo. Per i nuclei costituendi, in cui i componenti siano anagraficamente inseriti nei rispettivi nuclei d'origine, il limite massimo stabilito al punto 4 – b2 si intende riferito ai singoli nuclei d'origine.

Per i coniugi, anche non residenti nel medesimo luogo anagrafico, se non legalmente separati, i requisiti di cui ai punti 1 – 3 e 4 devono essere posseduti e dichiarati da entrambi i soggetti.

ARTICOLO 14 - ASSEGNAZIONE ALLOGGI - ATTRIBUZIONE PUNTEGGI – GRADUATORIA

La graduatoria provvisoria e definitiva degli assegnatari viene redatta a cura del soggetto attuatore, che deve consegnarne copia al Comune che provvederà ad approvarla con atto formale, previa verifica delle dichiarazioni rese dai privati in sede di autocertificazione dei requisiti.

Per la formazione della graduatoria saranno presi in esame i seguenti parametri, che verranno accertati al momento della presentazione della domanda (e dovranno quindi essere posseduti a tale data):

PARAMETRI ALTERNATIVI (il possesso di uno esclude gli altri due)

a) GIOVANE COPPIA intendendosi per questo i nuclei (così come definiti all'art. 24 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 08/08/2001) costituiti da coniugi, da nubendi, da conviventi more uxorio nel medesimo stato di famiglia anagrafico o da persone intenzionate a convivere more uxorio, in cui almeno uno dei due componenti la coppia non abbia compiuto i 40 anni alla data di riferimento per l'accertamento dei requisiti. **35 punti**

b) NUCLEI MONOPARENTALI, intendendosi i nuclei composti da un solo genitore (vedovo/a, separato/a, divorziato/a, celibe, nubile) che non abbia superato i 45 anni di età con uno o più figli coresidenti e fiscalmente a carico; si considerano separati/e coloro che sono in possesso di sentenza o provvedimento di omologa della separazione emessi in data anteriore alla data di sottoscrizione del rogito di compravendita; **35 punti**

c) SOGGETTI SINGOLI: i nuclei costituiti anagraficamente da un solo componente che non abbia compiuto 40 anni di età (vedovo/a, separato/a, divorziato/a, celibe, nubile); oppure individui anagraficamente inseriti in altro nucleo familiare, purchè si distacchino costituendo un nucleo familiare a se stante entro il termine 60 giorni dal rogito di assegnazione, con trasferimento della residenza nell'alloggio acquistato. **10 punti**

PARAMETRI CUMULATIVI (possono essere aggiunti ad uno dei parametri alternativi, con cui sono cumulabili e sono altresì cumulabili tra loro, se posseduti)

d) CONDIZIONE DI NON AUTOSUFFICIENZA: presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone disabili:

- con invalidità certificata compresa tra il 66% e il 99% **10 punti**
- con invalidità certificata pari al 100% o grave disabilità in capo a minore di 18 anni **15 punti**

Qualora nel nucleo familiare siano presenti più componenti con invalidità certificata, è ammesso il cumulo dei punteggi corrispondenti ai diversi soggetti.

Qualora invece sussistano certificazioni plurime in capo alla medesima persona, non sarà ammesso il cumulo dei punteggi ma verrà attribuito il punteggio più elevato.

e) presenza di FIGLI MINORENNI A CARICO, per ciascuno **3 punti**

f) NUCLEI NUMEROSI: si intendono quei nuclei nei quali almeno uno dei due genitori non abbia superato i 45 anni di età e nei quali siano presenti almeno tre figli coresidenti e fiscalmente a carico, dei quali almeno uno minore di anni 18. **10 punti**

g) aver già ottenuto l'assegnazione in proprietà o in diritto di superficie di altro alloggio Peep negli anni precedenti **-25 punti**

h) essere titolari del diritto di proprietà o di usufrutto su altro alloggio ubicato in un Comune fuori dalla provincia di Reggio Emilia **-10 punti**

i) in base al valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare richiedente, saranno attribuiti i seguenti punteggi:

- per ISEE fino a euro 15.000,00: **25 punti**
- per ISEE da euro 15.000,01 a euro 20.000,00: **20 punti**
- per ISEE da euro 20.000,01 a euro 25.000,00: **15 punti**
- per ISEE da euro 25.000,01 a euro 30.000,00: **10 punti**
- per ISEE da euro 30.000,01 a euro 35.000,00: **5 punti**
- per ISEE da euro 35.000,01 a euro 40.965,00: **1 punto**

I) in base alla residenza anagrafica del nucleo o del richiedente:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ residenti ad Albinea
(per la definizione vedasi a tal fine lettere a-b-c punto 2 art.13) | 15 punti |
| ▪ residenti in comuni limitrofi
(Reggio Emilia, Quattro Castella, Vezzano sul Crostolo, Viano, Scandiano) | 10 punti |
| ▪ residenti in Comuni della Provincia di Reggio Emilia non limitrofi | 5 punti |

Qualora anche a seguito dell'attribuzione dei punteggi permangano situazioni di parità, costituirà titolo preferenziale per l'assegnazione la maggior durata del periodo di residenza anagrafica/attività lavorativa sul territorio comunale, computando a tal fine anche i periodi frazionati.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Si dovranno allegare alla domanda i seguenti documenti:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà debitamente sottoscritta attestante il possesso dei requisiti di cui all'art.13;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà debitamente sottoscritta attestante il possesso di uno o più criteri preferenziali di cui all'art.14 (tranne per i casi in cui è espressamente richiesta relativa certificazione);
- c) fotocopia di un documento di identità valido del richiedente;
- d) se cittadino extra UE:
 - copia della carta di soggiorno o del permesso di soggiorno; in alternativa, nelle more delle procedure di rinnovo, copia della ricevuta di richiesta di rinnovo del permesso di soggiorno e copia del permesso scaduto;
 - copia dell'ultima busta paga regolarmente ricevuta, se il richiedente è lavoratore subordinato;
- e) nel caso di presenza nel nucleo familiare di persone in condizioni di non autosufficienza:
 - certificato di invalidità o di riconoscimento dello stato di handicap (per gli adulti);
 - certificato di invalidità di guerra, mutilato o invalido di servizio con relativa categoria;
 - certificazione della condizione di handicap grave in capo a minore di anni 18;
 - certificazione di non autosufficienza riconosciuta da UVGT per anziani, a condizione che non siano ricoverati in strutture protette;
- f) in caso di giovane coppia: dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, debitamente da entrambi componenti della coppia, attestante la natura di giovane coppia (nucleo costituito da coniugi, da nubendi, da conviventi more uxorio o da persone intenzionate a convivere more uxorio, in cui almeno uno dei due componenti la coppia non abbia compiuto i 40 anni alla data di riferimento per l'accertamento dei requisiti) e l'impegno a costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, entro 60 giorni dal rogito di assegnazione.

FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Le domande verranno presentate e raccolte dal soggetto attuatore, che provvederà alla valutazione delle stesse in base ai principi enunciati nelle presenti disposizioni, alla verifica formale dei requisiti e delle condizioni soggettive ed economiche dichiarate, al controllo dei documenti presentati.

Il soggetto attuatore provvederà quindi all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda ammessa e sulla base di essi procederà alla formazione della graduatoria provvisoria, secondo l'ordine dei punteggi attribuiti.

In caso di parità di punteggio nella graduatoria, costituirà titolo preferenziale per l'assegnazione la maggior durata del periodo di residenza anagrafica/attività lavorativa sul territorio comunale, computando a tal fine anche i periodi frazionati; in subordine, in caso permangano situazioni di parità, si procederà all'assegnazione per sorteggio.

La graduatoria provvisoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, sarà trasmessa al comune affinché, nei 60 giorni successivi, l'ufficio preposto possa effettuare le verifiche di legge su quanto autocertificato dai richiedenti.

Effettuate le verifiche, l'ufficio comunale preposto provvederà alla trasmissione degli atti al soggetto attuatore che procederà all'attribuzione in via definitiva dei punteggi di ciascuna domanda, sulla base delle situazioni dichiarate dall'interessato e accertate d'ufficio.

La graduatoria definitiva, approvata con Determinazione dirigenziale, sarà affissa, per 15 (quindici) giorni, presso l'Albo Pretorio on line del comune e costituirà provvedimento definitivo.

PROCEDURA PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Effettuata la scelta del primo in graduatoria, il diritto di scelta passerà al successivo e così via, sino ad esaurimento delle unità immobiliari disponibili.

Tutti gli assegnatari saranno invitati a scegliere secondo l'ordine della graduatoria generale.

La scelta e l'accettazione dovranno essere effettuate, a pena di esclusione dalla graduatoria, entro il termine stabilito dal soggetto attuatore nella lettera di convocazione. Detto termine non potrà comunque essere inferiore a giorni 15 dal ricevimento della convocazione medesima.

Saranno esclusi dall'assegnazione i soggetti:

- a. che si trovano in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b. per i quali è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida gravemente sulla moralità professionale o per delitti finanziari o che comportino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c. a carico dei quali siano state elevate sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D.lgs. n. 231/2001 o di ogni altra sanzione che comporti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.lgs n. 81/2008;
- d. per i quali sussistano cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art.84 comma 4 del medesimo decreto;

A tal fine agli assegnatari sarà richiesta apposita documentazione.

I concorrenti selezionati dovranno produrre la documentazione comprovante sia il possesso dei requisiti dichiarati sia di non trovarsi in alcuna delle condizioni indicate nel paragrafo precedente, nei termini richiesti dal soggetto attuatore a pena di esclusione dalla graduatoria.

In caso di mancanza delle condizioni necessarie e/o dei requisiti che hanno dato luogo all'assegnazione il soggetto attuatore dovrà provvedere ad escludere gli interessati e a comunicare loro detta esclusione, con conseguente scorrimento della graduatoria, informandone contestualmente il Comune.

CONTROLLI

E' compito del Comune eseguire verifiche e controlli, anche a campione, su quanto dichiarato dai richiedenti, in relazione sia al richiedente sia al nucleo familiare.

Saranno quindi oggetto di controlli e verifiche i requisiti e le condizioni soggettive dichiarate mediante autocertificazione.

Qualora lo ritenesse necessario, il Comune potrà richiedere ogni documentazione e/o elemento utile, anche integrativo, fissando termini e modalità, il cui mancato rispetto comporterà l'esclusione dalla graduatoria.

Il Comune nell'esercizio di tale attività istruttoria, qualora riscontri l'inattendibilità di requisiti o di condizioni dichiarate nella domanda o la sussistenza di false e mendaci dichiarazioni, provvederà a segnalare ciò all'Autorità Giudiziaria in esecuzione della vigente normativa in materia di autocertificazione e la domanda verrà esclusa dalla graduatoria.

E' altresì facoltà del Comune disporre d'ufficio tutti gli accertamenti presso gli uffici competenti, anche dell'Amministrazione finanziaria, atti ad accertare la reale situazione del richiedente con particolare

riguardo sia la possesso dei requisiti per l'accesso sia al possesso delle condizioni soggettive che danno diritto ai punteggi.

Il richiedente dovrà dichiarare di essere a conoscenza del fatto che potranno essere eseguiti controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite ai sensi del DPR 445/2000; dovrà dichiarare altresì di essere consapevole delle responsabilità penali che assume ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 per falsità negli atti, per dichiarazioni mendaci e per uso di atti falsi.

In ogni caso, prima dell'assegnazione definitiva i soggetti che hanno prenotato un alloggio dovranno in ogni caso presentare la documentazione a comprova di quanto autodichiarato.

RAPPORTI TRA LE PARTI

Il Comune di Albinea curerà unicamente l'iter per la verifica dei requisiti dei richiedenti l'assegnazione degli alloggi, nonché la vigilanza sul rispetto delle norme del bando e della convenzione.

Tutti i rapporti di natura contrattuale tra il concessionario dell'area e il successivo assegnatario degli alloggi avverranno direttamente tra le suddette parti.

Si richiede comunque al Concessionario il rispetto della normativa a tutela dell'acquirente di immobili da costruire dettata dall'art.2 del D.Lgs 20.06.2005 n.122, in base alla quale è posto a carico del costruttore l'obbligo di consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia di tutte le somme già riscosse e che debba ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Si richiede a tal fine che la fideiussione venga emessa di primario Istituto di Credito bancario o assicurativo, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art 1944, comma 2, cod. civ.

Si precisa in proposito che la mancata consegna della garanzia in parola invalida il contratto, e che la nullità può essere fatta valere unicamente dall'acquirente (c.d. "nullità relativa").

Il concessionario inoltre dovrà trasmettere al Comune copia dei rogiti di compravendita stipulati con i soggetti assegnatari.

SUBENTRI

In caso di decesso del componente il nucleo familiare, assegnatario dell'alloggio, prima della stipula del contratto di compravendita, lo stesso verrà assegnato agli altri componenti il medesimo nucleo, indicati nella domanda. Gli stessi potranno rinunciare all'assegnazione senza che sia applicata alcuna penale.

In caso di rinuncia all'assegnazione, o di revoca della stessa, ed in ogni caso che si debba procedere a dei subentri per qualsiasi motivo, il soggetto attuatore procederà ad assegnare l'alloggio al primo concorrente non assegnatario presente in graduatoria, dandone immediata comunicazione al Comune.

Nel caso in cui la graduatoria risulti esaurita il soggetto attuatore provvederà a pubblicizzare, con l'ausilio dell'Amministrazione comunale, la disponibilità di alloggi e a fissare un ulteriore termine per la presentazione di richieste di assegnazione, stabilendone altresì le modalità di valutazione.

ARTICOLO 15 - PREZZO DI CESSIONE

Oltre a quanto di seguito stabilito, nessuna provvigione o compenso per mediazione, rimborso spese o altro, potrà essere richiesto agli acquirenti degli immobili dal Concessionario, da un suo rappresentante o incaricato.

Prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo di cessione degli alloggi dovrà essere determinato secondo le indicazioni contenute nello schema di convenzione approvato unitamente alle presenti disposizioni.

Precisazioni

- Gli oneri finanziari e vari sono riferiti a spese tecniche (progettazione generale, pratiche catastali), prospezioni geognostiche, spese generali, spese promozionali e commerciali, oneri di finanziamento, ecc; a dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto finalizzato al rilascio del permesso di costruire, l'assegnatario dovrà depositare all'ufficio preposto, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione degli onorari relativi alla predisposizione del progetto edilizio e una autodichiarazione del tecnico sul rispetto dei parametri/indici per la determinazione dei corrispettivi professionali di cui ai DM 143/2013 e DM 17.06.2016;
- non sono comprese nel prezzo di convenzione le varianti progettuali finalizzate all'adeguamento dell'immobile a esigenze soggettive, l'IVA, l'attivazione delle pubbliche utenze, gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione nel possesso dell'immobile, l'atto di compravendita;
- non sono consentite eventuali varianti qualitative e quantitative del capitolato a richiesta dell'acquirente che modificano il prezzo di vendita degli immobili.

Locazione

L'alloggio può essere dato in locazione esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui all'art.13 delle presenti disposizioni per l'assegnazione, ed il canone di locazione dovrà essere determinato ai sensi del comma 3 art.2 della Legge 431/1998 (contratti a canone concordato).

Revisione del canone

Il canone di locazione sarà revisionato sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo della vita e nel rispetto della legislazione generale vigente in materia di locazione, cui si farà riferimento per tutti gli altri aspetti e contenuti del contratto di locazione, qui non contemplati.

L'aggiornamento del canone si effettuerà secondo la seguente formula:

$$CR = C1 * \left\{ \left[\frac{I2}{I1} \right] * \text{coefficiente correttivo basi diverse} \right\} * 100 - 100$$

dove:

CR = canone revisionato;

C1 = canone iniziale;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di locazione;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data della revisione.

Aggiornamento prezzi dopo l'atto di prima cessione

Nel caso di alienazione degli alloggi, successivamente al primo trasferimento, il prezzo sarà determinato in base al prezzo iniziale dell'alloggio, rivalutato secondo l'ultimo indice del costo di costruzione per i fabbricati residenziali, in base alla seguente formula:

$$P2 = P1 * \left\{ \left[\frac{I2}{I1} \right] * \text{coefficiente correttivo basi diverse} \right\} * 100 - 100$$

dove:

P1 = prezzo di vendita iniziale alla data di rilascio dell'abitabilità;

P2 = prezzo di vendita aggiornato;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito alla data di rilascio dell'abitabilità;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito alla data della richiesta.

Il valore, così determinato, verrà diminuito di un coefficiente di vetustà determinato come tabella seguente:

Anni da abitabilità	Coeff.	Anni da abitabilità	Coeff.	Anni da abitabilità	Coeff.	Anni da abitabilità	Coeff.	Anni da abitabilità	Coeff.
1	0,99	11	0,89	21	0,82	31	0,77	41	0,72
2	0,98	12	0,88	22	0,815	32	0,765	42	0,715
3	0,97	13	0,87	23	0,81	33	0,76	43	0,71
4	0,96	14	0,86	24	0,805	34	0,755	44	0,705
5	0,95	15	0,85	25	0,80	35	0,75	45	0,70
6	0,94	16	0,845	26	0,795	36	0,745		
7	0,93	17	0,84	27	0,79	37	0,74		
8	0,92	18	0,835	28	0,785	38	0,735		
9	0,91	19	0,83	29	0,78	39	0,73		
10	0,90	20	0,825	30	0,775	40	0,725		

ARTICOLO 16 - VINCOLI CONVENZIONALI, IMPEGNI E DEFINIZIONI

A) VINCOLI

La convenzione tipo per la concessione dell'area compresa nel peep in diritto di superficie e stipulata ai sensi dell'art.35 della Legge 865/1971 sarà valida per un periodo di tempo pari a 99 anni. Per questo periodo permarranno, sull'immobile, tutti i vincoli convenzionali di inalienabilità e indisponibilità del bene, fatto salvo quanto previsto nei seguenti capoversi del presente paragrafo.

La concessione potrà essere rinnovata alla scadenza, a volontà dell'Ente e su richiesta del concessionario o suoi aventi causa, con preavviso di mesi dodici dalla scadenza, per un ulteriore periodo di anni 99.

Scaduto il termine ultimo della concessione, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno.

Come previsto dall'art.31 commi 45 e ss della Legge 23.12.1998 n.448 e s.m.i. il Comune ha disposto, con propria deliberazione di Consiglio Comunale n.53 del 28.07.2000, la facoltà di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 s.m.i. ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., già concesse in diritto di superficie, su richiesta dell'interessato e previa corresponsione di un corrispettivo.

In particolare, in base a quanto disposto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i., i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale.

B) IMPEGNI DEL RICHIEDENTE

Sarà condizione per l'assegnazione **L'IMPEGNO DA PARTE DEL RICHIEDENTE AD ABITARE L'ALLOGGIO** personalmente e/o con il nucleo familiare richiedente per almeno 5 (cinque) anni dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, e non cedere l'alloggio in vendita e/o in locazione per almeno 5 (cinque) anni dalla data del rogito di assegnazione (primo trasferimento).

L'assegnatario avrà inoltre **L'OBBLIGO DI RICHIEDERE LA RESIDENZA** entro 60 giorni dalla sottoscrizione del rogito di assegnazione.

C) DEFINIZIONI

Nucleo familiare: per nucleo familiare si intende il nucleo così come definito dall'art. 24 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 08/08/2001, vale a dire:

- famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con loro conviventi; fanno parte altresì del nucleo, purché conviventi, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado;
- famiglia fondata sulla stabile convivenza more uxorio, nonché nucleo di persone non legate da vincoli di parentela o affinità qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

Giovani coppie: per giovani coppie si intendono nuclei (così come definiti all'art. 24 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 08/08/2001) costituiti da coniugi, da nubendi, da conviventi more uxorio nel medesimo stato di famiglia anagrafico o da persone intenzionate a convivere more uxorio, in cui almeno uno dei due componenti la coppia non abbia compiuto i 40 anni alla data di riferimento per l'accertamento dei requisiti. Le coppie richiedenti e intenzionate a convivere more uxorio devono costituire nucleo e richiedere la residenza anagrafica nell'alloggio assegnato entro 60 giorni dalla sottoscrizione del rogito di assegnazione.

Condizione di non autosufficienza: si intendono i soggetti che hanno un grado di invalidità pari o superiore al 66% o soggetti minori di età in condizione di grave disabilità.

Nucleo monoparentale: quello costituito da un solo genitore (vedovo/a, separato/a, divorziato/a, celibe, nubile) che non abbia superato i 45 anni di età con uno o più figli coresidenti e fiscalmente a carico; si considerano separati/e coloro che sono in possesso di sentenza o provvedimento di omologa della separazione emessi in data anteriore alla data di sottoscrizione del rogito di compravendita.

Nucleo numeroso: si intendono quei nuclei nei quali almeno uno dei due genitori non abbia superato i 45 anni di età e nei quali siano presenti almeno tre figli coresidenti e fiscalmente a carico, dei quali almeno uno minore di anni 18.