

COMUNE DI RONCADE
(Provincia di Treviso)

**NUOVO REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE
DESTINATE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 04/02/2004
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n°18 del 29.03.2007

LEGENDA

- in sottolineato le parti aggiunte
- *in corsivo le parti stralciate*

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento contiene le norme che disciplinano la cessione delle aree comprese nelle zone destinate ad Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.)

ART. 2 - CESSIONE DELLE AREE IN PROPRIETA'. AVENTI DIRITTO

Il Comune di Roncade all'atto della cessione garantisce il pieno e totale godimento delle aree di cui al precedente articolo libere 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 del presente regolamento le aree in proprietà ai seguenti soggetti:

- Gli Enti Istituzionalmente operanti nell'Edilizia Economico Popolare (A.T.E.R.) o Società a prevalente capitale pubblico operanti nell'Edilizia Economico Popolare;
- Le Cooperative edilizie e loro consorzi;
- le Imprese di costruzione e loro consorzi e le Cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi;
- Singoli cittadini (od associati).

Sulla base del presente Regolamento:

- a) La Giunta Comunale individua, per ciascuna area P.E.E.P., i lotti riservati a uno o più soggetti assegnatari sopra elencati;
- b) il Responsabile del Servizio emana uno specifico bando.

La Giunta Comunale tuttavia, in presenza di operatori pubblici o privati che dispongono di un decreto di ammissione a finanziamento agevolato/contributi per la realizzazione di programmi costruttivi, ha la possibilità, ai sensi dell'art. 8 della legge 247/74 e dell'art. 9 comma 6° della legge 457/78, di dare nulla osta all'acquisizione diretta dell'area anche senza la preventiva fase di selezione dei soggetti e ciò al fine di permettere l'attuazione del programma costruttivo finanziato.

ART. 3 REQUISITI DI AMMISSIBILITA' RICHIESTI AI SOGGETTI ASSEGNATARI

I soggetti assegnatari delle aree di cui al precedente art.2 hanno diritto alla cessione in proprietà delle stesse se in possesso dei seguenti requisiti che dovranno essere posseduti alla data di pubblicazione del bando comunale:

a) per le Cooperative edilizie o loro consorzi:

- iscrizione al Registro Prefettizio;
- iscrizione al registro delle imprese presso le competenti camere di commercio, industria, agricoltura e artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa. Da tale certificazione inoltre dovrà risultare il nulla – osta ai sensi dell'art. 10 della legge 31 Maggio 1965 n° 575;
- presentazione presso la C.C.I.A.A. - Ufficio Registro delle Imprese - del bilancio annuale relativo agli ultimi due esercizi per i quali i termini sono scaduti;
- cariche sociali regolarmente in atto;
- iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative o loro consorzi, ovvero presentazione, nei termini di legge, di regolare richiesta di iscrizione;

b) per le imprese edilizie o loro consorzi:

- iscrizione da almeno due anni al registro delle imprese presso le competenti camere di commercio, industria, agricoltura e artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa. Da tale certificazione inoltre dovrà risultare il nulla – osta ai sensi dell'art. 10 della legge 31 Maggio 1965 n° 575;
- inesistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;
- aver ottemperato agli obblighi dei contratti collettivi di lavoro;
- Assenza di cause che escludono la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 120 e ss. della L. 689/81, dell'art. 31 del D.Lgs. 507/99, dell'art. 12 c. 1 lett. b del D.Lgs. 74/00, dell'art. 9 e ss. del D.Lgs. 231/01;

c) per i singoli cittadini:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea purchè:
 - titolare della carta di soggiorno;
 - oppure regolarmente soggiornante che eserciti regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Roncade;

- c) non titolarità di diritti reali di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare e riferito a tutti i membri del nucleo stesso. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione che, esclusi gli accessori e cioè il locale ad uso cucina se inferiore ad una superficie di 14 mq, i servizi, l'ingresso e i disimpegni:
- ha un vano utile per ogni componente (con un minimo di due vani e un massimo di cinque vani);
 - non ha parti dell'alloggio in proprietà comune;
 - è stata dichiarata agibile.
- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi, dallo Stato e da altro Ente Pubblico;
- e) per i beneficiari dei mutui agevolati previsti dalle leggi statali e regionali, avere un reddito complessivo riferito all'intero nucleo familiare nei limiti fissati dalla normativa vigente nel momento in cui tale requisito deve essere dimostrato.

Per le coppie che intendono contrarre matrimonio (*nubendi*), i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati solamente dai due futuri coniugi. Per i soggetti comunque titolari di reddito proprio (*single*), che intendono accedere alla proprietà per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dai soggetti medesimi.

ART. 4 - NORMATIVA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NEI P.E.E.P. - TEMPI DI ATTUAZIONE

Le norme che regolano l'attività edilizia sono quelle contenute nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare, nel Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio.

Gli operatori assegnatari delle aree dovranno progettare ed eseguire direttamente le opere di urbanizzazione mediante la costituzione di un Consorzio ai sensi di legge ripartendo le spese secondo la volumetria assegnata. Il progetto dovrà essere redatto sulla base del Piano P.E.E.P. vigente.

Gli operatori dovranno a pena di decadenza della assegnazione delle aree:

- a) costituire il Consorzio entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione di avvenuta assegnazione delle aree;
- b) presentare il progetto delle opere di urbanizzazione entro 4 (quattro) mesi dalla costituzione del Consorzio di cui al precedente punto a) e sottoscrivere la convenzione per la cessione delle aree secondo lo schema allegato sub A);
- c) iniziare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione entro 4 (quattro) mesi dalla presentazione del progetto di cui al precedente punto b);
- d) ultimare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione entro 12 (dodici) mesi;
- e) presentare la richiesta di Permesso a costruire gli alloggi entro 3 (tre) mesi dall'avvenuta ultimazione al grezzo delle opere di urbanizzazione come risultante dal certificato di collaudo provvisorio;
- f) iniziare ed ultimare i lavori di costruzione degli alloggi nei termini stabiliti dall'art.15 del D.P.R. n° 380/2001;
- g) presentare la domanda del certificato di agibilità ad avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione.

Eventuali proroghe ai termini temporali stabiliti potranno essere accolte dimostrando e giustificando le motivazioni del ritardo. Il Responsabile del Servizio si pronuncerà sull'istanza entro 60 giorni dalla presentazione. In caso di mancata risposta la stessa si intende non accolta.

ART. 5 MODALITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

L'assegnazione delle aree verrà effettuata sulla base di apposita graduatoria redatta secondo quanto disposto al successivo art.6.

Dopo aver approvato e pubblicato il bando all'Albo Pretorio del Comune e sul sito www.comune.roncade.tv.it, ancorché in attesa di iniziare le procedure per l'acquisizione delle aree, il Responsabile del Servizio procede sulla base delle domande inoltrate alla formazione della graduatoria.

Gli aventi diritto come sopra individuati verseranno a titolo di cauzione una somma pari al 25 % del corrispettivo preventivato per la cessione dell'area. Il prezzo di cessione delle aree è determinato in via provvisoria sulla base della indennità provvisoria di espropriazione maggiorata delle spese generali mentre il prezzo definitivo verrà determinato al termine della procedura di acquisizione maggiorata anch'esso delle spese generali.

Tale somma verrà restituita, in caso di mancata assegnazione, entro 30 giorni dall'approvazione della graduatoria.

I soggetti assegnatari delle aree, pena decadenza dell'assegnazione, dovranno versare il saldo prima della stipula della convenzione su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale.

ART. 6 - CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA

Il Comune, nel rispetto della vigente legislazione esaminerà le domande di assegnazione pervenute e formulerà il punteggio di graduatoria per l'assegnazione delle aree. Tale punteggio terrà conto come base di giudizio dei seguenti elementi comportanti il relativo punteggio e verrà calcolato per ogni categoria (cooperative e imprese) sommando i punti stabiliti per ogni caratteristica.

A) Enti pubblici istituzionalmente costituiti:

Le istanze dell'ATER o delle Società a prevalente capitale pubblico operanti nell'Edilizia Economico Popolare verranno direttamente valutate dalla Giunta Comunale, caso per caso.

B) per le cooperative edilizie o loro consorzi (per i consorzi di cooperative vengono considerati solamente i programmi eseguiti direttamente e non quelli delle cooperative aderenti):

- a) Cooperative che abbiano un totale valore della produzione dei tre anni precedenti alla pubblicazione del bando così come risultante dai bilanci depositati presso la C.C.I.A.A.:
- fino a € 1.000.000,00 punti 1
 - oltre, 1 punto ogni € 1.000.000,00 fino a un massimo di punti 5.
- b) cooperative che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 17 del D.P.R. n° 380/2001 ed aver già costruito:
- fino a 9 alloggi punti 1
 - da 10 a 50 alloggi punti 2
 - da 51 a 100 alloggi punti 3
 - da 101 a 300 alloggi punti 4
 - da 301 a 500 alloggi punti 5
 - oltre 500 alloggi punti 6
- c) cooperative che abbiano ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 17 del D.P.R. n° 380/2001:
- fino a 9 alloggi punti 1
 - da 10 a 50 alloggi punti 2
 - da 51 a 100 alloggi punti 3
 - da 101 a 200 alloggi punti 4
 - da 201 a 300 alloggi punti 5
 - oltre 300 alloggi punti 6
- d) anzianità di costituzione della cooperativa:
- per ogni anno intero punti 0,25 fino ad un massimo di punti 5;
- e) cooperative che abbiano la loro sede legale:
- nella Regione Veneto punti 1
- f) A parità di punteggio l'assegnazione avverrà *seguendo l'ordine di presentazione della domanda mediante sorteggio pubblico.*

C) per le imprese edilizie o loro consorzi (per i consorzi di Imprese vengono considerati solamente i programmi eseguiti direttamente e non quelli delle imprese aderenti):

- a) imprese in possesso di Attestazione di Qualificazione rilasciata da S.O.A. (Società Organismo di Attestazione) autorizzata all'esercizio dell'attività di attestazione, di cui all'art.10 comma 1 del D.P.R. n. 34/2000, per la categoria OG1
- classifica I e II punti 1
 - classifica III e IV punti 2
 - classifica V e VI punti 3
 - classifica VII punti 4
 - classifica VIII punti 5
- b) imprese che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 17 del D.P.R. n° 380/2001 ed aver già costruito:
- fino a 9 alloggi punti 1
 - da 10 a 50 alloggi punti 2
 - da 51 a 100 alloggi punti 3
 - da 101 a 300 alloggi punti 4
 - da 301 a 500 alloggi punti 5
 - oltre 500 alloggi punti 6

- c) imprese che abbiano ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 17 del D.P.R. n° 380/2001:
- fino a 9 alloggi punti 1
 - da 10 a 50 alloggi punti 2
 - da 51 a 100 alloggi punti 3
 - da 101 a 200 alloggi punti 4
 - da 201 a 300 alloggi punti 5
 - oltre 300 alloggi punti 6
- e) imprese con numero di addetti regolarmente assunti al momento della pubblicazione del bando:
- fino a 20 unità punti 1
 - da 21 unità a 30 punti 2
 - da 31 unità a 40 punti 3
 - oltre 40 punti 4
- f) imprese che abbiano la loro sede legale:
- nella Regione Veneto punti 1
- g) A parità di punteggio l'assegnazione avverrà *seguendo l'ordine di presentazione della domanda mediante sorteggio pubblico*.

D) per i singoli cittadini:

- a) in relazione al reddito imponibile annuo del nucleo familiare complessivo calcolata ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e successive modifiche:
- lavoratore autonomo

fino a €. 15.493,71		punti 5
da €. 15.493,72 a €. 25.822,84		punti 2
oltre €. 25.822,85 e fino a €. 51.645,69	(come da L.R. 18/01/1999 n° 2)	punti 1
 - Lavoratore dipendente

fino a €. 25.822,84		punti 5
da €. 25.822,85 a €. 43.020,86		punti 2
oltre €. 43.020,86 e fino a €. 51.645,69	(come da L.R. 18/01/1999 n° 2)	punti 1
- b) in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare:
- per la prima persona a carico punti 0,5
 - per la seconda e successiva persona a carico punti 1,5
- c) in relazione alle condizioni dell'attuale alloggio:
- richiedenti abitanti in case antigieniche (da certificare da parte dell'autorità competente) punti 2;
 - richiedenti aventi in corso ingiunzione di sfratto giudiziario e per causa di pubblica utilità che non sia stato intimato per inadempienze contrattuali oppure richiedenti il cui alloggio deve essere rilasciato a seguito di verbale di conciliazione giudiziaria o di ordinanza di sgombero punti 1,5;
 - richiedente con alloggio insufficiente al nucleo familiare (più di una persona per vano abitabile) punti 0,5 per ogni persona in più;
 - locatario di un alloggio pubblico che intende rinunciare all'alloggio per acquistare l'abitazione punti 0,5.
- d) In relazione a particolari situazioni di disagio o emergenza:
- richiedenti nel cui nucleo familiare vi siano portatori di handicap gravi o anziani non autosufficienti o grandi invalidi civili, con attestazione delle competenti autorità punti 3;
 - richiedenti coppie che hanno contratto matrimonio nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando punti 2;
- e) A parità di punteggio nell'assegnazione sarà data preferenza ai proprietari espropriati che abbiano la proprietà delle aree oggetto di esproprio in data antecedente alla data di adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico generale con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di Edilizia Economica e Popolare.
- f) Permanendo la parità di punteggio l'assegnazione avverrà *seguendo l'ordine di presentazione della domanda mediante sorteggio pubblico*.

I soggetti di cui alle precedenti lettere B), C) e D) potranno presentare un'unica domanda di assegnazione per un solo lotto relativamente a quelli individuati dalla Giunta Comunale ai sensi del precedente art.2 comma 2° punto a).

ART. 7 – DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

Le domande dovranno essere presentate sullo specifico modello predisposto dal Comune e allegato al bando di gara per l'assegnazione. I requisiti concernenti l'iscrizione presso albi ufficiali e/o presso uffici della pubblica amministrazione nonché tutti gli altri requisiti e dichiarazioni attestanti altri stati, fatti e qualità personali saranno rese ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 e successive modifiche ed integrazioni. Ai soggetti inseriti nella graduatoria utile per le assegnazioni dei lotti verrà richiesta la documentazione attestante i requisiti dichiarati dai soggetti nella domanda di partecipazione. Tale documentazione dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta pena esclusione dall'assegnazione.

ART. 8 ALIENAZIONE DELLE AREE E RINUNCIA ALLA ASSEGNAZIONE DELLE AREE

E' vietata l'alienazione delle aree cedute nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare senza avervi prima costruito.

L'assegnatario di un terreno che si trovi nella necessità di rinunciare all'area, dovrà rendere tempestivamente noto al Comune tale necessità documentando opportunamente le cause che hanno prodotto tale decisione.

Il Comune dovrà rispondere all'istanza inoltrata entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione. In caso di mancata risposta nel termine prefissato la domanda si intende respinta. In caso di accettazione dell'istanza il prezzo da restituire all'assegnatario sarà pari al prezzo pagato con una riduzione del 20% a titolo di penale, senza alcun riconoscimento di interessi di qualsiasi tipo o natura.

La riassegnazione dell'area verrà effettuata dal Comune di Roncade attingendo dalla graduatoria.

ART. 9 - ALIENAZIONE E LOCAZIONE DI ALLOGGI COSTRUITI

Nello schema di convenzione allegato sub. A) sono definiti i criteri e le modalità per l'alienazione e la locazione degli alloggi costruiti.

ART. 10 – RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di dichiarare la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà nei seguenti casi:

- a) Per il mancato rispetto dei termini di cui al precedente art. 4;
- b) Per l'inottemperanza dei disposti di cui al precedente art.10;
- c) Per la mancata osservanza delle disposizioni contenute nell'art. 35 della legge 865/71 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso in cui si verifichi la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà il Comune di Roncade subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni secondo quanto previsto dall'art. 37 della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni. Tutte le eventuali spese per la risoluzione medesima saranno a carico dell'operatore stesso.

ART. 11 - NORME FINALI

Il presente regolamento è lo strumento gestionale per l'assegnazione delle aree P.E.E.P. del Comune di Roncade.

Esso potrà essere modificato qualora sia in contrasto con nuove disposizioni riguardanti l'Edilizia Economica e Popolare, in quanto si richiama alla vigente legislazione Statale e regionale in materia.

Per quanto non esplicitamente detto, disciplinato o compatibile, valgono le norme di legge vigenti.