

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSILIARE N. 105 DEL 16.5.94

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI P.E.E.P.
AI SENSI DELLA L. 167/62, INDIVIDUATE
AI SENSI DELL'ART. 51 L. 865/71, ACQUISITE
AI SENSI DEL 6° COMMA DELL'ART. 13 L. 10/77.

COMUNE DI SENIGALLIA
Provincia di ANCONA

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI DEI TERRENI
ai sensi della Legge 22.10.1971, n° 865
inclusi in area P.E.E.P.

ART.1

AREE

Il presente regolamento riguarda l'assegnazione in proprietà ed in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 delle aree acquisite o con procedimento di espropriazione in pendenza, comprese nei Piani di edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni, in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22/10/71 n. 865 ovvero in aree espropriate dal Comune ai sensi del 6° comma dell'art. 13 della Legge 28/1/1977, n. 10.

ART. 2

TITOLO

Hanno titolo per richiedere l'assegnazione delle aree di cui all'art. 1 e la successiva concessione in diritto di superficie e/o proprietà, nei limiti stabiliti dall'art. 35 della Legge 865/71, l'I.A.C.P., le Imprese di Costruzione e i Consorzi d'Imprese, i privati singoli o riuniti in Cooperative e Consorzi di Cooperative, ovvero tutti i soggetti abilitati ad attuare interventi fruanti del contributo statale, così come meglio individuati all'art. 7 della legge 17/2/92 N° 179.

I privati singoli o riuniti in Cooperative o Consorzi di Cooperative, hanno titolo per richiedere l'assegnazione delle aree art. 1 e la successiva concessione in diritto di proprietà, se in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici popolari.

Gli stessi oggetti di cui al comma precedente se fruanti del contributo di cui alla legge 865/71 e successive modifiche e integrazioni, hanno titolo per richiedere l'assegnazione delle aree di cui all'art. 1 e la successiva concessione in diritto di proprietà o superficie, se in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 della legge 865/71.

Hanno inoltre titolo per l'assegnazione di aree :

- Enti privati e società che intendono realizzare alloggi per i propri dipendenti subordinatamente alla stipula di specifiche convenzioni ai sensi dell'art. 8 e 9 della legge 17/2/92 n. 179.

- I soggetti beneficiari dei contributi resi disponibili nell'ambito della quota di riserva di cui all'art. 4 L. 17/2/92 N° 179.

Gli assegnatari delle aree sono tenuti a dimostrare il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legge anche in sede di assegnazione definitiva o vendita dell'alloggio e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

ART. 3

DOMANDE

Per conseguire l'assegnazione delle aree di cui ai precedenti articoli dovrà essere rivolta domanda al Sindaco nel periodo fissato con apposito bando, specificando il regime di assegnazione prescelto, la superficie richiesta, il numero degli alloggi ed il volume presumibile e con espressa dichiarazione che verranno costruiti alloggi del tipo economico e popolare.

Alla domanda dovranno essere allegati i documenti indicati in appendice al presente regolamento per le diverse categorie di assegnatari anche al fine della verifica dell'effettiva sussistenza dei requisiti dichiarati nella domanda, Alla domanda deve essere altresì allegata la documentazione ritenuta più idonea per dimostrare eventualmente i titoli di priorità nell'assegnazione dell'area e per l'attribuzione dei punteggi di precedenza previsti dall'art. 5 del presente regolamento. Non è ammessa, ai fini della formazione della graduatoria, la presentazione di documentazione aggiuntiva oltre il termine fissato dal bando per l'inoltro delle domande di assegnazione.

La domanda unitamente alla documentazione va inviata al Sindaco con raccomandata R.R..

L'Ufficio preposto istituirà apposito registro, che sarà consultato dal pubblico, sul quale verranno protocollate cronologicamente le varie istanze e la successiva corrispondenza e formerà apposita graduatoria dopo la chiusura dei termini previsti dal bando.

I bandi di assegnazione delle aree dovranno riferirsi alla generalità dei soggetti aventi titolo.

In casi particolari il bando può essere riferito ad una sola categoria o a più categorie di soggetti assegnatari stabilite di volta in volta dal Consiglio Comunale.

ART. 4

ASSEGNAZIONE

Compete al Consiglio Comunale deliberare l'assegnazione delle aree alle varie categorie di assegnatari, in base alla graduatoria ed alle richieste precisate nella domanda di assegnazione, la revoca e la modifica del regime di assegnazione.

La modifica del regime di assegnazione è comunque consentita qualora non comporti variazioni nella graduatoria e nella priorità delle assegnazioni.

La modifica del regime di assegnazione dal diritto di superficie al diritto di proprietà, avviene a favore del primo assegnatario d'area in diritto di superficie, che dispone del massimo punteggio nella graduatoria relativa alla categoria di assegnatari di cui al punto 1 e 3 del successivo art. 5, la cui richiesta di assegnazione di area in diritto di proprietà non fosse stata accolta per esaurimento della quota disponibile.

L'assegnazione deve avvenire per interi lotti ed eventualmente per parti di questi relative ad interi edifici.

Non è ammessa l'assegnazione per singoli alloggi.

Ad ogni singolo Ente, Cooperativa, Consorzio, Imprese e privati non potrà essere assegnato più di un lotto, fatta salva la possibilità di provvedere alla riassegnazione dei lotti eventualmente eccedenti in relazione ai programmi urbanistici del Comune.

Entro 60 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione dell'area il soggetto assegnatario dovrà provvedere al versamento, presso la Tesoreria Comunale, della parte del corrispettivo di concessione pari al prezzo presunto per l'esproprio dell'area assegnata.

L'eventuale quota rimanente del corrispettivo di concessione dell'area dovrà essere versata prima della stipula della Convenzione definitiva.

Il non rispetto dei tempi dei versamenti comporterà la revoca dell'assegnazione che verrà pronunciata dalla G.M. con apposito provvedimento e verrà deliberata dal Consiglio Comunale.

ART. 5

CRITERI

La formulazione della graduatoria unica delle domande di assegnazione, sia in proprietà che in diritto di superficie, verrà determinata nel rispetto dell'ordine di priorità dato di seguito alle singole categorie di soggetti aventi titolo e all'interno delle categorie N° 2 e 3. Le priorità sono stabilite secondo l'articolazione interna di seguito precisata.:

- 1) I.A.C.P. e Cooperative a proprietà indivisa con uguale priorità:
 - a) i rapporti tra I.A.C.P. e l'Amministrazione Comunale saranno definiti annualmente e prioritariamente in funzione dei programmi regionali per la realizzazione di edilizia abitativa pubblica e nello spirito del presente regolamento;
 - b) per le Cooperative a proprietà indivisa detta condizione deve essere vincolata in convenzione per almeno 10 anni dalla stipula.
- 2) Soggetti proprietari di immobili o aree espropriate o con esproprio in corso nel territorio comunale per le necessità di attuazione degli interventi di cui alla L. 865/71 e, in subordine, soggetti proprietari di immobili o aree espropriate o con esproprio in corso nel territorio comunale a seguito di eventi eccezionali o opere pubbliche.

I soggetti ricompresi in questa categoria di assegnatari, debbono possedere i requisiti soggettivi previsti dalle norme vigenti, per l'assegnazione di alloggi economici popolari.

Ai fini dell'assegnazione di aree ai proprietari espropriati si accede alla disponibilità di aree in diritto di proprietà.

Ai fini dell'assegnazione la localizzazione è indifferente nei confronti delle proprietà preesistenti;
- 3) Cooperative di abitazione e loro Consorzi, Imprese di costruzione e loro Consorzi, Enti, Privati e Società aventi i requisiti di cui all'Art. 2.

All'interno di questa categoria i criteri per la determinazione della graduatoria di priorità sono i seguenti:

- A) Cooperative o loro Consorzi punti 2
- B) Cooperative con la base sociale largamente rappresentata da cittadini residenti nel Comune e con residenza da lavoro
- Numero Soci non assegnatari di alloggi da 1 a 30 punti 3
 - Numero Soci non assegnatari di alloggi superiore a 30 punti 5
- C) Cooperative formate esclusivamente da dipendenti pubblici appartenenti alle Forze di Polizia, alle Forze Armate e alla Magistratura, spesso soggetti a trasferimento punti 6
- D) Cooperative costituite con ampia base locale in uno dei quartieri o frazione ove è localizzato il piano di Zona o Programma Costruttivo (3/4 dei soci residenti da almeno 2 anni nel quartiere o frazione) punti 6
- E) Cooperative con sede legale nel Comune di Senigallia da almeno 2 anni dall'emissione del bando punti 2
- F) Cooperative costituite da almeno 5 anni e che non abbiano avuto assegnate aree in un Piano di Zona o Programma Costruttivo punti 4
- G) Cooperative composte da soci in condizioni particolari:
*abitanti in alloggi insalubri (certificazione Servizio Igiene U.S.L.)
* cittadini con provvedimento di sfratto esecutivo
* cittadini che hanno contratto matrimonio negli ultimi 2 anni dal bando di concorso
per ciascuno dei soci nelle condizioni sopra indicate punti 0,50
- H) Imprese di costruzione punti 2

- D) Consorzi d'Imprese punti 3
- L) Imprese o Consorzi d'impresе che si impegnano con specifica convenzione ad assegnare in locazione almeno il 30% degli alloggi per almeno 10 anni punti 5
- M) Imprese o Consorzi d'Imprese dotate di finanziamento speciale dello Stato o Regione punti 4
- N) Imprese iscritte al C.C.I.A. da almeno 5 anni che non abbiano avuto in assegnazione aree e che non abbiano realizzato interventi in aree P.E.E.P. negli ultimi 3 anni nel Comune di Senigallia punti 4
- O) Imprese con sede legale nel Comune di Senigallia o Consorzi con almeno 5 imprese aventi sede legale nel Comune di Senigallia punti 2

Ai fini dell'assegnazione delle aree, ferma restando la precedenza di cui ai punti 1 e 2) del presente articolo, viene determinato il riparto delle superfici disponibili nel modo seguente:

- 60% alle Cooperative e loro Consorzi
- 40% alle Imprese e loro Consorzi e privati con precedenza per le Imprese e loro Consorzi.

Nel caso di assegnazione di area soggetta ad intervento ai sensi dell'art. 51 L. 865/71, il C.C. nel localizzare l'area approva gli elaborati tecnici che qualificano, almeno sul piano insediativo, tipologico e gestionale, il programma costruttivo proposto.

Gli elaborati da allegare alla proposta di localizzazione, sono redatti dal proponente il programma costruttivo e stabiliti in accordo o su indicazione del settore urbanistica del Comune, compatibilmente con le necessità del programma da attuare.

ART. 6

BANDO DI CONCORSO

Il Sindaco emana, sulla base del presente regolamento il bando di concorso che deve specificare:

- a) l'oggetto del concorso;
- b) i criteri oggettivi di scelta ed i relativi punteggi previsti;
- c) i requisiti e gli adempimenti per l'ammissibilità;
- d) le modalità ed i termini per la partecipazione al concorso;
- e) la documentazione da allegare alla domanda di partecipazione. In particolare le Cooperative devono presentare la documentazione di cui all'art. 25, punto 3 della legge 5/8/1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) l'elenco dei documenti che l'operatore designato quale soggetto attuatore deve esibire per comprovare i requisiti dichiarati e per dimostrare il possesso delle condizioni di priorità e di assegnazione di punteggi particolari previsti dal presente regolamento;
- g) lettera d'impegno a rispettare in sede di esecuzione dell'intervento tutti i valori e le specifiche indicate come vincolanti nella domanda nonché le clausole vincolanti della convenzione;
- h) il costo stimato per l'acquisizione delle aree ed il costo stimato in sede progettuale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 7

GRADUATORIE

Sulla base dell'istruttoria del competente Ufficio la Commissione Consiliare Urbanistica entro i successivi 60 giorni dalla scadenza del termine del bando di concorso per la presentazione delle domande di assegnazione e sulla base dei criteri di priorità previsti dal presente regolamento provvede:

- a) all'esame delle domande e della documentazione allegata;
- b) all'assegnazione dei punteggi applicando criteri fissati dal presente regolamento;
- c) alla formazione della graduatoria provvisoria distinta per singole categorie di soggetti assegnatari;

La graduatoria provvisoria verrà affissa per 10 giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune e gli interessati possono far pervenire osservazioni alla graduatoria stessa entro i successivi 10 giorni.

Ogni documentazione aggiuntiva e presentata oltre il termine per le domande fissato dal bando non dovrà essere presa in considerazione.

La Commissione, valutate le eventuali osservazioni alla graduatoria provvisoria, predispone la graduatoria definitiva e la trasmette alla G.M.

In caso di soggetti assegnatari con identico punteggio si provvederà al sorteggio per definirne la posizione.

La graduatoria definitiva distinta per singole categorie di soggetti assegnatari viene deliberata dal Consiglio Comunale ed ha validità per almeno 12 mesi dalla sua esecutività.

Nel caso la Commissione Consiliare Urbanistica non fosse costituita o, per altri motivi, non fosse nella condizione di provvedere, sarà compito della G.M. compiere tutti gli adempimenti per la definizione della graduatoria definitiva

ART. 8

REQUISITI ED ADEMPIMENTI

I requisiti e gli adempimenti cui è subordinata l'ammissione delle Cooperative di abitazione e loro Consorzi sono:

a) il possesso da parte dei soci prenotatari e supplenti di tutti i requisiti soggettivi previsti dalla legge 5/8/1978 n. 457, così come integrata dalla legge 17/2/92 n. 179, nonché dalle presenti norme; o in possesso dei requisiti stabiliti dalla Regione ai sensi dell'art. 4 L. 179/92, in ogni caso posseduti alla data di scadenza del bando.

La documentazione di cui sopra può essere sostituita da una dichiarazione del Presidente della Cooperativa sotto forma di atto di notorietà;

- b) Copia autentica dell'atto di costituzione e dello statuto della Cooperativa;
- c) Estratto autentico del Libro Soci con generalità e domicilio degli iscritti, con evidenziati e cancellati i soci già assegnatari di alloggi o risultanti assegnatari di alloggi in corso di assegnazione;
- d) Certificato di iscrizione della Cooperativa nella sezione edilizia del Registro della Cooperativa della Prefettura;
- e) Copia vidimata dal Tribunale dei Bilanci dell'ultimo triennio;

I requisiti e gli adempimenti cui è subordinata la ammissione delle Imprese e Consorzi di Imprese sono :

- a) impegno a cedere in proprietà e/o in locazione gli alloggi realizzati con finanziamenti di edilizia agevolata convenzionata esclusivamente ad acquirenti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legge 5/8/1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni
- b) Copia autentica dell'atto di costituzione (escluse le imprese individuali);
- c) Certificato di iscrizione dell'Impresa alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;

d) Certificato generale del Casellario Giudiziale e Sezione Fallimentare del Tribunale;

e) impegno a fornire su richiesta:

1) dichiarazione bancaria sull'affidabilità economico-finanziaria dell'Impresa;

2) bilancio o estratto del bilancio dell'Impresa;

3) dichiarazione concernente la cifra degli affari, globale ed in lavori, dell'Impresa negli ultimi 5 esercizi;

4) certificazione relativa alla vigente legislazione antimafia;

I privati per essere ammessi devono possedere tutti i requisiti soggettivi previsti dalla legge 5/8/1978 n. 457 così come modificata dalla L. 179/72, dalle presenti norme o in possesso dei requisiti stabiliti dalla Regione ai sensi dell'art. 4 L. 179/92, in ogni caso posseduti alla data di scadenza del bando.

ART. 9

CONTROLLO DEI REQUISITI SOGGETTIVI

Ai fini dell'assegnazione delle aree il controllo delle dichiarazioni dei soci circa il possesso dei requisiti soggettivi è compiuto dal competente Ufficio del Comune. I notai incaricati dei passaggi di proprietà al momento degli atti, verificheranno la sussistenza dei requisiti previsti dalle norme vigenti incluse quelle contenute nel presente regolamento.

Copia del provvedimento di assegnazione, corredato dall'elenco dei soci assegnatari e copia del contratto preliminare di compra-vendita munito degli estremi di registrazione devono essere trasmessi al Comune a cura delle Cooperative o delle Imprese medesime.

ART. 10

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono deliberate di volta in volta dalla G.M. previa approvazione dei rispettivi progetti.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è a carico degli assegnatari e deve coincidere con quello derivante dal progetto approvato salvo eventuali conguagli in sede di collaudo delle opere stesse.

Sono inoltre a carico degli assegnatari le spese di progettazione del P.E.E.P., la direzione lavori e la contabilità, le spese notarili, di collaudo, il rilievo ed i frazionamenti.

La G.M. può deliberare che dette opere vengano realizzate direttamente dagli assegnatari a scomputo dell'importo relativo al corrispettivo della concessione.

In tal caso gli assegnatari dovranno prestare idonea fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo previsto per la realizzazione delle opere.

Detta fidejussione deve essere prestata entro 60 giorni dalla comunicazione della deliberazione di scomputo della G.M.

Quando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non riguardano un singolo lotto ma più lotti o un intero Piano di zona assegnato a più soggetti, la G.M. può deliberare la realizzazione delle stesse a scomputo soltanto se tra gli assegnatari viene costituito apposito Consorzio con atto notarile e con espressa accettazione e accollo degli oneri per la Direzione Lavori e contabilità di nomina del Comune e subordinatamente alla approvazione da parte della G.M. stessa, di un programma operativo dei lavori..

Nel caso la G.M. deliberi che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengano realizzate con la procedura della gara pubblica indetta dal Comune, gli assegnatari, pena la decadenza dell'assegnazione dell'area,

dovranno provvedere al versamento del 50% dell'importo entro 30 giorni dalla comunicazione del Comune.

Per il restante importo si provvederà al versamento secondo gli stati d'avanzamento dei lavori e sempre comunque entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 11

ESECUZIONE LAVORI

I lavori di costruzione degli edifici dovranno essere iniziati ed ultimati dagli assegnatari nel rispetto dei termini stabiliti dall'art. 6 della legge 8/8/1977, n° 513

ART. 12
SANZIONI

Fino alla stipula delle convenzioni con le relative sanzioni, di cui all'art. 35 della Legge 865/71, il Comune può pronunciare la decadenza dell'assegnazione dell'area, senza che l'assegnatario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o di indennizzo nei seguenti casi:

- a) trasferimento dell'area assegnata senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- b) mancato pagamento del corrispettivo della concessione della area in tempi previsti dall'art. 4 e 10 del presente regolamento;
- c) inosservanza grave degli elementi progettuali degli edifici senza la prescritta concessione edilizia o variazione delle caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione;
- d) inosservanza dei termini per l'esecuzione dei lavori di cui all'art.11 se già prorogati o mancata richiesta di proroga per oltre 180 gg. dalla scadenza.

In caso di rinuncia da parte delle Ditte assegnatarie la restituzione dell'acconto e lo svincolo delle polizze relative al costo dell'area e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, potrà avvenire solo dopo che una nuova ditta o impresa abbia versato di nuovo l'acconto e depositata la polizza fidejussoria. Verrà comunque trattenuta una somma pari al 10% dell'acconto a titolo di rimborso spese generali.

Nel caso di ritardo dei pagamenti così come stabiliti dagli artt. 4 e 10 del presente regolamento verranno applicati gli interessi pari al 5% in più del T.U.S.

ART. 13

NORME FINALI

Il Dirigente delegato dal Sindaco, o suo delegato è autorizzato fin d'ora a dare corso alla stipula delle Convenzioni definitive con gli assegnatari delle aree P.E.E.P., risultanti in regola con gli adempimenti previsti dal presente Regolamento, con ogni più ampio potere diretto a rinunciare all'ipoteca legale esonerando il rogante ed il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscriverla d'Ufficio e da ogni inerente responsabilità.

APPENDICE

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE DI AREA.

Documentazione relativa a requisiti soggettivi (art. 71 Legge 865/71) ed oggettivi.

A) PRIVATI - PROPRIETARI ESPROPRIATI

- 1°) Certificato di residenza.
- 2°) Certificato o dichiarazione personale sostitutiva del certificato dei redditi o copia dichiarazione IRPEF dell'anno più recente attestante il reddito familiare annuo;
- 3°) Dichiarazione sottoscritta sotto la propria responsabilità o certificazione della Conservatoria Registri Immobiliari da cui risulti che l'interessato non è proprietario di altro alloggio nel Comune, adeguato ai bisogni della famiglia, e che non abbia ottenuto in assegnazione altro alloggio costruito con il contributo e concorso dello Stato.

B) COOPERATIVE O LORO CONSORZI

- 1°) Documenti di cui ai punti precedenti lettera A), per ciascun socio per il quale viene richiesto l'alloggio.

La documentazione di cui sopra può essere sostituita da una dichiarazione del Presidente della Cooperativa sotto forma di atto di notorietà;

- 2°) Copia autentica dell'atto di costituzione e dello statuto della Cooperativa;

- 3°) Estratto autentico del Libro Soci con generalità e domicilio degli iscritti, con evidenziati e cancellati i soci già assegnatari di alloggi o risultanti assegnatari di alloggi in corso di assegnazione;
- 4°) Certificato di iscrizione della Cooperativa nella sezione edilizia del Registro della Cooperativa della Prefettura;
- 5°) Copia vidiminata dal Tribunale dei Bilanci dell'ultimo triennio;

C) IMPRESE O LORO CONSORZI

- 1°) Copia autentica dell'atto di costituzione (escluse le imprese individuali);
- 2°) Certificato di iscrizione dell'Impresa alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- 3°) Certificato generale del Casellario Giudiziale e Sezione Fallimentare del Tribunale;

**DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DELLA
RICHIESTA DI ABITABILITA' PER OGNI ASSEGNATARIO DI
ALLOGGIO**

- Documentazione di cui al punto a) del precedente art. 8 per ciascun socio assegnatario;
- Stato di famiglia
- Copia dell'ultima dichiarazione dei redditi o del modello 101.

Detti documenti dovranno essere prodotti per ogni socio assegnatario, locatario o acquirente di alloggio, nelle forme di rito e contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità dei singoli edifici.

In caso di accertamento di non rispondenza dei requisiti richiesti da parte di uno o più assegnatari, tenuto conto della forma di finanziamento ottenuto per la costruzione dell'edificio, dovranno essere sostituiti gli assegnatari medesimi con altri in possesso di detti requisiti.

Fino a che non verrà ottemperato a quanto sopra, non verrà rilasciato il certificato di abitabilità degli alloggi medesimi.