

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' E CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE COMPRESSE IN PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni).

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 6.2.1997, integrata con deliberazione consiliare n. 35 del 19.03.1997.

Publicato all'albo dal 03.5.1997 al 18.05.1997.

Entrato in vigore il 29.04.1997.

Approvata deroga con deliberazione C.C. n. 74 del 27.7.1998

Art. 1 - PRINCIPI GENERALI

Il presente regolamento si propone di disciplinare l'attuazione delle previsioni contenute nei Piani per l'edilizia economica e popolare ed in particolare l'assegnazione delle aree destinate alla residenza.

Art. 2 - SOGGETTI CHE POSSONO CONCORRERE ALLA ASSEGNAZIONE

1. All'assegnazione delle aree possono concorrere, nel rispetto delle preferenze e condizioni previste dalla legge:

A) PER LE AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE:

- Gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- le Cooperative edilizie a proprietà indivisa o loro consorzi;
- le Cooperative edilizie a proprietà divisa o loro consorzi;
- i singoli cittadini;
- le Imprese di costruzione e loro consorzi.

B) PER LE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA':

- le Cooperative edilizie a proprietà indivisa o loro consorzi;
- le Cooperative edilizie a proprietà divisa o loro consorzi;
- i singoli cittadini;
- le imprese di costruzione e loro consorzi:

Le imprese di costruzione o loro consorzi devono obbligarsi a locare o cedere gli alloggi a soggetti individuati attraverso apposita graduatoria comunale.

2. Nel caso di domanda di assegnazione presentata da cooperativa, il numero di alloggi richiesti deve corrispondere al nume-

regolamento P.E.E.P.

ro dei soci prenotatari indicati nella stessa domanda e non può superare il numero massimo di alloggi previsti dal bando. Ogni cooperativa può partecipare allo stesso bando con più gruppi distinti di soci che si collocheranno separatamente in graduatoria.

3. Quanto previsto dal presente articolo si intende applicabile anche alle persone fisiche ed alle persone giuridiche di Stati appartenenti alla Unione Europea, ovvero appartenenti a Stati non facenti parte della stessa; in tale ultima ipotesi i predetti soggetti possono concorrere alla assegnazione a condizione di reciprocità, o, qualora sia in tal senso previsto, da accordo o trattati internazionali, stipulati con i rispettivi Stati di appartenenza.

Art. 3 - REGIME CONCESSORIO DELLE AREE

1. Tutte le aree comprese nel PEEP, acquisite dal Comune, a norma delle disposizioni legislative in materia, escluse quelle destinate dal PEEP ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà, ai sensi dell'art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni.

2. I rapporti giuridici ed economici tra gli assegnatari delle aree e il Comune saranno regolati da apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971 e del comma 63 dell'art. 3 della legge 23.12.1996 n. 662.

3. Il corrispettivo della concessione delle aree in diritto di superficie ed il prezzo delle aree cedute in proprietà è determinato ai sensi dell'art. 35 stessa legge n. 865/1971, come modificato dall'art. 3 comma 63, lettera d) della legge 23.12.1996 n. 662; ai sensi del medesimo articolo viene determinato anche il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, qualora queste siano eseguite dal Comune."

Art. 4 - URBANIZZAZIONE DEL P.E.E.P.

Il Comune si riserva di affidare l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione agli assegnatari, anche con costituzione di appositi consorzi o associazione temporanea di imprese previa presentazione di idonee garanzie finanziarie. In questo caso la concessione edilizia per la realizzazione degli alloggi potrà essere rilasciata solo dopo che è stato approvato e concesso il progetto delle opere di urbanizzazione e ne sia garantito il finanziamento.

Art. 5 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

regolamento P.E.E.P.

1. Per l'assegnazione delle aree il Comune provvederà ad emettere, previa approvazione da parte della Giunta Comunale, bando per le aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà.

2. Il bando dovrà indicare:

- a - le aree disponibili nel rispetto delle indicazioni contenute nel P.E.E.P. cui il bando si riferisce e nel relativo Programma Pluriennale di Attuazione, se approvato;
- b - all'interno di ciascuna zona eventuali lotti appositamente riservati a cooperative, singoli o imprese;
- c - il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
- d - il contenuto della domanda, i criteri e i punteggi per la formazione delle graduatorie, i documenti da allegare.

3. Contestualmente all'approvazione del bando verranno stabilite le forme di pubblicità più idonee a garantirne la massima diffusione.

4. La domanda dovrà essere redatta sugli appositi moduli predisposti dal Comune, completa di tutti i dati e informazioni richiesti.

Art. 6 - CONTENUTI DELLA DOMANDA

1. La domanda deve contenere:

a - Generalità del soggetto richiedente (nel caso di persone giuridiche devono essere indicate anche le generalità del legale rappresentante);

b - Indicazione della località dove si intenderebbe preferibilmente operare ove il bando preveda più zone.

c - Indicazione del numero degli alloggi da realizzare, con indicazione di massima della superficie utile e/o il numero dei vani;

d - Indicazione delle generalità dei soci prenotatari degli alloggi nel caso di forme associative con l'indicazione della data di adesione alla cooperativa di ciascuno;

e - Reddito riferito al nucleo familiare dei singoli soggetti richiedenti e dei soci prenotatari;

f - Indicazione di eventuali proprietà (piene o gravate da altrui diritti di usufrutto, uso o abitazione) o titolarità di diritti di usufrutto, uso o abitazione di alloggi e loro caratteristiche, riferita al nucleo familiare dei singoli richiedenti o dei soci prenotatari.

g - Dichiarazione di precedente assegnazione di area in diritto di superficie in PEEP o PIP con possibilità di realizzare un'abitazione;

h - Ulteriori titoli di preferenza per l'attribuzione di punteggi, previsti nel successivo articolo, e relativa documentazione, ritenuti utili per la redazione della graduatoria.

regolamento P.E.E.P.

i - lo stato di proprietario espropriato, in possesso dei requisiti di legge ai fini della preferenza nella assegnazione delle aree.

La domanda deve essere sottoscritta dal richiedente e la firma autenticata.

2. Le cooperative dovranno allegare alla domanda copia dell'atto costitutivo e lo Statuto.

3. Le imprese di costruzione in sostituzione dei requisiti previsti ai punti f- e g- del precedente comma, dovranno invece presentare: a) l'iscrizione alla Camera di Commercio; b) iscrizione all'albo nazionale dei costruttori per le categorie corrispondenti; c) referenze bancarie; d) dichiarazione antimafia; e) certificato della cancelleria del tribunale da cui risulti che la ditta non si trovi in stato fallimentare o di concordato preventivo ecc.

Dovranno inoltre dichiarare che gli alloggi saranno venduti e/o affittati su graduatoria fornita dal Comune.

4. I soggetti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto devono allegare alla domanda copia dell'ordinanza o della sentenza.

Art. 7 - PREDISPOSIZIONE E APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA

1. Viene predisposta, previa verifica dei requisiti soggettivi richiesti dal presente regolamento e dalle disposizioni di legge in materia, nonché della documentazione relativa ai criteri che danno luogo all'attribuzione dei punteggi, una graduatoria provvisoria, per ciascun regime di assegnazione delle aree, che, approvata dalla Giunta Comunale, viene pubblicata all'albo per 10 giorni, dandone contestuale avviso per permettere entro i successivi 10 giorni la presentazione di osservazioni da parte degli interessati.

2. La Giunta, previo esame delle osservazioni presentate, approva le graduatorie definitive, distinte nelle singole località e tra aree richieste in diritto di superficie e in diritto di proprietà.

3. Le graduatorie hanno validità di anni due dalla loro definitiva approvazione.

regolamento P.E.E.P.

Art. 8 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE.

1. Punteggio base:

	PUNTI
- Enti pubblici, istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare	40
- Cooperative a proprietà indivisa o loro consorzi	12
- Cooperative a proprietà divisa o loro consorzi	10
- Imprese di costruzione	6
- persona fisica o giuridica espropriata	5

2. Criteri per l'attribuzione dei punteggi ai singoli (soci di cooperativa o singoli richiedenti):

	PUNTI
a1- soggetto residente nel Comune da almeno tre anni dalla data del bando	12
a2- soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa nel comune da almeno tre anni dalla data del bando.	12
a3- soggetto residente nel Comune da almeno 18 mesi e da meno di tre anni	6
a4- soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa da almeno 18 mesi e da meno di tre anni	6
a5- soggetto residente nel Comune da meno di 18 mesi	3
a6- soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa da meno di 18 mesi	3
b1- soggetto non titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un appartamento	4
b2- soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un alloggio non adeguato (ai sensi dell'art. 11 del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare	2
b3- soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, di quota uguale o inferiore al 50% del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un alloggio o titolare del diritto di proprietà di un alloggio gravato da usufrutto, uso o abitazione	2
b4- soggetto titolare, esso stesso o i	

regolamento P.E.E.P.

- membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle necessità del proprio nucleo familiare -2
- b5- soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio sovradimensionato alle necessità del proprio nucleo familiare -3
- b6- soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di più di un alloggio -5
- c1- soggetto che abita un alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto 6
- d1- soggetto che abita in alloggio locato e non è, esso stesso o i membri del nucleo familiare, titolare del diritto di proprietà di alcun alloggio sul territorio nazionale. 3
- e1- soggetto singolo già assegnatario, esso stesso o i membri del nucleo familiare, di area in diritto di superficie in PEEP o PIP con possibilità di realizzare un'abitazione -2
- f1- socio di cooperativa prenotatario di alloggio per ogni anno o frazione superiore a mesi 6 dalla data di adesione 0,50
- g1- soggetto con reddito familiare imponibile ai fini IRPEF inferiore al limite di reddito fissato dall'art. 25 L.R. 20 dicembre 1996 n. 96 e successive modifiche -8
- g2- soggetto con reddito medio individuale superiore a 42.000.000, da adeguare su base annua alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai -8
3. Per le cooperative, al punteggio assegnato in quanto tali, si aggiungono i punti risultanti dalla media aritmetica del punteggio ottenuto dai soci prenotatari.
4. In quanto determinanti per il conseguimento del punteggio, i soci prenotatari delle cooperative non possono essere sostituiti se non con le modalità indicate ai successivi articoli.

regolamento P.E.E.P.

5. Non sono cumulabili fra di loro i punteggi distinti dalla stessa lettera del punto due del presente articolo.

6. Agli effetti del presente articolo è considerato titolare del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione il nucleo familiare che detiene una quota del diritto superiore al 50%.

7. Criteri per l'attribuzione dei punteggi alle imprese:

a - Impresa con sede legale nel Comune di San Casciano VP	1
b - Impresa che si impegna a concedere in locazione parte degli alloggi costruiti ai canoni fissati in convenzione con il comune:	
fino al 50%	4
fino al 30%	3
fino al 10%	2

Art. 9 - CRITERI GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE E L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. Nei bandi per l'assegnazione di aree deve essere previsto il diritto di preferenza a favore dei proprietari espropriati singoli o soci di cooperative, a condizione che abbiano i requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e che la titolarità del diritto di proprietà sia anteriore alla data di adozione del piano. Il diritto di preferenza peraltro non costituisce titolo per ottenere la cessione della medesima area già di proprietà dell'espropriato; comunque il Comune potrà cedere al proprietario espropriato la medesima area se ciò non è di ostacolo ad una corretta progettazione urbanistica ed edilizia.

Nel caso di singolo richiedente potrà essere assegnata un'area strettamente sufficiente alla costruzione di un solo alloggio.

2. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi, si considera "adeguato" un alloggio di proprietà del richiedente, sia esso singolo o socio di cooperativa, quando lo stesso ha una superficie utile, così come definita dalla legge Regionale n. 96/1996 e successive modificazioni, minima e massima:

2 persone sup. compresa fra mq. 50,00 e mq. 65
3 persone sup. compresa fra mq. 65,01 e mq. 85
4 persone sup. compresa fra mq. 85,01 e mq.100
5 persone sup. compresa fra mq.100,01 e mq.120

Per nuclei familiari maggiori si considera un aumento da 10 a 20 mq. a persona. L'alloggio si considera sovradimensionato

regolamento P.E.E.P.

quando ha una superficie tale da permettere la convivenza di due nuclei familiari.

3. Per nucleo familiare, ai sensi del presente regolamento, si intende:

- il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia;
- i conviventi more uxorio, anche appartenenti allo stesso sesso, che abbiano quale finalità quella di prestarsi reciproca assistenza morale e/o materiale;
- le giovani coppie, maggiorenni, senza casa, con la volontà, dichiarata, di formare un nuovo nucleo familiare entro il termine di costruzione delle abitazioni;
- famiglia nucleare, cioè coniugi, con eventuali figli, con l'esclusione dei genitori o altri parenti e affini conviventi.

4. In caso di richiedenti, singoli o cooperative e loro consorzi a pari punteggio, risultanti dalle graduatorie redatte dall'apposita commissione ed approvate dalla Giunta Comunale, l'assegnazione avviene mediante sorteggio.

5. Dopo l'assegnazione delle aree si procede alla redazione di graduatoria speciale dei soci prenotatari di Cooperative rimaste escluse e di singoli richiedenti, attraverso l'utilizzo dei criteri indicati all'art. 8. Tale graduatoria dovrà essere redatta per ciascun regime giuridico di assegnazione delle aree ed approvata dalla Giunta Comunale. Alla stessa si fa ricorso nei casi di sostituzione di soci di cooperative assegnatarie di aree, con le modalità di cui ai successivi articoli.

Art. 10 - ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione delle aree sulla base delle graduatorie di cui all'articolo precedente verrà effettuata con deliberazione della Giunta Comunale alle condizioni previste dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni.

2. Qualora nel bando sia stata prevista la riserva di cui all'articolo n. 5 punto 2b, l'assegnazione verrà disposta a favore dei primi nominativi utili posti in graduatoria, secondo l'ordine della stessa e fino ad esaurimento delle aree riservate.

3. Dell'avvenuta assegnazione è data comunicazione mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

regolamento P.E.E.P.

4. Nel termine di mesi uno dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area da parte dell'organo deliberante l'assegnatario, ad esclusione dell'impresa, dovrà sottoscrivere, unitamente al Sindaco, sotto forma di scrittura privata, un atto preliminare, contenente le condizioni generali, approvate dal Consiglio Comunale, regolanti la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie, come previsto dall'art. 35 L. n. 865/1971.

5. Nel caso di assegnazione di aree ad impresa, questa dovrà sottoscrivere, nello stesso termine di cui al punto 4, apposita convenzione con la quale si impegna a vendere o locare gli alloggi realizzati a soggetti risultanti da graduatoria redatta dal Comune, fino ad esaurimento della stessa, dopo di che i soggetti saranno individuati direttamente dall'impresa purchè in possesso dei requisiti richiesti. Con il medesimo atto l'impresa dovrà impegnarsi a rispettare le condizioni regolanti la cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie.

6. L'assegnatario verserà nella cassa comunale, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, un acconto a mero titolo cautelativo, pari al 50% della quota del corrispettivo delle aree.

7. La mancata sottoscrizione dell'atto di cui al precedente punto 5 comporta la decadenza dall'assegnazione.

Art. 11 - SCADENZE E CASI DI DECADENZA

1. La costruzione degli edifici nelle aree assegnate in proprietà o in diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a - la stipula della convenzione di cui all'articolo 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 dovrà avvenire entro il termine di cinque mesi dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione dell'area; entro il termine di mesi sei dalla stessa data dovrà avvenire la presentazione dei progetti esecutivi per il rilascio della Concessione Edilizia; il ritiro della Concessione Edilizia dovrà avvenire entro il termine di un mese dalla comunicazione del rilascio della medesima.

b - i lavori dovranno essere iniziati entro il termine improrogabile di un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data, salvo proroga che può essere concessa dal Sindaco, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

2. La inosservanza del termine di stipula della convenzione, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area rientra nella disponibilità del comune, che tratterrà il 20% dell'acconto versato.

regolamento P.E.E.P.

3. La inosservanza del termine di presentazione del progetto esecutivo, del ritiro della concessione nei termini assegnati o del termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area del lotto non edificato, o parzialmente edificato, rientra nella disponibilità del Comune, il quale trattiene il 20% dell'acconto versato.

4. Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto secondo i criteri stabiliti nelle condizioni generali del contratto di cessione o concessione delle aree comprese nei P.E.E.P. per i casi di decadenza.

5. La cooperativa assegnataria di aree può procedere alla sostituzione di soci rinunciatari con i nominativi indicati dall'Amministrazione Comunale sulla base delle graduatorie speciali di cui all'articolo 9. La inosservanza di tale disposizione comporta la decadenza della cooperativa dalla assegnazione.

6. Il soggetto utilmente collocato nella graduatoria speciale indicato dal Comune per la sostituzione, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo raccomandata RR, deve comunicare al Comune e alla cooperativa l'accettazione al subentro con raccomandata RR. Scaduto inutilmente tale termine si procede con il nominativo successivo fino ad esaurimento della graduatoria speciale. Esaurita la stessa la cooperativa potrà sostituire i soci rinunciatari scegliendo tra soggetti in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione al bando cui l'assegnazione alla cooperativa si riferisce.

7. Qualora nella graduatoria speciale ci siano soggetti a pari punteggio per la sostituzione di socio rinunciatario si procede a sorteggio. E' riconosciuta alla cooperativa la facoltà di scegliere fra i nominativi a pari punteggio, nel caso in cui fra questi figurino un socio della cooperativa medesima, requisito posseduto alla data di pubblicazione del bando cui l'assegnazione alla cooperativa si riferisce.

Art. 12 - CASI DI PROCEDURE CONCORSUALI, PROCEDIMENTI ESECUTIVI.

1. Qualora il concessionario delle aree risulti essere impresa di costruzioni o cooperativa edificatrice, la stessa sarà obbligata a dare immediata comunicazione al Comune dell'inizio di procedure concorsuali o procedimenti esecutivi, a mezzo servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

2. Comunque, in caso di procedure concorsuali o esecutive, il Comune, entro tre mesi dalla data in cui viene a conoscenza della dichiarazione della procedura concorsuale di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, e procedura esecutiva, può dichiarare la decadenza dal diritto di su-

regolamento P.E.E.P.

perficie e l'area rientra delle sue disponibilità; diversamente l'area dovrà comunque essere aggiudicata solo a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree per l'Edilizia Economica e Popolare, assoggettando comunque i nuovi acquirenti e tutte le condizioni previste per le assegnazioni di aree P.E.E.P., vigenti al momento dell'acquisizione.

3. Qualora l'area rientri nelle disponibilità del Comune, questi tratterrà il 20% dell'acconto sul corrispettivo per le aree; le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale fatta da tre tecnici, nominati rispettivamente dal giudice fallimentare, dagli organi competenti e dal presidente del tribunale competente.

ART. 13 - NORME FINALI

Il presente regolamento ha validità per i P.E.E.P. per i quali non siano stati pubblicati alla data di entrata in vigore dello stesso i bandi di assegnazione delle aree.
