



Comune di Livorno

Area Dipartimentale n. 5 - Sviluppo e governo del territorio
Org.va Urbanistica e qualificazione urbana
Ufficio Piani di Recupero e attuazione strumenti urbanistici

**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 D. 167 e successive
modificazioni) Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 23 del 21.02.2006**

Il Responsabile dell'Ufficio Arch. Fulvio Rossi

Il Dirigente dell'Area Dipartimentale - Sviluppo e governo del territorio
e dell'U.Org.va Urbanistica e qualificazione urbana
Ing. Gianfranco Chetoni

Art.1 - PRINCIPI GENERALI

Il presente regolamento disciplina i criteri, e le modalità per l' assegnazione delle aree comprese nei Piani di edilizia economica e popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il comune, individuate le aree P.E.E.P. provvede mediante pubblico bando di concorso, aperto a tutti i soggetti indicati nel seguente articolo 2, alla loro assegnazione, in base alle graduatorie di cui all'art. 10 e secondo le modalità di cui all'art. 11.

Il comune darà massima pubblicità ai bandi di concorso attraverso affissione di manifesti, a mezzo della stampa cittadina , TV locali e sito internet del comune (sulla home page).

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 e il Casalp S.p.A. 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, proprietari di terreni soggetti ad esproprio inclusi nel Piano Peep;
- le Imprese di costruzione o loro consorzi.

B) PER LE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

- Il Casalp S.p.A. e le Cooperative edilizie a proprietà indivisa o loro consorzi;
- le Cooperative edilizie a proprietà divisa o loro consorzi;
- i singoli cittadini, proprietari di terreni soggetti ad esproprio inclusi nel Piano Peep;
- le Imprese di costruzione e loro consorzi.

2) Nel caso di domanda presentata da imprese di costruzione o loro consorzi, le stesse dovranno nella domanda obbligarsi a locare o cedere gli alloggi a soggetti individuati attraverso apposita graduatoria comunale, salvo deroghe .

Ogni impresa, o consorzio di imprese, non potrà risultare assegnataria di più di un lotto dello stesso comparto di Peep salvo che non si candidino per l'assegnazione un numero sufficiente di tali soggetti.

3) Nel caso di domanda di assegnazione presentata da cooperativa, il numero di alloggi richiesti deve corrispondere al numero dei soci che intenderebbero candidarsi alla prenotazione di un alloggio.

Tale numero dovrà essere indicato nella stessa domanda di assegnazione e non potrà superare il numero massimo di alloggi previsti dal bando.

4) Quanto previsto dal presente articolo si intende applicabile anche alle persone fisiche ed alle persone giuridiche di Stati appartenenti alla Unione Europea.

Quanto sopra s'intende applicabile anche alle persone fisiche appartenenti a Stati non facenti parte della Unione Europea, purchè siano residenti in Italia da almeno 5 anni e purchè dimostrino di avere un'attività lavorativa stabile;

5) I soggetti che sono proprietari di appezzamenti di terreno ricadenti all'interno delle aree Peep, risultanti da atti di proprietà antecedenti alla adozione del PEEP o delle varianti urbanistiche relative al PEEP, al sensi dell' art. 35 della L. 865/71, così come autenticamente interpretato nel disposto di cui all'art. 7 comma 4 della Legge 30.4.1999 n. 136, hanno il diritto di preferenza nell'assegnazione delle aree e possono ottenerne la concessione diretta in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà, se specificatamente previsto nel bando.

Tale preferenzialità, comunque, non costituisce obbligo per il comune.

Art. 3 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1) Per l'assegnazione delle aree il Comune provvederà ad emettere, previa approvazione da parte del Dirigente di Unità Organizzativa, un 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 PEEP, cui il bando si riferisce;
- b) all'interno di ciascuna zona eventuali lotti appositamente riservati a cooperative, singoli o imprese;
- c) all'interno di ciascuna zona i lotti da assegnare in diritto di superficie e quelli da assegnare in diritto di proprietà;
- d) il contenuto della domanda, i criteri e i punteggi per la formazione delle graduatorie, i documenti da allegare;
- e) l'eventuale esecuzione diretta da parte degli assegnatari delle opere di urbanizzazione ;
- f) il termine di scadenza per la presentazione delle domande;

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

Art.4-CONTENUTIDELLADOMANDA

La domanda dovrà contenere:

1) DATI GENERALI DA FORNIRSI PER OGNI CATEGORIA DI SOGGETTO RICHIEDENTE (Ente Pubblico, Cooperativa, Privato, Impresa e Società):

1.a - Indicazione del soggetto richiedente (Ente Pubblico, Cooperative, Privati, Imprese e Società);

1.b - Indicazioni di eventuali proprietà del richiedente all'interno del PEEP, soggette ad esproprio, con i relativi dati catastali e dimostrazione mediante copia dell'atto di

proprietà del possesso di tali beni immobiliari in data antecedente all'adozione del PEEP o delle sue successive varianti.

1.c) - Indicazione se il soggetto intende realizzare gli alloggi per proprio uso o per rivenderli o per locarli, con le limitazioni previste dalla legge e dal presente regolamento.

1.d - Indicazione della località dove si intenderebbe preferibilmente operare, ove il bando preveda più zone, ed eventuale preferenza all'assegnazione delle aree in diritto di proprietà o di superficie;

1.e - Indicazione del numero degli alloggi che si intenderebbero realizzare, con indicazione di massima della superficie utile e/o il numero dei vani, in conformità alla potenzialità edificatoria del singolo lotto;

2) DATI RICHIESTI PER LE COOPERATIVE EDILIZIE O LORO CONSORZI, E PER I PRIVATI

2.a - Indicazione delle generalità dei soci che intenderebbero prenotare gli alloggi, con indicazione della data di iscrizione alla cooperativa di ciascuno di essi.

2.b - Il Presidente della Cooperativa o dei consorzi di cooperative edilizie dovrà attestare, presentando le relative certificazioni o dichiarazioni fornite dai singoli soci che gli stessi singolarmente hanno:

- la cittadinanza italiana o di uno stato che appartiene alla unione Europea, oppure hanno cittadinanza di un altro stato, ma risiedono in Italia, dove hanno un'attività lavorativa stabile;
- la residenza, oppure l'attività lavorativa nel comune di Livorno;
- un reddito familiare, o complessivo dei conviventi, o complessivo dei soggetti che intendano conseguire matrimonio entro il contratto di acquisto dell'alloggio, non superiore Euro 25.822,84 (€ 50.000.000), o comunque non superiore al limite vigente al momento della pubblicazione del bando. (il reddito è calcolato sommando il reddito del socio al reddito del coniuge non legalmente separato, del convivente o del promittente contraente di matrimonio ed al reddito dei figli minorenni, effettuando le detrazioni stabilite dalla legge. Tali detrazioni sono di Euro 516.46 (€ 1.000.000) per ogni figlio a carico e se si tratta di reddito da lavoro dipendente, se ne considera solo il 60%, salvo quanto diversamente previsto dalla legge al momento della pubblicazione del bando);
- il non possesso nel comune di Livorno di un'altra abitazione adatta alle esigenze della propria famiglia, neppure da parte del coniuge non legalmente separato, del convivente e del promittente contraente di matrimonio.
- mai ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito con contributo finanziario pubblico, così come neppure da parte del coniuge non legalmente separato, del convivente e del promittente contraente di matrimonio.

2.c - I requisiti di cui sopra debbono essere posseduti, per le cooperative edilizie ed i loro consorzi, alla data della delibera con cui il consiglio di amministrazione della cooperativa edilizia o del consorzio di coop. Edilizie ha assegnato l' alloggio al socio candidato alla prenotazione del medesimo.

3.c - Tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario del consiglio di amministrazione della cooperativa o del consorzio di cooperative, l'estratto del quale andrà prodotto in copia autenticata.

4.c - Per la dimostrazione del possesso dei requisiti necessari, dovranno essere prodotti i seguenti certificati:

- Per i soci o acquirenti che stanno per sposarsi, una dichiarazione con autentica delle firme, nella quale i futuri coniugi dichiarano di aver intenzione di sposarsi prima del contratto di acquisto dell'alloggio, impegnandosi a presentare il certificato di matrimonio al notaio che dovrà stipulare il contratto di acquisto;
- Il certificato di nascita dell'interessato e del coniuge (o futuro coniuge) o del convivente;
- Il certificato di cittadinanza italiana o di altro stato, dell'interessato e del coniuge (o futuro coniuge) o del convivente;
- Il codice fiscale dell'interessato e del coniuge (o futuro coniuge) o del convivente;
- Il certificato di residenza, dal quale deve risultare che il socio ha la residenza nel comune di Livorno. Se il socio ha residenza in altro comune, ma lavora nel comune di Livorno, deve presentare un'attestazione rilasciata dal suo datore di lavoro. Nel caso che il socio non abbia ancora la residenza nel comune di Livorno e non vi presti attività lavorativa, dovrà presentare una dichiarazione, con autentica della firma, nella quale dichiara di avere l'intenzione di fissare la residenza nel comune di Livorno, alla data di stipula dell'atto di compravendita e comunque non oltre 6 mesi dalla data di certificazione da parte dell'autorità competente (o del direttore dei lavori per la costruzione del fabbricato) di abitabilità della casa per la quale viene richiesto il contributo pubblico . In ogni caso, il socio assegnatario ha l'obbligo di presentare il certificato di residenza al notaio che stipulerà l'atto di acquisto dell'alloggio.
- Per i conviventi more uxorio, certificato di residenza (per attestazione di convivenza stabile da almeno 2 anni precedenti la data del bando per l'assegnazione delle aree).
- Per i cittadini di uno stato non appartenente all'Unione europea dovrà essere presentato il certificato di residenza dal quale risulti che sono residenti in Italia ed una attestazione rilasciata dal datore di lavoro dalla quale risulti la regolare occupazione.
- La copia dell'ultima dichiarazione dei redditi del nucleo familiare presentata, con riferimento alla data del verbale del consiglio di amministrazione della cooperativa che ha assegnato l'alloggio;
- Il certificato di stato di famiglia;
- Il certificato di non idoneità (solo nel caso di alloggio non adatto) nel quale l'organo amministrativo competente dichiara che detto alloggio non è abitabile;
- Copia del provvedimento di sfratto (escluso sfratto per morosità).

5.c - In sostituzione dei certificati sopra detti, gli interessati possono presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, salvo per quanto attiene alla copia della dichiarazione dei redditi e l'eventuale dichiarazione del datore di lavoro, nonché al certificato di non idoneità all'abitabilità dell'alloggio e alla copia del provvedimento di sfratto.

6.c - I certificati o la dichiarazione sostitutiva non debbono avere data anteriore a mesi 3 dalla data del verbale di assegnazione della cooperativa.

7.c - Il Presidente della cooperativa edilizia o del Consorzio di cooperative edilizie, ed il privato dovranno dichiarare e presentare:

- eventuali precedenti assegnazioni di area o di aree in diritto di superficie o proprietà in ambito del PEEP di Livorno, sulle quali sono state effettivamente realizzate le abitazioni per i soci o per gli acquirenti aventi diritto;
- Ulteriori titoli di preferenza per l'attribuzione di punteggi previsti nel successivo articolo 8 e relativa documentazione, ritenuti utili per la redazione della graduatoria, tra i quali, l'eventuale occupazione da parte del socio candidato alla prenotazione di un alloggio

PEEP, di un immobile che debba abbandonare a seguito di provvedimento di sfratto, escluso lo sfratto per morosità, (allegando la copia del provvedimento di sfratto) .

8.c - Le cooperative dovranno allegare alla domanda copia dell'atto costitutivo e lo Statuto.

9.c - La domanda dovrà essere sottoscritta dal richiedente.

3) DATI RICHIESTI PER LE IMPRESE DI COSTRUZIONE E PER PRIVATI ESPROPRIATI (che vantano i requisiti di legge)

Le imprese di costruzione dovranno presentare:

- a) L'indicazione del soggetto richiedente;
- b) L'indicazione di eventuali proprietà del richiedente all'interno delle aree PEEP soggette ad esproprio, con i relativi dati catastali;
- c) L'indicazione se il soggetto richiedente intende realizzare alloggi per rivenderli o per locarli, con le limitazioni previste nel presente regolamento;
- d) L'indicazione della località ove intenderebbe preferibilmente operare, nel caso che il bando preveda più zone;
- e) L'indicazione di preferenza per l'assegnazione in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- f) l'iscrizione alla camera di Commercio;
- g) iscrizione all'albo nazionale dei costruttori per le categorie corrispondenti;
- h) dichiarazione antimafia;
- i) dichiarazione da cui risulti che l'impresa non si trovi in stato fallimentare o di concordato preventivo;
- j) dichiarazione giurata che gli alloggi saranno venduti e/o locati a persone in possesso dei requisiti previsti dalla legge e dal regolamento, se non specificatamente previsto nel bando che gli alloggi dovranno essere locati o ceduti a soggetti individuati attraverso apposita graduatoria comunale.

I privati espropriati che vantano il titolo di proprietà delle aree individuate nel bando, in data antecedente all'adozione del Peep e/o delle sue successive varianti, dovranno presentare i documenti e le indicazioni previsti per le imprese di costruzione e loro consorzi, salvo quelli indicati ai punti f), g), h), i).

Gli acquirenti da impresa di costruzioni dovranno ammettere tutti i requisiti richiesti per i soci di cooperative edilizie e loro consorzi, come riportato in precedenza.

I requisiti di cui sopra debbono essere posseduti da coloro che acquistano la casa da un'impresa di costruzioni, o dal privato espropriato, alla data certa dell'atto preliminare di acquisto o dall'atto di compravendita.

In sostituzione dei certificati previsti, gli interessati possono presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, salvo per quanto attiene alla copia della dichiarazione dei redditi e l'eventuale dichiarazione del datore di lavoro, nonché al certificato di non idoneità all'abitabilità dell'alloggio e alla copia del provvedimento di sfratto.

I certificati o la dichiarazione sostitutiva non debbono avere data anteriore a mesi 3 dalla data dell'atto preliminare di acquisto o dall'atto definitivo di acquisto dell'alloggio.

Ai fini dell'attribuzione dei punteggi:

1. Si considera «adeguato alle esigenze di una famiglia» un alloggio in possesso dell'aspirante assegnatario delle aree in argomento, sia esso persona fisica o socio di cooperativa, quando l'alloggio medesimo, non ha parti in proprietà comune, è stato dichiarato abitabile dall'autorità competente, escluso vani accessori, ha un vano utile per ogni componente della famiglia, con un minimo di due vani ed un massimo di cinque vani, secondo la superficie utile così come definita dalla legge Regionale n.96/1996 e successive modificazioni:
 - A. non inferiore a 30 mq. per una persona;
 - B. non inferiore a 45 mq. 2 persone;
 - C. non inferiore a 55 mq. per 3 persone;
 - D. non inferiore a 65 mq. per 4 persone;
 - E. non inferiore a 75 mq. per 5 persone;
 - F. non inferiore a 95 mq. per 6 persone ed oltre.
2. Per nucleo familiare, ai sensi del presente regolamento si intende :
 - il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia;
 - i conviventi more uxorio, con eventuali figli riconosciuti, (art. 5 comma 2 L.R. 20 dicembre 1996 n. 96) purchè la stabile convivenza con l'aspirante assegnatario abbia avuto inizio due anni prima della pubblicazione del bando per l'assegnazione delle aree e che tale condizione sia dimostrata nelle forme di legge;
 - i conviventi la cui finalità sia quella di prestarsi reciproca assistenza morale e/o materiale, che si sia instaurata e duri stabilmente da almeno due anni dalla pubblicazione del bando per l'assegnazione delle aree e che tale condizione sia dimostrata nelle forme di legge;
 - le giovani coppie, maggiorenni, senza casa, con la volontà, dichiarata, di contrarre matrimonio e quindi di formare un nuovo nucleo familiare entro il termine di costruzione delle abitazioni e comunque prima del contratto di acquisto dell'alloggio;
 - a famiglia nucleare, cioè i coniugi, con eventuali figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi, e gli eventuali affiliati con loro conviventi.
3. Agli effetti del presente articolo un soggetto è considerato non titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, qualora il bene sia in contitolarità per una quota indivisa inferiore al 50%.
4. Ai fini della progettazione , gli alloggi di edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 43 della legge 457/1978 devono avere:
 - altezza virtuale non superiore a 4,50 m. calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili delle abitazioni;
 - altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata da pavimento a soffitto, pari a m. 2,70 per gli ambienti abitativi e per i vani accessori non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,70 salvo eventuali altezze inferiori previste nel regolamento edilizio comunale.
5. Per calcolare l'altezza virtuale, il volume vuoto per pieno deve essere conteggiato nel modo di seguito riportato:
 - Le superfici coperte di ogni piano fuori terra soprastanti al piano terreno dovranno essere moltiplicate per l'altezza convenzionale di m. 2,95;

- Le superfici coperte dei locali al piano terreno dovranno essere moltiplicate per la relativa altezza netta interna aumentata dello spessore convenzionale del solaio, determinato nella misura di cm. 25;
- Le superfici dei piani seminterrati dovranno essere valutate solo per la cubatura della parte fuori terra.
- Le superfici coperte fuori terra sono date dalle superfici coperte di ogni piano con esclusione di quelle relative :
 - ai porticati liberi;
 - alle logge ed ai balconi;
 - ai volumi tecnici realizzati al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala, ai locali di extra corsa degli ascensori;
 - agli altri locali di stretto servizio alla residenza, appartenenti alla categoria delle superfici non residenziali (Snr) che a norma dell'art. 1, lettera E del D.M. n. 62/1991 devono essere contenute nel loro complesso entro il 45% della superficie utile.

6. Sono esclusi dal calcolo del volume totale i volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto.

7. Nel caso nel quale nel sottotetto siano realizzati alloggi, il volume relativo deve essere computato, attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm. 25.

8. Il rapporto tra superficie netta non residenziale (Snr) e superficie utile abitabile (Su) deve essere minore o uguale a 0,45.

9. Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e di finestre (art. 1 lettera D del D.M. n. 62/1991).

10. Per superficie non residenziale si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole e soffitte, androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali di servizio alla residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

11. Nel caso che l'intervento comprenda più organismi abitativi, la verifica dell'altezza virtuale andrà effettuata con riferimento all'intero complesso insediativo residenziale oggetto dell'intervento ammesso a contributo pubblico.

12. Tutto quanto sopra è stato ratificato dalla Regione Toscana con Deliberazione di Consiglio n. 387/1991, allegato E " norme tecniche di attuazione degli interventi di edilizia agevolata – convenzionata" in ambito della quale si dispone che la superficie utile abitabile di nuova costruzione non può essere superiore a mq. 95, né essere inferiore a 45 mq. (quest'ultimi, per nuclei di 1 o 2 persone – L.R. toscana n. 96/1996).

Art.6 CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI.

1. Punteggio base:

- Enti Pubblici;.....(PUNTI 15)
- Istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;.....(PUNTI 15)
- Casalp S.p.A.(PUNTI 15)
- Cooperative a proprietà indivisa o loro consorzi(PUNTI 15)
- Cooperative a proprietà divisa o loro consorzi(PUNTI 12)

- Cooperative a proprietà indivisa o divisa o loro consorzi assegnatarie di cofinanziamento pubblico.....(PUNTI 10)
- anzianità di costituzione della cooperativa (data di omologazione del tribunale) per ogni anno di iscrizione.....(PUNTI 0,5)
- Cooperative o loro consorzi, imprese o loro consorzi, privati espropriati che vantano i requisiti di legge, che si obbligano a destinare una quota del 10% degli alloggi da realizzarsi, ad affitto concordato.....(PUNTI 8)
- Cooperative o loro consorzi, imprese o loro consorzi, privati espropriati che vantano i requisiti di legge, che si obbligano a realizzare i fabbricati con tecnologie di bioarchitettura e di innovazione per il contenimento dei consumi energetici....(PUNTI 8)
- Iscrizione all'albo Nazionale delle Coop. edilizie presso il Ministero del lavoro..(PUNTI 3)
- Iscrizione in una delle Associazioni nazionali riconosciute.....(PUNTI 2)
- Costruzione di almeno 50 alloggi nel comune di Livorno.....(PUNTI 1)
- Imprese di costruzione(PUNTI 6)
- Imprese di costruzione con sede legale nel Comune di Livorno(PUNTI 5)
- Imprese di costruzione con sede legale nella Provincia di Livorno.....(PUNTI 3)
- Imprese di costruzione con sede legale nel territorio della Regione Toscana..(PUNTI 1)
- Imprese di costruzione con sede legale al di fuori del comune e della provincia di Livorno e della Regione Toscana e Imprese estere.....(PUNTI 0)
- Proprietari espropriati che vantano i requisiti di legge.....(PUNTI 7)

2. Criteri per l'attribuzione dei punteggi ai singoli soci di cooperativa e ai singoli acquirenti da imprese di costruzioni, da CASALP e dai proprietari espropriati che vantano i requisiti di legge, nei casi che non sia previsto nel bando che le imprese di costruzioni, la CASALP S.p.a. ed i proprietari espropriati debbano riferirsi ai soggetti individuati nelle graduatorie comunali speciali di cui all'art. 9):

- al Soggetto residente nel Comune da più di tre anni.....(PUNTI 12)
- al Soggetto residente nel Comune da meno di tre anni.....(PUNTI 6)
- al soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa nel comune di Livorno da almeno tre anni dalla data di pubblicazione del bando.....(PUNTI 5)
- al Soggetto non titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto uso di abitazione su un immobile abitativo nel Comune di Livorno.....(PUNTI 2)
- al Soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un immobile ad uso abitativo non adeguato (ai sensi dell'art.9 del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare.....(PUNTI 1)
- al Soggetto che abita un alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto (salvo che per motivi di morosità)(PUNTI 4)
- al Soggetto portatore di handicap o presenza di soggetto portatore di handicap nel nucleo familiare, certificato dalla competente struttura sanitaria..... (PUNTI 5)

2.a - Per le cooperative, al punteggio assegnato in quanto tali, si aggiungono i punti risultanti dalla media aritmetica del punteggio ottenuto da ogni socio candidato alla prenotazione di un alloggio.

La regola sopra indicata è applicata anche alle imprese ed ai proprietari espropriati ed al CASALP, nel caso che non sia espressamente specificato nel bando che i medesimi debbano riferirsi alle graduatorie comunali per l'assegnazioni degli alloggi da realizzarsi.

Art.7. SOSTITUZIONE DI SOCI O DI PROMITTENTI ACQUIRENTI DA PARTE DELLE COOPERATIVE EDILIZIE O LORO CONSORZI, DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE O LORO CONSORZI, DEI PROPRIETARI ESPROPRIATI, CHE SI SONO AGGIUDICATI LE ASSEGNAZIONI DELLE AREE EDIFICABILI.

Ad avvenuta assegnazione delle aree, l'Ufficio comunale competente procederà alla redazione di una graduatoria speciale dei soci delle Cooperative rimaste escluse, secondo i punteggi conseguiti in base all'applicazione dei criteri di cui al punto 2 dell'art. 8 .

Tale graduatoria dovrà essere redatta per ciascun regime giuridico di assegnazione delle aree ed approvata dal Dirigente di U.Org.va competente.

La cooperativa o l'impresa, (quando non si sia obbligata per convenzione a alienare gli alloggi ai soggetti di cui alla graduatoria speciale comunale sopra richiamata) assegnatarie di aree possono procedere alla sostituzione di soci e degli acquirenti rinunciatari previa comunicazione all' Amministrazione Comunale del nominativo del rinunciante e di quello subentrante, allegando la documentazione necessaria. (la stessa procedura vale anche per i proprietari espropriati ai quali è stata assegnata un'area edificabile).

L'Amministrazione procede verificando se tale sostituzione comporti o meno una modificazione sostanziale del punteggio risultante dalla graduatoria.

Qualora la sostituzione comporti una modificazione sostanziale la sostituzione dovrà avvenire sulla base delle graduatorie speciali di cui al presente articolo, sulla base delle procedure di seguito indicate.

L'Amministrazione provvede a individuare sulla base delle graduatorie speciali il soggetto subentrante ed a comunicare allo stesso la disponibilità dell'alloggio.

Il soggetto indicato dal Comune per la sostituzione, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo raccomandata RR. è tenuto a pena di decadenza a comunicare al Comune e alla cooperativa e se previsto al bando, all'impresa o al proprietario espropriato che vanta i requisiti di legge, l'accettazione al subentro.

Scaduto inutilmente tale termine si procede con il nominativo successivo fino ad esaurimento della graduatoria speciale.

Esaurita la graduatoria speciale, la cooperativa o l'impresa o il proprietario espropriato che vanta i requisiti di legge, potranno sostituire i soci rinunciatari scegliendo tra soggetti che ne facciano domanda, in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione al bando cui l'assegnazione dell'area edificabile si riferisce, allegando la documentazione necessaria.

Qualora nella graduatoria speciale ci siano soggetti a pari punteggio per la sostituzione di socio o dell'acquirente rinunciatario si procede a sorteggio.

In caso di inosservanza da parte della cooperativa o dell'impresa o del proprietario espropriato che vanta i requisiti di legge, delle disposizioni contenute nei presente

articolo, la sostituzione dei soci o dei promittenti acquirenti receduti dall'assegnazione è nulla e come tale priva di alcun effetto.

In caso di morte del socio o del promittente acquirente, subentra il coniuge o il convivente more uxorio, se al momento ancora in vita, in assenza dei quali si dovrà attingere dalla graduatoria speciale comunale.

Nel caso di morte di uno o di ambedue i promittenti contraenti di matrimonio, decadendo in tal caso i requisiti previsti nel presente regolamento, si dovrà procedere alla sostituzione del socio o del promittente acquirente attingendo dalla graduatoria speciale comunale.

Art.8.PREDISPOSIZIONE E APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA E DEFINITIVA

Scaduto il termine ultimo di presentazione delle domande, queste saranno istruite dal competente Ufficio Comunale, il quale dovrà verificare la completezza delle stesse, richiedendo in caso di domanda incompleta la documentazione o le indicazioni mancanti che dovranno essere trasmesse entro 10 giorni) a pena di esclusione.

Sulla base delle risultanze sopra indicate sarà predisposta una graduatoria provvisoria per ciascun regime di assegnazione delle aree (in proprietà e in diritto di superficie) che, approvata dal Responsabile di Unità Organizzativa, verrà pubblicata all'albo del Comune per 20 giorni, dandone contestuale avviso ai soggetti richiedenti, che potranno a pena di decadenza, nei successivi 10 giorni dalla comunicazione, presentare osservazioni.

L'Ufficio competente, previo esame delle osservazioni presentate, redigerà le graduatorie definitive, distinte per le assegnazioni in diritto di superficie e in diritto di proprietà.

Le graduatorie avranno validita' di tre anni dalla loro definitiva approvazione.

Art.9 ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione delle aree sulla base delle graduatorie definitive di cui all'articolo precedente, verrà effettuato con determinazione del Dirigente di U.Org.va competente, alle condizioni previste dalla legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modificazioni.

2. Una cooperativa o impresa o singolo cittadino, non potrà risultare assegnataria di più di un lotto edificabile nell'ambito dello specifico bando, salvo che non si candidino per l'assegnazione un numero sufficiente di tali soggetti.

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

4. Entro il termine di 3 mesi dalla data di assegnazione dell'area ai soggetti vincitori del bando, i medesimi dovranno stipulare una convenzione con il comune, contenente le condizioni generali, regolanti la cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie dell' area edificabile, come previsto dall'art.35 della legge 865/1971. Nel caso di assegnazione di area ad impresa di costruzione, questa dovrà altresì impegnarsi nella convenzione a vendere o locare gli alloggi realizzati a soggetti aventi i

requisiti di legge e se espressamente previsto nel bando, ai soli soggetti risultanti dalla graduatoria speciale redatta dal Comune, fino ad esaurimento della stessa, dopo di che i soggetti potranno essere individuati direttamente dall'impresa purché in possesso dei requisiti di legge richiesti.

5. L'assegnatario dovrà versare nella cassa comunale, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di convenzione, la somma relativa al corrispettivo delle aree.

Art. 10 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 di interesse comunale, secondo le modalità riportate nei precedenti articoli, saranno concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà, ai sensi dell'art.35 della citata legge n. 865/1971, e successive modificazioni e integrazioni.

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 successive modificazioni e integrazioni.

3. Il corrispettivo della concessione delle aree in diritto di superficie ed il prezzo delle aree cedute in proprietà sarà determinato ai sensi dell'art.35 stessa Legge n. 865/1971 e successive modificazioni e integrazioni, ai sensi del medesimo articolo sarà determinato anche il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese tecniche qualora queste siano eseguite dal Comune.

Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL P.E.E.P.

1. Il Comune si riserva di affidare l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione, previste nel comparto o nel piano di zona PEEP agli assegnatari riuniti in appositi consorzi, associazioni temporanee di imprese o altre forme di raggruppamento e aggregazione, previa presentazione del relativo progetto e di idonee garanzie finanziarie.

2. In questo caso la concessione edilizia per la realizzazione degli alloggi potrà essere rilasciata solo dopo che sia stato approvato e concesso il progetto delle opere di urbanizzazione e ne sia garantito il finanziamento.

Art.12 - 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 tre mesi dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione dell'area.

B. Al momento della stipula della convenzione dovranno essere versate le somme relative al corrispettivo delle aree.

C. La inosservanza del termine di stipula della convenzione, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione. L'Amministrazione provvederà con apposito atto a dichiarare la decadenza e conseguentemente l'area rientrerà nella disponibilità del Comune.

D. L'assegnatario è tenuto :

- a presentare entro il termine di mesi tre dalla stipula della convenzione i progetti esecutivi per il rilascio della Concessione Edilizia;
- a provvedere al ritiro della Concessione Edilizia entro il termine di un mese dalla comunicazione del rilascio della medesima.
- La inosservanza del termine di presentazione del progetto esecutivo e di ritiro della concessione nei termini assegnati comporta la decadenza dall'assegnazione.
L'Amministrazione provvederà con apposito atto a dichiarare la decadenza e conseguentemente l'area rientrerà nella disponibilità del Comune.

Art.13 -CASI DI DECADENZA A SEGUITO DI PROCEDURE CONCORSUALI E 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 di fallimento, 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 dell'assegnazione e l'area rientra nella sua disponibilità.

3. Una volta rientrata l'area nella disponibilità del Comune, questi tratterà a titolo di indennizzo il 20% della somma relativa al corrispettivo dell'area medesima a suo tempo versato dal soggetto decaduto;

4. Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate da parte del nuovo soggetto assegnatario dell'area, 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.14 - NORME FINALI

1. Le citate norme hanno validità per i comparti di P.E.E.P o nuovo P.E.E.P. per i quali non siano stati già pubblicati alla data di entrata in vigore del presente regolamento i bandi di assegnazione delle are.

2. I soggetti realizzatori degli interventi in ambito dei comparti P.E.E.P. saranno tenuti all'applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs.20 giugno 2005, n. 122 "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L.2 agosto 2004, n. 210.

