

# **Regolamento per la cessione in proprietà e concessione in diritto di superficie di aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare**

di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n.167 e successive modificazioni.

(Approvato con deliberazione C.C. n. 115/98)

- Art. 1 **Principi generali**
- Art. 2 **Urbanizzazione del P.E.E.P.**
- Art. 3 **Soggetti che possono concorrere alla assegnazione**
- Art. 4 **Regime concessorio delle aree**
- Art. 5 **Bando per l'assegnazione delle aree**
- Art. 6 **Predisposizione della graduatoria**
- Art. 7 **Contenuti della domanda**
- Art. 8 **Criteri per l'attribuzione dei punteggi per la formazione delle graduatorie per la concessione di aree in diritto di superficie**
- Art. 9 **Criteri per l'attribuzione dei punteggi per la formazione delle graduatorie per la cessione di aree in diritto di proprietà**
- Art. 10 **Criteri generali per la formazione delle graduatorie e l'assegnazione delle aree**
- Art. 11 **Approvazione delle graduatorie**
- Art. 12 **Assegnazione**
- Art. 13 **Scadenze e casi di decadenza**
- Art. 14 **Casi di procedure concorsuali, procedimenti esecutivi**

## **ART. 1. PRINCIPI GENERALI**

1. Nell'ambito dei principi dell'edilizia pubblica residenziale il Comune opera per assicurare il diritto dei cittadini alla prima casa adeguata all'esigenze della famiglia.
2. Nella concessione del diritto di superficie delle aree edificabili, il concetto di proprietà dell'alloggio viene scisso da quello di proprietà dell'area sulla quale esso insiste.
3. Anche nell'assegnazione in proprietà delle aree edificabili, queste vengono concesse in funzione di uno sviluppo edilizio preordinato e programmato sotto il profilo urbanistico e non subordinato alla richiesta spontanea di aree.
4. Il presente Regolamento si propone di disciplinare le modalità di attuazione delle previsioni contenute nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ed in particolare la concessione e l'assegnazione delle aree destinate alla residenza.

## **ART. 2. URBANIZZAZIONE DEL P.E.E.P.**

1. Affinché un'area edificabile possa essere oggetto di cessione in diritto di proprietà o concessione in diritto di superficie agli aventi diritto è necessario che siano realizzate o che esistano i presupposti per una certa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e comunque i tempi di realizzazione devono essere precedenti alle assegnazioni degli alloggi.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva di affidare l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione agli assegnatari, anche previa 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 concessionato il progetto per le opere di urbanizzazione primaria e ne sia garantito il finanziamento.

## **ART. 3. SOGGETTI CHE POSSONO CONCORRERE ALLA ASSEGNAZIONE**

1. All'assegnazione delle aree, secondo il regime giuridico di cui alla legge 18 Aprile 1962 n.167 e successive modificazioni, possono concorrere:

#### **A) Per le aree in diritto di superficie:**

- Gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, ai quali è garantita la preferenza indipendentemente dai punteggi e l'assegnazione può essere fatta in presenza di finanziamenti anche senza ricorso al bando;
- Le Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- Le Cooperative edilizie a proprietà divisa;
- I singoli cittadini (qualora nelle aree PEEP siano previsti lotti singoli);
- Le Imprese di costruzione e loro consorzi, con l'obbligo di locare o cedere gli alloggi in proprietà a soggetti individuati attraverso graduatoria comunale.

#### **B) Per le aree in diritto di proprietà:**

- Le Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
  - Le Cooperative edilizie a proprietà divisa;
  - I singoli cittadini (qualora nelle aree PEEP siano previsti lotti singoli);
- I soci prenotari delle cooperative ed i singoli richiedenti debbono avere i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ed in particolare devono essere cittadini italiani e residenti o svolgere attività lavorativa nel Comune di QUARRATA;
- Le Imprese di costruzione e loro consorzi, con l'obbligo di locare o cedere gli alloggi in proprietà a soggetti individuati attraverso apposita graduatoria comunale e che siano in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

2. Nel caso di domanda di assegnazione presentata da cooperativa, il numero di alloggi richiesti non deve essere superiore al numero dei soci prenotari indicati nella stessa domanda.

#### **ART. 4. REGIME CONCESSORIO DELLE AREE**

1. Tutte le aree comprese nel PEEP saranno acquisite dal Comune, a norma delle disposizioni legislative in materia.

2. Le aree suddette, escluse quelle destinate dal PEEP ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno cedute in diritto di superficie ed in proprietà, ai sensi dell'art.35 legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modificazioni, nel rispetto delle percentuali di legge, nel rispetto del P.P.A. del PEEP, approvato dal Consiglio Comunale a norma dell'art.38 legge 865/71.

3. I rapporti giuridici ed economici tra gli assegnatari delle aree ed il Comune concedente saranno regolati da apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art.35 legge 865/71.

4. Il corrispettivo della concessione delle aree in diritto di superficie o cessione in proprietà è determinato nel loro insieme in misura pari al costo di acquisizione delle aree ed al costo delle opere di urbanizzazione. Il prezzo di concessione in diritto di superficie è ridotto del 40% rispetto al prezzo di cessione in proprietà.

5. In caso di localizzazione di PEEP in zona edificata o già urbanizzata il corrispettivo di cui sopra sarà determinato dal costo di acquisizione dell'immobile e dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art.5 Legge 10/77.

#### **ART. 5. BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

1. Per l'assegnazione delle aree il Comune provvederà ad emettere distinti bandi per le aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà.

Il bando verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ed inviato ai comuni limitrofi per la propria rispettiva pubblicazione.

La pubblicità avverrà per 15 gg. consecutivi.

2. Il bando dovrà indicare :

- a) le aree disponibili da concedere per ciascun tipo di assegnazione, nel rispetto delle indicazioni contenute nel P.E.E.P. cui al bando si riferisce;
- b) all'interno di ciascuna zona possono essere previsti lotti appositamente riservati a cooperative, singoli ed 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 su appositi moduli predisposti dal Comune ed essere completa di tutti i dati e informazioni in essi richiesti.

#### **ART. 6. PREDISPOSIZIONE DELLA GRADUATORIA.**

1. L'esame della richiesta di assegnazione viene effettuato da un'apposita Commissione Comunale che provvede, previa verifica dei requisiti soggettivi richiesti dall'art.7 e della documentazione relativa ai criteri che danno luogo all'attribuzione dei punteggi, a predisporre la graduatoria che verrà 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 Commissione è così composta:

- Segretario Generale o suo delegato che la presiede;
- Dirigente coordinatore Servizi Tecnici;
- Funzionario responsabile del servizio urbanistica.

#### **ART. 7. CONTENUTI DELLA DOMANDA**

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune, dovrà 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) Dichiarazione del presidente che i soci assegnatari avranno i requisiti di legge;
- e) La domanda dovrà essere sottoscritta dal richiedente.

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

Le imprese di costruzione, dovranno invece presentare:

- a) l'iscrizione alla Camera di Commercio;
- b) l'iscrizione all'Albo Nazionale dei costruttori per le categorie corrispondenti;
- c) le referenze bancarie;
- d) la dichiarazione antimafia mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- e) il certificato della cancelleria del tribunale che la ditta non si trovi in stato fallimentare o di concordato preventivo ecc.
- f) la dichiarazione del legale rappresentante che gli alloggi saranno venduti e/o affittati su graduatoria fornita dal Comune.

3. 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. 8. CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE PER LA CONCESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

<b>1. Punteggio base</b>	<b>PUNTI</b>
- Cooperative a proprietà divisa e indivisa In caso di parità di punteggio le cooperative a proprietà indivisa hanno diritto di preferenza	10
- Imprese di costruzione	5
<b>2. Criteri per l'attribuzione dei punteggi ai singoli (soci di cooperativa o singoli richiedenti):</b>	
2.1) cooperativa con tutti i soci sia residenti, che lavoranti nel Comune, sia compresi nella lista dei primi assegnatari, che nella lista di riserva pari al 50% dei primi, comprendenti anche uno o più soci soggetti a sentenza od ordinanza di sfratto	5

2.2) singoli richiedenti con le medesime condizioni di cui sopra	5
2.3) cooperativa con tutti i soci sia residenti, che lavoranti nel Comune, sia compresi nella lista dei primi assegnatari, che nella lista di riserva pari al 50% dei primi	3
2.4) singoli richiedenti con le medesime condizioni di cui sopra	3
Le fattispecie al cui al punto 2. del presente articolo sono riferite al nucleo familiare del richiedente, risultante dallo stato di famiglia, rilasciato dal Comune di residenza	
3. Disponibilità dei futuri assegnatari alla cessione in affitto di appartamenti per una superficie in percentuale del 10% massimo della superficie da edificarsi, ad un canone concordato con l'A.C. e fissato sulla base di ricerca di mercato condotta presso le agenzie immobiliari presenti nel territorio comunale, a persone che siano attualmente o siano stati "inserimenti terapeutici" (L.104/92) o a famiglie o persone che versino in particolare situazione di disagio economico e sociale residenti nel Comune di Quarrata;	5
4. Cooperative o imprese che abbiano già operato o stiano operando in aree PEEP del Comune con buon esito e senza contenzioso;	5

5. I richiedenti che presentino un'attestazione relativa all'inserimento nel progetto di innovazioni tecnologiche ed architettoniche atte a perseguire il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili; Gli alloggi da cedersi in affitto potranno essere compresi anche in PEEP diversi da quello oggetto di bando.

#### **ART. 9. CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE PER LA CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**

<b>1. Punteggio base</b>	<b>PUNTI</b>
- Cooperative a proprietà divisa o indivisa In caso di parità di punteggio le cooperative a proprietà indivisa hanno diritto di preferenza	10
- Imprese di costruzione	5
<b>2. Criteri per l'attribuzione dei punteggi ai singoli (soci di cooperativa o singoli richiedenti):</b>	
2.1) Cooperativa con tutti i soci sia residenti, che lavoranti nel Comune, sia compresi nella lista dei primi assegnatari, che nella lista di riserva pari al 50% dei primi, comprendenti anche uno o più soci soggetti a sentenza od ordinanza di sfratto	5
2.2) Singoli richiedenti con le medesime condizioni di cui sopra	5
2.3) cooperativa con tutti i soci sia residenti, che lavoranti nel Comune, sia compresi nella lista dei primi assegnatari, che nella lista di riserva pari al 50% dei primi	3
2.4) singoli richiedenti con le medesime condizioni di cui sopra	3
Le fattispecie al cui al punto 2. del presente articolo sono riferite al nucleo familiare del richiedente, risultante dallo stato di famiglia, rilasciato dal Comune di residenza.	
3) Cooperative o imprese che abbiano già operato o stiano operando in aree PEEP del Comune con buon esito e senza contenzioso	5
4) Eventuale proprietà dell'area al momento del bando	5
5) Le fattispecie al cui al punto 2. del presente articolo sono riferite al nucleo familiare del richiedente, risultante dallo stato di famiglia, rilasciato dal Comune di residenza.	

#### **ART. 10. CRITERI GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE E L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

1. Nei bandi per l'assegnazione delle aree in diritto di proprietà dovrà 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 residenziale pubblica. 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.

2. In caso di richiedenti, singoli o cooperative, a pari punteggio, risultanti dalle graduatorie redatte dall'apposita commissione l'assegnazione avviene mediante sorteggio.

#### **ART. 11. APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE**

1. Le graduatorie degli aventi diritto all'assegnazione delle aree, distinte nelle singole località e tra aree richieste in diritto di superficie ed in diritto di proprietà, sono approvate in via definitiva dalla Giunta Comunale, previo esame delle osservazioni presentate ai sensi dell'art.6 del presente regolamento.

#### **ART. 12. ASSEGNAZIONE**

1. L'assegnazione delle aree sulla base delle graduatorie di cui all'articolo precedente verrà effettuata in seguito alla deliberazione di Giunta Comunale alle condizioni previste dalla legge 22 ottobre 1971 n.865 mediante stipula della convenzione.

2. Qualora nel bando sia stata prevista la riserva di cui all'articolo 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. Qualora le richieste di assegnazione di aree in diritto di proprietà non esauriscano le quantità riservate a tale regime giuridico, le aree residue possono essere interamente assegnate in diritto di superficie.

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

5. L'assegnatario verserà nella cassa comunale, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione il corrispettivo derivante dal costo di acquisizione delle aree.

6. La mancata stipula della convenzione entro 60 giorni comporta la decadenza dell'assegnazione.

7. In caso di contenzioso sul prezzo di esproprio l'A.C. si riserva azione di rivalsa nei confronti dell'assegnatario che dovrà quindi dichiarare la disponibilità propria e degli aventi causa a soddisfare l'eventuale differenza di costo.

#### **ART. 13. 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'art.35 della legge 22.10.1971 n.865 dovrà avvenire entro il termine di due mesi dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione dell'area; entro il termine di mesi quattro 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 della completezza della pratica.

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 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.

3. Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto secondo i criteri stabiliti nelle condizioni generali della convenzione di cessione o concessione delle aree

comprese nei PEEP per i casi di decadenza.

**ART. 14. CASI DI PROCEDURE CONCORSUALI, PROCEDIMENTI ESECUTIVI**

1. Qualora il concessionario delle aree risulti essere impresa di costruzioni o cooperativa edificatrice, come al punto A e B art.3 del presente Regolamento, 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 del diritto di superficie e l'area rientra nella sua disponibilità; diversamente l'area dovrà comunque essere aggiudicata solo a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree del l'Edilizia economica e Popolare, assoggettando comunque i nuovi acquirenti a tutte le condizioni previste per le assegnazioni di aree PEEP, vigenti al momento dell'acquisizione.

3. Qualora l'area rientri nelle disponibilità del Comune, 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.