

COMUNE DI AREZZO



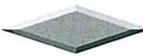
SEGRETERIA GENERALE

RACCOLTA DEGLI STATUTI E REGOLAMENTI IN VIGORE NEL COMUNE DI AREZZO

ULTIMA MODIFICA APPROVATA CON DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE N. 84 DEL 07.04.1999.



**REGOLAMENTO PER
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA SOVVENZIONATA,
AGEVOLATA,
CONVENZIONATA**



*Raccolta
degli statuti e regolamenti
in vigore
nel Comune di Arezzo*



**Regolamento per
l'attuazione
di interventi di
edilizia residenziale
pubblica
sovvenzionata, agevolata,
convenzionata**



aggiornamento: 1.6.1999

Approvato con deliberazione del C.C. n.235 del 29/10/1993
e modificato con deliberazione del C.C. n.84 del 7/04/1999

COMUNE DI AREZZO
Regolamento per l'attuazione di interventi di
edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata

INDICE

Capo I - Oggetto del regolamento

Art. 1 - Contenuto e finalità

Capo II - Concessione in diritto di superficie

Art. 2 - Aree in diritto di superficie

Art. 3 - Soggetti concessionari

Art. 4 - Priorità degli interventi

Art. 5 - Bando di selezione

Art. 6 - Modalità di partecipazione al bando

Art. 7 - Graduatoria annuale degli operatori

Art. 8 - Esame delle domande, verifica dei requisiti ed approvazione della graduatoria

Art. 9 - Altre concessioni in diritto di superficie

Art. 10 - Contenuto del diritto di superficie

Art. 11 - Pagamento dei corrispettivi

Art. 12 - Stipula della convenzione

Art. 13 - Contenuto della convenzione

Art. 14 - Risoluzione della concessione

Capo III - Diritto di proprietà

Art. 15 - Procedimento per la cessione del diritto di proprietà

Art. 16 - Cessionari

Art. 17 - Titoli di priorità

Art. 18 - Norme applicabili

Capo IV - Disposizioni finali

Art. 19 - Localizzazioni straordinarie

Art. 20 - Entrata in vigore

CAPO I
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1
Contenuto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP).
2. L'edilizia residenziale pubblica comprende:
 - a) l'edilizia sovvenzionata (a totale carico dello Stato o di enti pubblici, regioni e comuni);
 - b) l'edilizia agevolata (comunque fruente di agevolazioni creditizie pubbliche);
 - c) l'edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio ed il Comune, in assenza di contributi o agevolazioni).
3. Il Comune renderà disponibili allo scopo i terreni costituenti il PEEP, ai sensi della legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica saranno concesse in diritto di superficie e cedute in diritto di proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.

CAPO II
CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Art. 2
Aree in diritto di superficie

1. Contestualmente all'approvazione del PEEP e, ove occorra, in sede di variante che incida sul dimensionamento globale del piano, il consiglio comunale individua le aree da concedere in diritto di superficie e quelle da cedere in diritto di proprietà, entro i limiti volumetrici fissati dalla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35.
2. Le aree in diritto di superficie facenti parte del PEEP sono assegnate ai soggetti elencati all'articolo 3, ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Il Comune non riconosce il titolo di preferenza per la successiva assegnazione ai proprietari espropriati, né ai proprietari che abbiano convenuto di cedere bonariamente al Comune le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Art. 3
Soggetti concessionari

1. Hanno titolo alla concessione del diritto di superficie i seguenti soggetti:
 - a) ATER ed altri enti pubblici e privati istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
 - b) cooperative edilizie a proprietà indivisa;
 - c) cooperative a proprietà divisa e consorzi di cooperative;
 - d) imprese e consorzi di imprese;
 - e) singoli.

Art. 4
Priorità degli interventi

1. Con deliberazione consiliare, assunta entro il mese di dicembre di ogni anno, il Comune verifica se sussiste, per l'anno successivo, la necessità di aree da concedere all'ATER, in presenza di suoi finanziamenti pubblici. In tale caso indica le aree e le volumetrie da assegnare all'azienda.

2. Altresì verifica se altri soggetti, pubblici o privati, hanno richiesto la concessione di aree in diritto di superficie per realizzare alloggi fruenti, in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico.

3. Gli interventi di edilizia sovvenzionata e, in subordine, gli interventi di edilizia agevolata hanno priorità su ogni altra istanza di assegnazione rispetto alle aree disponibili. Detta priorità può essere esercitata solo nel caso in cui il soggetto edilizio che propone l'intervento non sia proprietario di altro terreno urbanisticamente idoneo a localizzare il medesimo, edificabile nel periodo di durata del PPA e dotato di potenzialità edificatoria uguale o superiore a quella necessaria per l'intervento proposto.

4. Il Comune può considerare sovrabbondante l'estensione di superficie richiesta e disporre per la concessione di una superficie minore.

5. I requisiti soggettivi richiesti per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti e dalle norme sul finanziamento edilizio pubblico.

Art. 5
Bando di selezione

1. Nella stessa deliberazione consiliare, il Comune stabilisce se assegnare altre aree, per l'anno successivo, oltre quelle necessarie agli interventi di cui all'articolo 4, comma 3; allo scopo determina il contenuto di un bando di selezione, aperto a tutti i soggetti elencati all'articolo 3.

2. Ciascun bando definisce:

- a) le aree disponibili e le volumetrie consentite;
- b) il prezzo di ciascuna area a metro quadrato ed i costi di urbanizzazione;
- c) i requisiti oggettivi e soggettivi per la selezione;
- d) le tipologie consentite nelle aree disponibili;
- e) il termine entro cui devono essere presentate le istanze degli operatori edilizi;
- f) le garanzie finanziarie richieste;
- g) i controlli e le prescrizioni;
- h) i criteri di selezione delle istanze.

3. Qualora si debba far fronte ad un fabbisogno diversificato di abitazioni, nel bando può essere stabilita la suddivisione in lotti delle aree disponibili, con successiva assegnazione a diversi operatori edilizi e con previsione di interventi contemporanei di cooperative, imprese o altri soggetti.

4. Relativamente ai costi di urbanizzazione di cui al comma 2, lettera b, il bando comunale può stabilire le seguenti modalità, tra loro alternative:

a) pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi della L.R.T. 30.6.1984 n. 41;

b) diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese dei concessionari e pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

5. Qualora il bando preveda la suddivisione in lotti di cui al comma 3 e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) comma 4, il bando medesimo stabilisce le modalità per l'esecuzione delle opere nei lotti urbanisticamente connessi, da parte di un solo operatore.

Art. 6
Modalità di partecipazione al bando

1. I requisiti soggettivi richiesti per la vendita, l'assegnazione in proprietà, la locazione di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie, a seguito di bando comunale di selezione, sono quelli previsti dalla L.R.T. 10.3.1986 n. 10, articolo 4, con le seguenti eccezioni:

a) in applicazione della legge 6.3.1998 n. 40, art. 38, è consentito l'accesso alla proprietà di alloggi ERP anche a cittadini stranieri regolarmente soggiornanti che siano iscritti nelle liste di collocamento o che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;

b) non è richiesto, quale requisito, il reddito "minimo" familiare, non inferiore all'importo dell'indennità speciale prevista per i pubblici dipendenti, di cui alla L.R.T. n. 10/1986, articolo 4, lettera e.

2. Per la partecipazione al bando, dovrà essere presentata specifica domanda, obbligatoriamente indicando:

a) la qualificazione del soggetto richiedente;

b) l'individuazione del terreno richiesto;

c) la dimensione dell'intervento da realizzare, in termini di vani, alloggi ed eventuali servizi accessori;

d) la spesa di massima prevista, sia complessiva, sia per alloggio, nonché le forme di credito o di autofinanziamento utilizzabili.

3. Qualora la domanda provenga da un ente pubblico o da un'impresa a consorzio di imprese dovrà inoltre essere documentato il programma costruttivo che si intende realizzare e dovrà essere sottoscritto l'impegno a vendere o locare gli alloggi edificandi a persone indicate dal Comune mediante specifiche graduatorie.

4. Qualora la domanda provenga da una cooperativa edilizia o da un consorzio di cooperative dovrà essere allegato:

a) lo statuto e la copia dell'atto costitutivo;

b) l'elenco dei soci interessati all'assegnazione degli alloggi edificandi. I soci indicati dovranno essere iscritti alla cooperativa da almeno tre mesi (precedenti alla data del bando) e non possono essere sostituiti, durante l'intervento, se non per cause motivate di forza maggiore, dichiarate dal socio stesso al Comune;

c) una dichiarazione del presidente della cooperativa che sotto la propria responsabilità specifichi, per ogni singolo socio, il possesso dei requisiti soggettivi di cui al comma 1; oppure dichiarazioni sostitutive di atto notorio su modulo predisposto dal Comune, rese da ciascun socio ai sensi della Legge 4.1.1968 n. 15, sul possesso dei requisiti soggettivi di cui al comma 1.

5. Qualora la domanda provenga da singoli dovrà essere allegato:

a) certificato contestuale di residenza, cittadinanza (anche straniera) e stato di famiglia;

b) copia dell'ultima dichiarazione dei redditi per ciascun componente del nucleo familiare che abbia svolto, nell'anno precedente, attività lavorativa;

c) dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il possesso dei requisiti soggettivi di cui al comma 1.

6. Il Comune può disporre, per le aree da assegnare ai sensi degli articoli 5 e 6 del presente regolamento, l'attuazione di interventi insediativi organici, con congiunta partecipazione di più operatori, anche pubblici. Allo scopo dovranno essere presentati progetti unitari di massima, con specifica dei tempi, dei modi, dei costi di attuazione dei programmi costruttivi, comprendenti residenze, impianti, opere e servizi di interesse generale. I progetti unitari saranno selezionati ed accolti con riferimento alle priorità di cui all'articolo 7 e valutandone, a cura dell'ufficio pianificazione del Comune, la fattibilità e la coerenza urbanistica.

Art. 7
Graduatoria annuale degli operatori

1. Ogni bando può prevedere specifiche priorità, oltre quelle stabilite nel presente articolo, su valutazione del contingente fabbisogno abitativo e dell'andamento del mercato immobiliare, nell'ambito comunale.

2. Ogni bando determinerà i punteggi da attribuire per la selezione delle istanze ed i prezzi massimi di costruzione e di revisione dei costi.

3. Criteri costanti di selezione delle domande e di attribuzione di punteggi prioritari sono i seguenti:

a) assenza di contenzioso legale con il Comune o di contenzioso legale con gli assegnatari, riconosciuto dal Comune, concernente violazioni della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22.10.1971, n. 865;

b) più basso costo di costruzione a parità di livello qualitativo (non inferiore agli standard fissati dalla normativa regionale per l'edilizia agevolata/convenzionata) e con realizzazione di alloggi di varia dimensione (da 45 a 95 mq), così da soddisfare un fabbisogno abitativo diversificato;

c) costruzione di quota di alloggi da cedere in locazione, per 8 anni, a persone in possesso dei requisiti soggettivi (soci delle cooperative o soggetti da scegliere a cura del Comune), con successivo trasferimento della proprietà ai conduttori stessi. Il canone di locazione ed il successivo prezzo di vendita sono stabiliti nella convenzione tra il Comune e l'operatore edilizio, di cui agli articoli 12 e 13 del presente regolamento;

d) costruzione di quota di alloggi da cedere in locazione a norma della legge 8.8.1992 n. 359, articolo 11, comma 2, a persone segnalate dal Comune;

e) completamento delle opere edilizie entro 20 mesi dalla data di inizio dei lavori.

4. Per il criterio di selezione di cui al comma 3 lettera a) l'assenza di contenzioso è verificata in sede di istruttoria delle domande, in riferimento all'ultimo intervento di edilizia convenzionata realizzato dall'operatore edilizio.

5. Ai fini del presente regolamento è contenzioso legale ogni azione, sia nel corso dell'intervento edilizio sia dopo il suo completamento, promossa in sede giurisdizionale davanti a qualsiasi giudice, escluso il lodo arbitrale.

6. Le quote di alloggi di cui al comma 3 lettere c) e d) sono determinate dal bando, in proporzione alla quantità di volumetria da assegnare.

Art. 8
Esame delle domande, verifica dei requisiti ed approvazione della graduatoria

1. Le istanze degli operatori edilizi sono esaminate dal coordinatore del dipartimento assetto del territorio, che si avvale allo scopo dei responsabili dell'ufficio pianificazione e dell'ufficio casa, ciascuno per le questioni di competenza.

2. Sono escluse d'ufficio le istanze alle quali, per mancanza di documentazione, non sia possibile l'attribuzione di nessuno dei punteggi previsti dal bando.

3. In caso di carenza della documentazione inoltrata, limitatamente a quella che attiene ai requisiti di partecipazione fissati dal bando, è inviata richiesta di integrazione all'operatore interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre 5 giorni, decorrenti dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.

4. Negli stessi termini di cui al comma 3, ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori informazioni sulla documentazione presentata.

5. Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi, delle priorità, sono attribuiti i punteggi di selezione e formata la graduatoria degli operatori per tutte le aree rese disponibili. Il provvedimento del dirigente è pubblicato secondo le norme regolamentari del Comune.

6. La graduatoria è pubblicata entro 45 giorni dalla chiusura del bando di concorso.

7. Il Comune può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti richiesti dal bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della graduatoria.

8. Non è causa di decadenza della cooperativa dalla graduatoria la dichiarazione mendace resa dal socio in ordine ai requisiti soggettivi; in tale caso il socio decade ed è sostituito da altro regolarmente iscritto alla stessa cooperativa, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci rese in atto pubblico.

9. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Comune provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.

10. La dichiarazione di decadenza per i motivi di cui al comma 7 costituisce, a carico dell'operatore decaduto, impedimento a partecipare ai successivi bandi annuali, per tre anni consecutivi.

11. La concessione del diritto di superficie è deliberata dal consiglio comunale, a favore degli operatori selezionati come sopra descritto, fino ad esaurimento delle aree elencate nel bando annuale.

12. Ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, la concessione in diritto di superficie ha durata massima di 99 anni ed è regolata da una convenzione tra il Comune ed il soggetto costruttore.

Art. 9

Altre concessioni in diritto di superficie

1. Per la realizzazione di impianti e servizi da parte di enti pubblici, la concessione di aree in diritto di superficie è deliberata dal consiglio comunale, sulla base di apposita e documentata domanda, senza convenzione.

2. La concessione di cui al comma 1 è a tempo indeterminato.

3. E' consentita, nelle aree facenti parte del PEEP e concesse in diritto di superficie, la realizzazione di immobili aventi uso diverso da quello abitativo, secondo le volumetrie, i parametri e le prescrizioni fissati dalle norme tecniche di attuazione.

4. I criteri per la selezione degli operatori edilizi e per l'assegnazione delle aree saranno stabiliti nella deliberazione consiliare di cui all'articolo 4.

5. La concessione del diritto di superficie per l'attuazione degli interventi edilizi di cui al comma 3 è disciplinata mediante convenzione, il cui schema è approvato dal consiglio comunale.

Art. 10

Contenuto del diritto di superficie

1. Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal codice civile, articoli 952/956 e dalla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, nonché secondo la convenzione tra il Comune ed il concessionario e suoi aventi causa.

2. Il diritto si costituisce dalla data di stipula della convenzione, permane fino al termine in essa stabilito e si estende:

a) alla realizzazione di alloggi e relativi accessori e servizi, secondo il progetto approvato dal Comune;

b) al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

Art. 11
Pagamento dei corrispettivi

1. Prima di stipulare la convenzione di cui agli articoli 12 e 13, gli operatori provvedono:

- a) al pagamento del costo dell'area loro assegnata;
- b) al pagamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R.T. 30.6.1984 n. 41.

2. In alternativa a quanto disposto al comma 1, lettera b, gli operatori provvedono a prestare idonea garanzia se le urbanizzazioni primarie debbono essere realizzate a loro cura e spese, e a versare al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria.

3. Qualora il costo delle opere da realizzare a cura del Comune risulti superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, gli operatori dovranno versare al Comune la differenza di costo a conclusione dei lavori, ciascuno relativamente alle volumetrie di sua spettanza.

4. Qualora i costi delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dagli operatori risultino superiori agli oneri tabellari, da parte del Comune non sono dovuti rimborsi o integrazioni delle somme eccedenti.

Art. 12
Stipula della convenzione

1. La stipula della convenzione di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, dovrà effettuarsi entro 3 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di concessione del diritto di superficie.

2. Durante tale trimestre il concessionario presenterà al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio della concessione edilizia.

3. Il Comune potrà concedere una proroga, fino ad un massimo di ulteriori 3 mesi, per la presentazione del progetto e la stipula della convenzione, in presenza di documentati motivi che impediscano il rispetto dei termini di cui al comma 1.

Art. 13
Contenuto della convenzione

1. I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie ed i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, le modalità di urbanizzazione dell'area, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie, sono regolamentati mediante convenzione-tipo.

2. Il Comune ha facoltà di delegare il concessionario all'espropriazione e all'occupazione d'urgenza delle aree.

3. Sarà facoltà del Comune, in considerazione di particolari esigenze dell'intervento, modificare i tempi e le garanzie rispetto a quanto stabilito dalla convenzione-tipo.

Art. 14
Risoluzione della concessione

1. La concessione potrà essere dichiarata risolta, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il

concessionario non avesse titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tale caso il Comune revocherà la delibera di concessione con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dalla convenzione-tipo.

CAPO III DIRITTO DI PROPRIETÀ

Art. 15

Procedimento per la cessione del diritto di proprietà

1. Ogni anno il Comune, con delibera contestuale a quella di cui all'articolo 4, determina le aree da cedere in proprietà nei limiti volumetrici disposti dalla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, comma 11.

2. Anche per l'assegnazione delle aree in diritto di proprietà il Comune provvederà ad emanare il bando annuale di selezione di cui all'articolo 5.

Art. 16

Cessionari

1. Possono ottenere la cessione in proprietà:

- a) cooperative edilizie;
- b) singoli;
- c) imprese di costruzione e loro consorzi.

2. I soci delle cooperative ed i singoli devono avere i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1.

3. Le imprese di costruzione devono vendere o locare ai soggetti che abbiano i requisiti richiamati al comma 2.

Art. 17

Titoli di priorità

1. Ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, saranno accolte prioritariamente le richieste dei proprietari (singoli o cooperative) di aree espropriate o in corso di espropriazione all'interno del PEEP, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti all'articolo 6, comma 1.

2. Tale priorità opera a favore dei singoli, limitatamente alla realizzazione di un alloggio per nucleo familiare e a favore delle cooperative che abbiano acquistato l'area anteriormente alla data di approvazione del PEEP o di sua variante che incida sul dimensionamento globale del piano.

3. In mancanza di richieste da parte dei proprietari espropriati, o qualora tali richieste risultino non accoglibili per carenza dei requisiti soggettivi, la selezione tra gli operatori edili avverrà secondo i criteri di cui agli articoli 6 e 7.

Art. 18
Norme applicabili

1. Anche per le cessioni in proprietà trovano applicazione i procedimenti di cui agli articoli 8 e 11.

2. La cessione in proprietà delle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica è deliberata dal consiglio comunale.

3. I rapporti tra il Comune ed il cessionario sono regolati da convenzione, stipulata ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, come modificata dalla legge 17.2.1972 n. 179, articolo 23. Lo schema-tipo di convenzione è approvato dal consiglio comunale.

4. Il Comune si riserva la facoltà di adeguare il contenuto della convenzione-tipo, a fronte di caratteristiche particolari degli interventi edilizi da realizzare su aree in diritto di proprietà.

CAPO IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 19
Localizzazioni straordinarie

1. Il Comune può localizzare interventi edilizi straordinari, anche con il procedimento urgente di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, articolo 51, e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dai criteri e dai termini contenuti nel presente regolamento, soltanto qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- a) gli alloggi da realizzare siano finanziati con sovvenzione o contributo pubblico;
- b) nei decreti di finanziamento siano stabiliti tempi brevi e inderogabili di localizzazione e di attuazione dell'intervento edilizio finanziato.

2. Le aree assegnate ai sensi della legge n. 865/1971, articolo 51, sono concesse in diritto di superficie e disciplinate nei modi stabiliti dal presente regolamento.

Art. 20
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento è approvato dal consiglio comunale a norma di statuto. Dopo l'espletamento del controllo di legittimità da parte del competente organo regionale, è nuovamente pubblicato per quindici giorni all'albo pretorio. Entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.

2. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge, con particolare riferimento alle norme vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

