



COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

Provincia di Bologna

Via Matteotti 154 (cap.40018)

☎ 051 6669556-6669511 fax 051 817984

P.IVA 00702791203 C.F. 80062730371

e-mail: commercio@comune.san-pietro-in-casale.bo.it

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. DEL CAPOLUOGO

Adottato con delibera consiliare n.92 del 6.12.1999

Aggiornato alla delibera C.C. 6/2003

INDICE

ART. 1 – Definizione del regolamento	pag.	3
ART. 2 – Commissione Consultiva	pag.	3
ART. 3 – Composizione della Commissione Consultiva P.E.E.P.	pag.	3
ART. 4 – Procedure organizzative della Commissione	pag.	4
ART. 5 – Rapporto quantitativo di cessione delle aree	pag.	4
ART. 6 – Bandi di assegnazione	pag.	4
ART. 7 – Domanda di partecipazione	pag.	6
ART. 8 – Documentazione ed elaborati da presentare	pag.	7
ART. 9 – Determinazione della superficie vendibile	pag.	8
ART. 10 – Criteri di assegnazione	pag.	9
ART. 11 – Modalità e tempi per l’assegnazione	pag.	10
ART. 12 – Convenzione	pag.	11
ART. 13 – Corrispettivi	pag.	11
ART. 14 – Modalità e tempi di attuazione dell’intervento	pag.	11
ART. 15 – Caratteristiche degli alloggi	pag.	12

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE P.E.E.P. DEL CAPOLUOGO

ART. 1 DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO

1. - Il Comune di San Pietro in Casale definisce il presente Regolamento per l'assegnazione delle aree facenti parte del programma Pluriennale di Attuazione del Piano per l'Edilizia Economica Popolare.

ART. 2 COMMISSIONE CONSULTIVA

1. - L'assegnazione delle aree viene deliberata dalla Giunta Comunale sulla base della proposta predisposta dall'apposita Commissione Consultiva P.E.E.P. di cui al successivo art. 3 del presente Regolamento.

2. - La Commissione Comunale Consultiva P.E.E.P. tenuto conto delle indicazioni del bando relativo alle assegnazioni delle aree, esamina secondo i criteri di legge e quelli definiti dal presente Regolamento, le domande di assegnazione pervenute, ne verifica la regolarità e la relativa ammissibilità in graduatoria per le assegnazioni da sottoporre alla decisione della Giunta Comunale.

3. - La Giunta Comunale può deliberare direttamente l'assegnazione delle aree da assegnare ad Enti pubblici ed Istituti preposti alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o alle Cooperative di abitazione, Imprese e loro Consorzi di produzione Lavoro che godono di finanziamenti pubblici.

ART. 3 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE CONSULTIVA P.E.E.P.

1. - La Commissione Comunale Consultiva P.E.E.P. è formata da:

- Responsabile del Settore Tecnico – Presidente;
- Segretario comunale;
- Tecnico esperto in urbanistica, nominato dalla Giunta Comunale;
- Le funzioni di segretario, senza diritto di voto, sono svolte da un dipendente del Settore Tecnico.

2. - Ai componenti la Commissione viene attribuito un gettone di presenza di L. _____, oltre il rimborso delle spese di viaggio regolarmente documentate.

3.- Le riunioni della Commissione Consultiva P.E.E.P. sono convocate dal Presidente in forma scritta almeno 3 (tre) giorni prima della data fissata.

4. - Le riunioni sono considerate valide qualora siano presenti tutti i componenti.

5. - Le votazioni avvengono sempre in forma palese.

6. – La Commissione può acquisire ulteriori elementi di conoscenza attraverso gli estensori delle richieste di assegnazione a vario titolo formulate, i quali sono tenuti a produrre ogni ulteriore documentazione integrativa ritenuta necessaria ovvero a presenziare alle riunioni stesse.

7. – Nel corso di ogni riunione verrà redatto un verbale nel quale il Segretario dovrà indicare il nominativo dei Commissari presenti, i punti all'ordine del giorno, un breve riassunto delle argomentazioni svolte e l'esito delle votazioni indette.

8. – Il verbale verrà letto nel corso della stessa riunione e, se approvato, debitamente firmato in calce da tutti i commissari presenti e dal segretario verbalizzante.

ART. 4 PROCEDURE ORGANIZZATIVE DELLA COMMISSIONE

1. – Ricevuti tutti gli atti e gli elaborati progettuali, la Commissione Consultiva P.E.E.P. deve predisporre la proposta di graduatoria entro 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura del Bando di Assegnazione.

2. – La Giunta Comunale può stabilire termini temporali diversi adottando specifico atto deliberativo motivato.

3. – La prima riunione sarà convocata dal Presidente entro 5 (cinque) giorni dalla data di scadenza dei termini del bando.

4. – In sede di istruttoria della proposta di graduatoria la Commissione applica il punteggio di cui al successivo art. 9) alla documentazione fornita dal soggetto attuatore richiedente e definisce così la propria proposta di graduatoria.

ART. 5 RAPPORTO QUANTITATIVO DI CESSIONE DELLE AREE

1. – Il rapporto quantitativo di cessione delle aree (diritto di proprietà o superficie) è stabilito ai sensi degli artt. 35 e 38 della legge 865/71.

ART. 6 BANDI DI ASSEGNAZIONE

1. – l'Amministrazione Comunale in relazione alle esigenze riscontrate nel territorio pubblicherà appositi bandi per l'assegnazione e la cessione delle aree facenti parte del programma Pluriennale di Attuazione.

2. – Essi vanno indirizzati ad una o più categorie dei soggetti attuatori fra quelli di seguito elencati in ordine di priorità:

A – per le aree da concedere in diritto di superficie:

- a) – Cittadini, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa, singoli da riunire in gruppi da due-quattro-otto componenti, oppure riuniti in gruppi di pari numero già costituiti, in relazione alla tipologia delle unità abitative individuate nei singoli lotti da assegnare.
- b) - Cittadini riuniti in cooperative edificatrici non aderenti agli organi di rappresentanza nazionale legalmente riconosciuti.
- c) - Enti pubblici e istituti preposti alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.
- d) - Cooperative edificatrici a proprietà indivisa aderenti agli organi di rappresentanza nazionali legalmente riconosciuti, per la costruzione di alloggi da assegnare in locazione semplice ai propri soci.
- e) - Cooperative edificatrici a proprietà individuale aderenti agli organi di rappresentanza nazionale legalmente riconosciuti.
- f) - Cooperative di produzione e lavoro e imprese edificatrici operanti nel settore, per la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare da dare in locazione alla generalità dei cittadini, ovvero a cederli a Enti pubblici e società di assicurazione che si impegnino a locarli a soggetti aventi i requisiti prescritti dalla legge n. 457/78.
- g) - Cooperative di produzione e lavoro o imprese edificatrici e loro consorzi operanti nel settore, per la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare da cedere in proprietà.
- h) - Enti di diritto pubblico che intendono costruire alloggi di tipo economico e popolare da dare in locazione.

B – per le aree da cedere in proprietà:

- a) - Cittadini, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa, singoli da riunire in gruppi da due-quattro-otto componenti, oppure riuniti in gruppi di pari numero già costituiti, in relazione alla tipologia delle unità abitative individuate nei singoli lotti da assegnare.
- b) - Cittadini singoli riuniti in cooperativa, in possesso dei requisiti di cui alla normativa.
- c) - Cooperative edificatrici a proprietà individuale aderenti agli organi di rappresentanza nazionale e legalmente riconosciuti, i cui soci che concorrono alla assegnazione siano in possesso dei requisiti di cui alla normativa.

3. – Il bando di assegnazione dovrà contenere:

- A. - Indicazione dei soggetti attuatori;
- B. - Indicazione delle aree messe a disposizione;
- C. - Requisiti richiesti per l'assegnazione;
- D. - Elenco degli elaborati progettuali di cui all'art. 8 del presente regolamento;

E. – Termine di scadenza per la presentazione delle domande di assegnazione.

4. – Le categorie, i soggetti attuatori ed i criteri di assegnazione sono indicati all'art. 9) del presente Regolamento.

ART. 7 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

1. – I termini stabiliti dal Bando di assegnazione gli interessati dovranno presentare domanda di partecipazione in carta semplice indirizzata al Sindaco, alla quale dovrà essere allegata un'autocertificazione in cui sia specificato per le differenti categorie quanto segue:

A. CITTADINI

- a) dati anagrafici
- b) avere residenza anagrafica nel Comune di San Pietro in Casale;
- c) svolgere attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di San Pietro in Casale, pur non avendo la residenza nello stesso;
- d) possesso della cittadinanza italiana o di uno degli Stati dell'Unione Europea. I cittadini di Stati extraeuropei possono partecipare sia se sono riconosciute le condizioni di reciprocità sia se sono iscritti nelle liste degli Uffici Provinciali del Lavoro o se svolgono in Italia un'attività lavorativa autorizzata (delibera CIPE 13.03.1995, pubblicata in Gazzetta Ufficiale 27.05.1995 n. 122);
 - In caso di insufficiente richiesta da parte dei soggetti aventi i requisiti di cui alla lett. b) saranno accolte, in via prioritaria, le domande di cittadini di cui alle precedenti lettere c) e d).
- e) non essere titolari essi stessi o i componenti del loro nucleo familiare di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di San Pietro in Casale e/o Comuni della Provincia di Bologna;
 - E' considerato adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) pari a quello dei componenti la famiglia.
- f) non aver ottenuto l'assegnazione, in proprietà o con patto di futura vendita, di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi;
- g) di non aver usufruito in precedenza di finanziamenti agevolati;
- h) di non aver occupato senza titolo un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art. 26, comma 4 della L. 513/77.

COOPERATIVE EDILIZIE E LORO CONSORZI:

- a) nominativo del Presidente, che dovrà trasmettere in allegato alla domanda copia dello Statuto;
- b) composizione della cooperativa, anno di costituzione, numero dei soci;
- c) iscrizione al Registro Prefettizio delle Imprese;
- d) eventuale tipo di finanziamento del quale intende avvalersi per la realizzazione dell'intervento.

2. – I requisiti di cui al comma 1 - punto A) del presente articolo devono essere posseduti, alla data di scadenza del bando, anche dagli assegnatari degli alloggi.

3. – I soggetti che risulteranno assegnatari delle aree dovranno presentare tutta la documentazione certificante il possesso dei requisiti dichiarati all'atto della domanda.

4. – All'atto della presentazione della domanda di assegnazione dovrà essere effettuato, presso il tesoriere del Comune di San Pietro in Casale, un deposito cauzionale pari al 10% del costo del lotto per il quale si concorre.

5. – Tali somme saranno svincolate dall'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dall'avvenuta aggiudicazione delle aree, limitatamente ai soggetti richiedenti ma non aggiudicatari. Ai soggetti aggiudicatari tale deposito cauzionale sarà svincolato entro 15 giorni dal versamento della cauzione di cui al successivo art. 10 del presente Regolamento.

ART. 8

DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI DA PRESENTARE

1. – I soggetti attuatori interessati ai lotti da assegnare in diritto di superficie dovranno presentare in allegato alla domanda:

- A. ricevuta comprovante l'avvenuta prestazione del deposito cauzionale di cui all'art. 7) del presente regolamento;
- B. autocertificazione, da rendersi nei modi e nelle forme previsti per legge, relativa ai requisiti di cui all'art. 7) del presente Regolamento;
- C. relazione di impegno progettuale contenente dati in ordine a:
 - a) - tipologia abitativa;
 - b) - tecnologie costruttive;
 - c) - accorgimenti e/o impianti previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) - tecnologie adottate per il conseguimento del risparmio energetico;
 - e) - tempi di realizzazione.

2. – La suddetta relazione non dovrà superare le 4 pagine e dovrà essere prodotta in formato A4, corredata dalle seguenti tavole in formati ripiegati in A4:

- I. Planimetria in scala minima 1:500 dell'area con inserimento del fabbricato;
- II. Pianta tipo in scala minima 1:200 o 1:100, con almeno un'ipotesi di aggregazione degli alloggi ai vari piani abitativi previsti;
- III. Pianta in scala minima 1:200 degli alloggi tipo programmati in cui siano evidenziate, nella stessa scala, la flessibilità interna e l'arredabilità;
- IV. Planimetria della sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato.
- V. Capitolato, di n. 3 pagine massimo, con la descrizione delle strutture del fabbricato e delle finiture degli alloggi e parti comuni, considerando, un prezzo convenzionato per la cessione degli immobili pari a L. 2.200.000 per gli appartamenti e pari a L. 2.400.000 per le villette di superficie vendibile da calcolarsi in base al successivo art. 9.

3. – Gli elaborati presentati in sede di relazione progettuale assumono valore per un criterio di selezione al fine della formulazione della graduatoria di assegnazione delle aree e si intendono vincolanti all'atto delle successive convenzioni e concessioni edilizie.

ART. 9 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VENDIBILE

Per superficie vendibile si intende quella risultante dalla sommatoria delle seguenti componenti:

- Superficie netta 100%
- Divisorie interne 100%
- Pareti esterne 100%
- Divisorie tra unità immobiliari e parti comuni 50%
- Logge coperte e chiuse da tre lati e porticati ad esclusivo uso privato 100%
- Balconi aggettanti e/o scoperti 50%
- Autorimesse (superficie lorda) 50%
- Cantine (superficie lorda) 35%
- Posti auto esterni 25%
- Giardino ad uso esclusivo 10%

ART. 10
CRITERI DI ASSEGNAZIONE

1. – La graduatoria verrà formata sulla base delle priorità e dei requisiti di cui agli artt. 6 – 7 e 8 del presente Regolamento e sulla scorta del punteggio massimo ottenuto sulla base dei seguenti criteri:

A. Cooperative edilizie con la percentuale maggiore di soci assegnatari residenti nel Comune di San Pietro in Casale e non proprietari di casa di abitazione nel Comune stesso o in altro Comune;

* punti, in proporzione alla percentuale, da 6 a 10

B. Qualità architettonica delle finiture degli edifici da valutarsi sulla scorta di un elaborato prodotto dal richiedente l'assegnazione all'atto della presentazione dell'offerta economica, che tenga conto di alcuni requisiti quali l'esclusione del cemento armato a vista, l'uso di mattoni a faccia vista, il tipo di rifiniture, gli infissi esterni, obbligatorietà dell'ascensore dimensionato per portatori di handicap.

* punti : a discrezione della commissione da 4 a 8

C. Realizzazione al piano terra di mini appartamenti da destinarsi ad anziani o alle categorie protette di cui alla L. 104/92

* punti 7 - per ogni alloggio previsto

D. Tecnologie adottate per il conseguimento del risparmio energetico

* punti 0 - rispetto dei requisiti minimi di cui alla L. 10/91, in quanto obbligatorio

* punti 3 - ulteriore risparmio rispetto alla L. 10/91 mediante isolamento che consenta un'economia energetica superiore al 20%

* punti 5 - utilizzo ed integrazione mediante energia rinnovabile

E. Dotazioni previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche del fabbricato:

* punti 0 - rispetto parametri minimi di cui alla L. 13/89, in quanto obbligatorio

* punti 3 – adattabilità del fabbricato e degli alloggi a parametri superiori ai minimi previsti

2. - Nel caso in cui le domande di assegnazione di aree fossero superiori alla disponibilità, nel rispetto dei requisiti di priorità e a parità di condizioni, la Commissione Consultiva P.E.E.P., nella formulazione della proposta di assegnazione, indica le preferenze sulla base dei seguenti criteri preferenziali:

- Cittadini residenti nel Comune di San Pietro in Casale;
- Cittadini non residenti nel Comune di San Pietro in Casale, che svolgono attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune citato;
- Cooperative edilizie con il maggior numero di soci individuati come assegnatari residenti nel Comune.

ART. 11
MODALITA' E TEMPI PER L'ASSEGNAZIONE

1. - Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di formalizzazione della graduatoria predisposta dalla Commissione Consultiva P.E.E.P. l'Amministrazione Comunale dovrà adottare apposito atto deliberativo consiliare.

2. - Gli interessati saranno avvisati mediante lettera raccomandata A.R..

3. - Entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione gli assegnatari, a pena di decadenza dall'assegnazione, dovranno costituire un deposito cauzionale pari, pro-quota, all'importo delle quote capitale ed interesse del mutuo in ammortamento dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2019 che il Comune ha contratto con la Cassa Depositi e Prestiti per l'acquisizione dell'area.

4. - Tale cauzione, con scadenza al 31 dicembre 2019, deve essere costituita mediante fidejussione bancaria contenente:

- le firme dell'assegnatario e del rappresentante dell'Istituto bancario con l'indicazione espressa della qualifica e del nominativo della persona che firma;
- la clausola: "resta inteso che la banca si impegna fin da ora a versare l'importo della cauzione a semplice richiesta dell'Amministrazione senza alcuna riserva";
- la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della Amministrazione comunale.

5. - L'assegnatario dovrà versare alla Tesoreria comunale entro il 20 giugno ed il 20 dicembre di ciascun anno fino al 2019 la propria quota in proporzione alle rate di ammortamento del mutuo di cui al precedente comma 3.

6. - La cauzione di cui ai commi precedenti potrà essere ridotta gradualmente in relazione ai versamenti di cui al precedente comma 5.

7. - Ove l'assegnazione dell'area sia successiva al 30 giugno 2000, data di inizio dell'ammortamento del mutuo, l'assegnatario dovrà versare pro-quota l'importo delle rate scadute e prestare cauzione per l'importo rimanente.

8. - L'assegnazione verrà formalizzata nei 60 (sessanta) giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 3 del presente articolo sulla base della convenzione di cui all'art. 11 del presente regolamento; all'atto della stipula della convenzione l'assegnatario dovrà aver costituito la cauzione e versato gli eventuali importi di cui ai commi precedenti.

9. - L'assegnatario che all'atto della stipula non risulti aver adempiuto a tutte le formalità richieste, perde ogni diritto all'assegnazione ed alla restituzione della cauzione prestata. L'Amministrazione comunale procederà in tal caso ad una nuova assegnazione.

10. – Si precisa che a norma dell'art. 12 del Regolamento per l'assegnazione delle aree P.E.E.P. il prezzo di vendita delle aree non ricomprende gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla legge 10/'77. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria gli assegnatari sono obbligati a costituirsi in consorzio. Gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione dovranno essere corrisposti all'atto del ritiro della concessione edilizia.

11. – Restano a carico degli assegnatari le spese relative ai frazionamenti dei singoli lotti, nonché tutte le spese notarili relative all'acquisizione delle aree ed alla costituzione del Consorzio di cui al precedente comma 10.

ART. 12 CONVENZIONE

1. I rapporti tra Amministrazione Comunale e assegnatari, per ciascun regime di assegnazione, saranno regolati da apposita convenzione stipulata sulla base dello schema tipo adottato con apposita delibera dal Consiglio Comunale, sulla base di quanto disposto dall'art. 35, L. 865/'71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 13 CORRISPETTIVI

1. – I corrispettivi da porre a carico degli assegnatari sono costituiti da:

- Costo dell'area come definito dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 119 del 20.11.1999;
- Oneri di urbanizzazione primaria, di cui alla legge 10/'77;
- Oneri di urbanizzazione secondaria, di cui alla legge 10/'77;

ART. 14 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. – Entro 1 (uno) anno (secondo quanto disposto dall'art. 6 della legge 8.8.1977, n. 513) dalla data di assegnazione provvisoria dell'area, il Concessionario deve presentare il progetto dei fabbricati per l'ottenimento della concessione edilizia e la stipula della convenzione di cui all'art. 11 del presente regolamento.

2. - Il progetto dovrà essere redatto sulla base delle Norme di attuazione del P.E.E.P. e secondo quanto indicato dai progetti esecutivi di utilizzazione dell'area di iniziativa comunale che indicano i "requisiti oggettivi" (le superfici utili e le caratteristiche di finiture consentite, ecc.) e dei criteri progettuali indicati dal presente Regolamento.

3. - I lavori di costruzione di ogni singolo edificio dovranno rispettare i termini di inizio e fine lavori stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, che verranno previsti in convenzione.

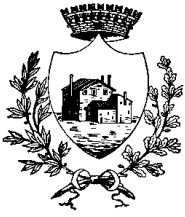
4. – I termini suddetti sono vincolanti pena la decadenza della concessione e la risoluzione dell'atto di cessione.

5. - Detti termini potranno essere prorogati dal Consiglio Comunale, solo per sopravvenire di fatti estranei alla volontà del Concessionario durante l'esecuzione dei lavori o in considerazione della mole dell'opera da realizzare come disposto dall'art. 27 della L. 47/78 e successive integrazioni e modificazioni.

ART. 15
CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

1. - Gli alloggi realizzati in aree P.E.E.P. non dovranno comunque rientrare tra quelli definiti di lusso dalle vigenti disposizioni (D.M. 2.8.1969).

2. - Nella Convenzione sono stabiliti i limiti massimi di superficie e la caratteristica degli alloggi in conformità a quanto indicato dai progetti esecutivi.



COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE
Provincia di Bologna

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. DEL CAPOLUOGO

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 06.12.1999.

1^ Pubblicazione

Pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente dal 09 al 24 dicembre 1999, senza opposizioni.

Controllato dal Comitato Regionale di Controllo nella seduta del 15.12.1999 al n. 99/011102.

2^ Pubblicazione

Pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente per 15 giorni dal 5 al 20 gennaio 2000.

ENTRATO IN VIGORE IL 21 gennaio 2000

Inserito nella raccolta dei regolamenti dell'Ente.

San Pietro in Casale, li 22.01.2000

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Cosentino)