

FAQ BANDO per l'assegnazione di LOTTI di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.) in Aree di Trasformazione site in Cesena

08.01.2026

Quesito n. 1: I cittadini singoli possono partecipare al bando?

No: come previsto dall'art. 5 del bando, le persone fisiche e quindi i singoli cittadini rientrano nella categoria dei soggetti ammessi alla partecipazione del bando solo in forma associata.

Quesito n. 2: È necessario costituirsi in associazione prima della presentazione della domanda?

È consentita la presentazione di offerte da parte di associazioni di cittadini, anche se non ancora formalmente costituite. In tal caso, tuttavia, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti coloro che costituiranno l'associazione e deve contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione del lotto, gli stessi conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei *mandanti*.

Quesito n. 3: A chi potrà essere ceduto in proprietà l'alloggio realizzato? Quali requisiti devono possedere i cittadini futuri acquirenti degli alloggi?

I requisiti soggettivi, previsti dall'art. 21 punto B del Codice sono i seguenti:

- **Cittadinanza** Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea; Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza in Italia da almeno 5 anni e con attività lavorativa stabile;
- **Residenza**, oppure attività lavorativa, nel Comune di Cesena o nei Comuni contermini di Cesenatico, Gambettola, Longiano, Montiano, Roncofreddo, Mercato Saraceno, Sarsina, Civitella di Romagna, Meldola, Bertinoro, Ravenna e Cervia; Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Cesena o dei Comuni contermini;
- **Mancanza** di diritto di proprietà, superficie, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Cesena o nei Comuni contermini; i titolari del diritto di nuda proprietà potranno avere l'assegnazione di un'area PEEP.

In base all'art. 35 della L. 865/1971, chi ha ottenuto la proprietà di un alloggio in area PEEP su tutto il territorio nazionale non può ottenere la proprietà di un altro alloggio in area PEEP, con esclusione del caso in cui l'alloggio posseduto sia inadeguato alle esigenze del nucleo familiare, come specificato all'art. 21 punto B del Codice PEEP/ERP ^(*).

Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, nelle forme previste dal DPR 445/2000, che non sia antecedente di oltre tre mesi alla domanda di assegnazione, vendite o locazione anche successive.

(*) https://www.comune.cesena.fc.it/documento_pubblico/codice-di-assegnazione-delle-aree-produttive-polifunzionali-e-peep-erp/

Quesito n. 4: I cittadini *quando/come/a chi* possono presentare una manifestazione di interesse all'acquisto degli alloggi costruiti?

Coma stabilito all'art. 22 lett. B) del Codice PEEP/ERP, *"L'impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza, mediante avviso al pubblico, la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile. Allo stesso modo la Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria pubblicizza i medesimi elementi qualora intenda acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari dopo la comunicazione di riserva del lotto"*.

Il Comune renderà pubblico l'elenco delle imprese e/o cooperative a cui rivolgersi per presentare alle stesse una eventuale manifestazione d'interesse all'acquisto o locazione di un alloggio.

Quesito n. 5: Quali sono i criteri assegnazione delle aree in caso di più offerte?

I criteri di assegnazione sono stabiliti all'art. 23 del Codice PEEP/ERP, che di seguito si riporta:

Le graduatorie di assegnazione saranno formate secondo il seguente ordine di priorità:

1. *ex proprietari dei terreni espropriati nel caso in cui siano in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e limitatamente ad un alloggio;*
2. *sfrattati in possesso di titolo esecutivo o provvedimento di separazione, omologato dal tribunale o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio (L.R. n. 13/95);*
3. *ACER;*
4. *Enti Pubblici territoriali;*
5. *Fondazioni e Associazioni che attuano progetti di interesse sociale-assistenziale per la totalità dell'intervento richiesto;*
6. *Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi con finanziamenti pubblici;*
7. *Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese con finanziamenti pubblici;*
8. *Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;*
9. *Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese senza finanziamenti pubblici;*
10. *Cittadini singoli o associati.*

PRIORITÀ IN CASO DI ECCEDENZIA DI DOMANDE

- I) *Cat. 1-2-10: l'area o l'alloggio sono assegnati con priorità in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare. In caso di parità l'Ufficio procederà a sorteggio previo avviso a tutti gli interessati mediante Raccomandata A.R. o PEC almeno 8 gg. prima.*
- II) *Per ciascuna categoria hanno precedenza in graduatoria i richiedenti un solo lotto.*
- III) *Cat. 6-7-8-9: priorità alle ditte con sede sociale in ambito provinciale, poi regionale, poi nazionale.*
- IV) *Per ciascuna categoria potrà essere proposta al Comune una soluzione concordata, fra tutti i richiedenti, formalizzata con impegno irrevocabile garantito dalla cauzione.*

In mancanza di accordo fra i richiedenti più lotti, si procederà a sorteggio pubblico da parte dell'Ufficio previo avviso a tutti gli interessati mediante Raccomandata A.R. o PEC non meno di 8 gg. prima.

In questo caso ad ogni richiedente non potrà essere assegnato più di un lotto, indipendentemente dal numero dei lotti richiesti.

PRECISAZIONI:

- *la graduatoria viene formulata privilegiando le ditte locali rispetto alle ditte fuori provincia;*
- *all'interno delle varie categorie che formano la graduatoria, vengono privilegiate quelle ditte che richiedono un solo lotto;*
- *per tipologie edilizie che prevedono la realizzazione unitaria del fabbricato (case a schiera, case abbinate, ecc.), la precedenza in graduatoria per i richiedenti un solo lotto si intende riferita alla richiesta di un lotto unitario.*

Quesito n. 6: Come sono stabiliti il prezzo massimo di futura vendita degli alloggi ed il relativo canone di locazione?

Come indicato all'art. 3 del bando e come previsto all'art. 25 del Codice PEEP/ERP, i **prezzi massimi di futura compravendita degli immobili e il relativo canone massimo di locazione** saranno definiti in apposita convenzione allegata al Codice PEEP/ERP (allegato A al presente Bando), sulla base dei seguenti parametri:

- **Superficie Complessiva S.C.** definita come previsto ai sensi dell'art. 19 del Codice PEEP/ERP nel seguente modo:

$$S.C. = S.U. + 60\% (S.N.R. + S.P.)$$

dove :

S.U. = superficie utile abitabile. È la superficie di pavimento misurata al netto di muri, pilastri, soglie di passaggio, sginci, scale interne

S.N.R. = superficie non residenziale:

a) di pertinenza degli alloggi: logge, balconi, cantine e soffitte;

b) di pertinenza condominiale: ingressi, ballatoi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, ecc... al netto dei muri.

S.P. = superficie parcheggi: autorimesse e posti macchina comprensivi degli spazi di manovra.

PRECISAZIONI:

- nella *S.N.R.* sono comprese tutte le cantine realizzate, comprese quelle interrato;
- le soffitte e i sottotetti vengono conteggiati nella *S.N.R.* unicamente a partire da una altezza assoluta superiore a ml. 1,50;
- per porticati si intendono le superfici coperte esclusi gli aggetti;
- per volumi tecnici si intendono le superfici del vano scala all'interno o all'esterno dell'organismo abitativo o dell'alloggio, computato in proiezione ortogonale una sola volta, dei locali a motore ed ascensore, della cabina idrica ed elettrica e di altri locali similari;
- gli spazi di manovra di autorimesse o posti macchina comprendono tutti gli spazi antistanti coperti escluse le rampe di accesso;
- i lastrici solari sono compresi nella *S.N.R.* quando sono praticabili e usabili come terrazzo.
- **Costo di costruzione** come stabilito da determinazione dirigenziale n. 25 del 10/01/2025:
 - € 2.054/mq di S.C. per fabbricati residenziali unifamiliari (singoli, abbinati e a schiera);
 - € 1.860/mq di S.C. per fabbricati residenziali condominiali (bifamiliari, trifamiliari, e plurifamiliari);
- **Maggiorazioni** come stabilite dall'art. 25 del Codice PEEP/ERP:
 - 2% per condomini con alloggi di S.U. fino a mq. 75, compresi fra il 25 - 50% del totale alloggi;
 - 4% per condomini con alloggi di S.U. fino a 75 mq. per una quota superiore al 50% del totale alloggi;
 - 21,5% per oneri finanziari e vari;
- **Canone massimo di locazione:** non può superare il 3,5% del prezzo di vendita ai sensi dell'art. 25 del Codice PEEP/ERP.

Al prezzo costruito in base al progetto del fabbricato, che definisce la Superficie degli alloggi, applicando i parametri sopraindicati, va aggiunto il costo del terreno urbanizzato (indicati all'art. 2 del bando).

Quesito n. 7: Quali tempistiche sono previste per la realizzazione degli immobili e quali garanzie sono richieste?

Come indicato all'art. 22 del Codice PEEP/ERP il procedimento di assegnazione segue le seguenti fasi:

I. Approvazione Graduatoria

La graduatoria dei prenotatari viene approvata con determinazione del dirigente del settore.

II. Prenotazione e Cauzione

A seguito della approvazione della graduatoria, il Servizio Patrimonio, nel termine di **150 giorni**, comunica ai prenotatari la riserva del lotto e richiede il pagamento, anche a titolo di cauzione di un acconto, pari al 30% del costo del lotto, da effettuarsi nel termine di 60 giorni a pena di decadenza.

III. Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione

Il prenotatario del lotto, entro **otto mesi** dal ricevimento della comunicazione della riserva del lotto di cui al punto II, dovrà presentare il progetto dell'edificio e il capitolato descrittivo delle opere redatto sullo schema di capitolato tipo allegato "F" del Codice PEEP/ERP.

Il progetto dell'edificio dovrà rispettare le prescrizioni del PUG e le indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato, riassunte nella scheda riepilogativa allegata al bando.

Il permesso di costruire relativo all'edificio E.R.P. potrà essere rilasciato dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione indicate nella Convenzione urbanistica del P.U.A., mentre la segnalazione di conformità edilizia e agibilità dell'edificio E.R.P. potrà essere asseverata secondo i termini riportati nella Convenzione del P.U.A. e nel vigente Regolamento Edilizio.

Il prenotatario decade dal diritto all'assegnazione qualora non provveda, entro i termini stabiliti dal presente articolo, alla presentazione dei progetti del permesso di costruire per gli edifici.

IV. Assegnazione e Convenzione

Conclusa la fase progettuale e istruttoria, il Dirigente di Settore attraverso determinazione dirigenziale provvede all'assegnazione del lotto e all'approvazione del relativo schema di convenzione secondo i testi tipo allegati al Codice alla lettera "A".

V. Saldo

Il Saldo in unica soluzione deve essere corrisposto prima della stipulazione della convenzione da effettuarsi entro **2 mesi** dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione.

La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipulazione comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento della cauzione, salva la facoltà di richiedere eventuali maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro **12 mesi** dalla stipula della convenzione e dovranno essere completati entro **3 anni** dall'inizio dei lavori, in ogni caso si farà riferimento al certificato di inizio e fine lavori allegato al permesso di costruire; a garanzia dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, la parte acquirente dovrà prestare idonea garanzia fidejussoria prima della firma della convenzione per un importo pari ad 1/100 (un centesimo) del prezzo di vendita degli alloggi da realizzare, da incamerarsi in caso di inosservanza.

Quesito n. 8: Quali sono i vincoli convenzionali previsti per la vendita/locazione degli immobili?

Come indicato all'art. 26 del Codice PEEP/ERP gli alloggi costruiti, una volta conseguito il certificato di conformità edilizia e agibilità, potranno essere ceduti a terzi dall'acquirente o suoi aventi causa secondo le seguenti modalità:

1. dalla data della conformità edilizia e agibilità per un periodo di **10 anni** è consentita la vendita/locazione dell'alloggio a chi è in possesso dei requisiti soggettivi e a prezzo convenzionato;
2. **da 10 a 20 anni** dalla data della conformità edilizia e agibilità è consentita la vendita/locazione dell'alloggio a chiunque e a prezzo convenzionato;
3. **dopo 20 anni** dalla data della conformità edilizia e agibilità è consentita la vendita/locazione dell'alloggio senza vincoli cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

Il prezzo iniziale di convenzione (P1), determinato come indicato al quesito 6, resta valido fino alla data di fine lavori; successivamente verrà aggiornato, in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della Vita secondo la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

- P1 = prezzo di vendita iniziale alla data di ultimazione dei lavori;
- P2 = prezzo di vendita aggiornato;
- I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;
- I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il Canone di locazione può essere rivisto in funzione dell'aggiornamento del prezzo di vendita.

Il prezzo di vendita dell'immobile è diminuito in relazione alla vetustà a partire dalla data di ultimazione lavori.

Tra il decimo e il ventesimo anno il prezzo (P2) diminuisce della percentuale annuale dello 0,5%.

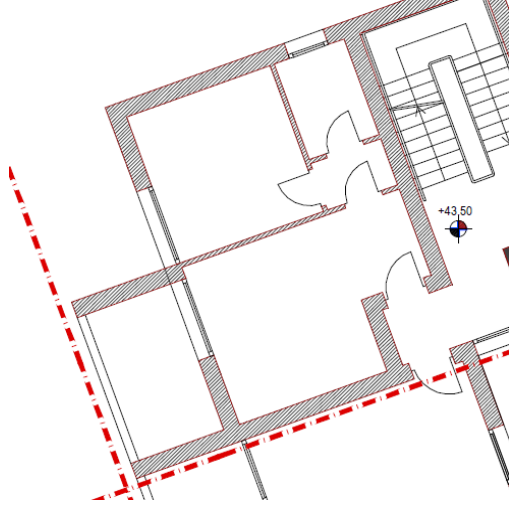
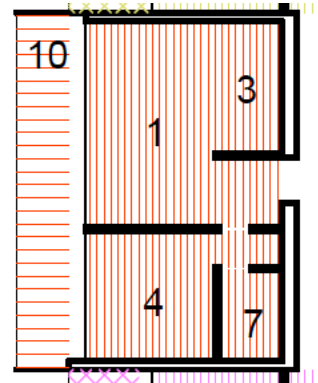
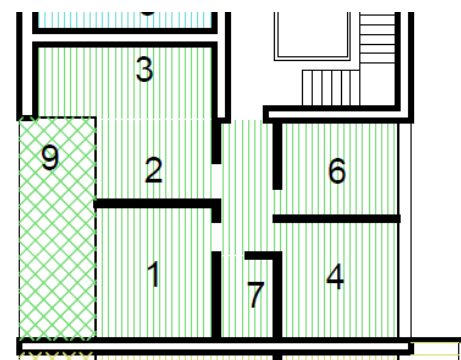
Successivamente al ventesimo anno la percentuale di deprezzamento per vetustà verrà decisa caso per caso tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

Quesito n. 9: Quali requisiti di rendimento energetico che si devono rispettare nella progettazione e relativa realizzazione degli edifici?

La parte acquirente dovrà rispettare i requisiti di rendimento energetico degli edifici obbligatori dalle normative attualmente in vigore.

Quesito n. 10: Qual è indicativamente il prezzo massimo di futura vendita degli alloggi e/o canone di locazione?

Si precisa che il prezzo effettivo di vendita sarà calcolato in sede di stipula della convenzione sulla base del progetto edilizio approvato. A scopo puramente indicativo è possibile stimare prezzi/canoni in riferimento ai seguenti schemi tipologici:

<p>BILOCALE CON AUTORIMESSA</p> <p><u>Descrizione:</u> Soggiorno/cucina, camera matrimoniale bagno, loggia, cantina e autorimessa.</p> <p><u>Superficie Utile alloggio:</u> circa 40 mq</p> <p><u>Superficie Complessiva (PEEP-ERP):</u> circa 70 mq</p> <p><u>Stima prezzo massimo di vendita:</u> € 190.000-210.000 (netto IVA)</p> <p><u>Canone massimo di locazione mensile:</u> € 550-600</p>	
<p>BILOCALE CON AUTORIMESSA</p> <p><u>Descrizione:</u> Soggiorno/cucina, camera matrimoniale, bagno, balcone e autorimessa.</p> <p><u>Superficie Utile alloggio:</u> circa 50 mq</p> <p><u>Superficie Complessiva (PEEP-ERP):</u> circa 88 mq</p> <p><u>Stima prezzo massimo di vendita:</u> € 220.000-240.000 (netto IVA)</p> <p><u>Canone massimo di locazione mensile:</u> € 650-700</p>	
<p>QUADRILOCALE CON AUTORIMESSA</p> <p><u>Descrizione:</u> Soggiorno, sala da pranzo/cucina, camera matrimoniale e camera singola, bagno, balcone e autorimessa.</p> <p><u>Superficie Utile alloggio:</u> circa 70 mq</p> <p><u>Superficie Complessiva (PEEP-ERP):</u> circa 110 mq</p> <p><u>Stima prezzo massimo di vendita:</u> € 270.000-300.000 (netto IVA)</p> <p><u>Canone massimo di locazione mensile:</u> € 780-870</p>	
<p>N. 5 LOCALI CON AUTORIMESSA</p> <p><u>Descrizione:</u> Soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera matrimoniale e camera doppia, bagno, balcone e autorimessa.</p> <p><u>Superficie Utile alloggio:</u> circa 93 mq</p> <p><u>Superficie Complessiva (PEEP-ERP):</u> circa 140 mq</p> <p><u>Stima prezzo massimo di vendita:</u> € 350.000-390.000 (netto IVA)</p> <p><u>Canone massimo di locazione mensile:</u> € 1.050-1.150</p>	