

REGOLAMENTO INDIVIDUAZIONE AREE PEEP

(D.C.C. n.176 del 13.06.1989 e n.201 del 19.12.1991, come modificate con D.C.C. n.103 del 17.11.1997)

Art. 1

Il presente regolamento ha lo scopo di determinare le procedure e definire i criteri per la localizzazione degli interventi abitativi, secondo la domande che presentate per l'ottenimento della concessione in diritto di superficie o per la cessione in diritto di proprietà dei terreni compresi nei P.E.E.P.

Art. 2

Il Comune, di norma, espropriate le aree comprese nei P.E.E.P., onde poter disciplinare il concreto e corretto utilizzo da parte dei concessionari del diritto di superficie e degli assegnatari del diritto di proprietà, effettuerà l'assegnazione dei terreni attraverso apposti bandi secondo le norme di cui al presente Regolamento.

Art. 3

Condizione pregiudiziale perché un'area sia edificabile ed oggetto di assegnazione degli aventi diritto, è che sia stato approvato il P.E.E.P. e di norma il progetto delle opere di urbanizzazione primaria nonché il computo relativo alla spesa da sostenere per la loro realizzazione.

Art. 4

I soggetti che possono intervenire nelle aree comprese nei P.E.E.P. per la costruzione di alloggi sono così individuabili:

- a) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- b) Società cooperative a proprietà indivisa;
- c) Società cooperative a proprietà divisa;
- d) Consorzi di Cooperative;
- e) Imprese di costruzione e loro Consorzi per l'assegnazione in locazione o per l'alienazione a soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 8;
- f) Singoli e privati.

Art. 5

Tutte le aree comprese nei P.E.E.P. saranno espropriate dal Comune a norma delle disposizioni legislative in materia.

Le aree suddette, escluse quelle destinate dal P.E.E.P. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno cedute in diritto di superficie e in diritto di proprietà.

I rapporti giuridici ed economici tra gli assegnatari delle aree ed il Comune concedente saranno regolati da apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971.

L'Amministrazione comunale potrà affidare l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte degli assegnatari anche mediante formazione di specifici consorzi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della citata legge, nell'ambito delle aree da cedere in proprietà, possono essere cedute le aree ai proprietari di terreni compresi nei P.E.E.P. da epoca anteriore alla delibera di esecuzione del P.E.E.P. stesso, semprechè gli stessi siano in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici popolari.

Art. 6

L'assegnazione delle aree in diritto di proprietà o in diritto di superficie avverrà sulla base di specifiche deliberazioni del consiglio Comunale e previo un esame della proposta di localizzazione e assegnazione formulata dall'apposita Commissione Consiliare già costituita con Deliberazione di Consiglio n.374 del 30.11.1987.

Art. 7

Per l'assegnazione delle aree ai soggetti di cui al precedente art.4, l'Amministrazione Comunale adotterà, di norma, apposite procedure concorsuali che verranno rese note mediante bandi da affiggersi all'Albo del Comune e nei principali centri abitati dando quindi notizia dei termini, delle modalità e dei requisiti che dovranno essere posseduti per concorrere all'assegnazione sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà delle aree oggetto del programma.

Nel bando, che dovrà contenere gli elementi essenziali della procedura indetta dall'Amministrazione Comunale, sarà fatto rinvio, se necessario, alla documentazione depositata presso la stessa Amministrazione Comunale, per le informazioni più specifiche e di dettaglio necessarie per la partecipazione alla procedura di assegnazione delle aree.

L'Amministrazione potrà altresì avvalersi anche di forme di pubblicizzazione diverse e/o integrative dei bandi di cui sopra.

L'Amministrazione Comunale, accertata l'urgenza, quando sono evidenti i requisiti di rapida e concreta realizzazione del piano e l'opportunità di consentire l'edificazione di alloggi di edilizia residenziale economica e popolare, potrà altresì assegnare una o più aree anche attraverso la procedura di assegnazione diretta e senza il ricorso alla procedura concorsuale qualora uno o più soggetti aventi diritto presentino specifica richiesta e dimostrino:

- a) di possedere i requisiti richiesti dalla legislazione statale e regionale in materia;
- b) di attivare e realizzare in tempi rapidi il programma di edilizia residenziale;
- c) che l'intervento edilizio è coerente con i principi informativi del P.E.E.P. e del P.R.G. e che la sua realizzazione non costituisce pregiudizio all'eventuale restante programma di edilizia economica e popolare della zona.

Nei casi d'assegnazione diretta l'Amministrazione Comunale disciplinerà attraverso la convenzione anche i più ristretti termini di inizio e di completamento del programma richiesto, che saranno determinati a pena di decadenza dell'assegnazione.

Nei casi di assegnazione diretta l'Amministrazione Comunale potrà esigere dal soggetto richiedente, obblighi di collaborazione tecnica e amministrativa in ordine alla predisposizione delle fasi progettuali del piano di zona, delle procedure espropriative e di altri eventuali incumbenti che possono agevolare la rapida attuazione dell'intervento.

Art. 8

Possono concorrere all'assegnazione in diritto di superficie o in proprietà delle aree oltre agli Enti ed alle Imprese di cui al precedente art.4 i singoli e le società cooperative, sempreché questi o i soci

delle cooperative, all'atto dell'assegnazione dell'area, nonché al momento dell'assegnazione dell'alloggio, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalla vigente legislazione in materia:

1. Residenza o luogo di lavoro nel Comune di san Miniato da oltre un anno;
2. cittadinanza italiana;
3. l'impossidenza, in questo Comune o in altra località dell'Associazione Intercomunale, del diritto di proprietà o di uso dell'abitazione; di uno o più alloggi adeguati all'esigenza del nucleo familiare del richiedente e che in concreto possa essere utilizzato per le proprie necessità alloggiative;
4. non aver ottenuto l'assegnazione di proprietà, o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con finanziamento agevolato, concessi in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico;
5. utilizzare l'area esclusivamente per costruire per la propria famiglia o nel caso di cooperativa, per i propri soci;
6. avere un reddito annuo complessivo non superiore a quello stabilito dalla normativa vigente in materia di assegnazione di contributi pubblici al momento in cui tale requisito deve essere dimostrato;

Ai fini del requisito di cui al punto 3., è da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari al numero dei componenti il nucleo familiare del concorrente e comunque non inferiore a due e non superiore a cinque e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dall'Autorità competente.

I requisiti per concorrere all'assegnazione delle aree debbono essere posseduti alla data della pubblicazione del bando nella sede del Comune. I requisiti indicati ai punti 3. e 4. debbono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare del concorrente fatta eccezione (per il punto 3.) per coloro che andranno a costituire nuovi nuclei familiari (giovani coppie, single, etc..) e per i quali sarà richiesta appropriata documentazione.

Alle cooperative che perseguono il fine della costruzione di alloggi da cedere o assegnare esclusivamente ai propri soci, l'assegnazione dell'area può essere fatta anche quando i soci stessi non siano tutti residenti nel Comune e tutti vi svolgano attività lavorativa. In ogni caso i soci residenti nel Comune non devono rappresentare una quota inferiore al 50% (cinquanta per cento) mentre per la quota residua è sufficiente la residenza o lo svolgere attività lavorativa nell'Associazione Intercomunale.

Le Cooperative, all'atto della presentazione delle domande, devono allegare l'elenco dei soci prenotati in numero non eccedente a quello delle abitazioni da realizzare aumentato in misura non inferiore al 50% (cinquanta per cento) per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione, pena l'esclusione dall'assegnazione.

Per le Cooperative Locali, cioè le Cooperative composte esclusivamente da Soci residenti nel Comune o che vi lavorano stabilmente, l'aumento dei soci del 50% deve essere presentato al momento dell'assegnazione del lotto.

Art.9

Tutti i requisiti sopraelencati dovranno essere comprovati da idonea documentazione.

Art. 10

L'Ufficio Urbanistica procede all'istruttoria delle domande verificandone la completezza e la regolarità e, a tal fine, può richiedere agli interessati le informazioni e/o la documentazione mancante e sottoporre quindi le domande all'esame della Commissione di cui all'art.6 che procede all'esame delle stesse.

Ai fini della valutazione del possesso del requisito del reddito nonché della relativa determinazione nel caso di incompletezza o di dati mancanti ovvero in caso di mancanza della dichiarazione stessa la commissione può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, integrazioni e chiarimenti.

Art. 11

La Commissione Consiliare, raccogliendo e coordinando le domande pervenute nel termine di presentazione fissato dal bando, predisporrà la proposta di graduatoria per la successiva assegnazione dei lotti dei P.E.E.P. da parte del Consiglio Comunale.

La Commissione Consiliare nel predisporre la proposta di graduatoria dovrà attenersi ai seguenti criteri di valutazione:

in caso di concorrenza di più domande su uno stesso lotto saranno osservate le seguenti preferenze:

1. Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
2. Cooperative locali a proprietà indivisa;
3. Cooperative locali a proprietà divisa;
4. Cooperative a proprietà indivisa;
5. Cooperative a proprietà divisa;
6. Imprese di costruzione;
7. Privati;

Nell'ipotesi di concorrenza sullo stesso lotto di cooperative di analogo tipo (a proprietà indivisa o divisa) avrà preferenza quella con maggior numero di soci residenti aspiranti all'assegnazione di alloggi, alla data di pubblicazione del bando.

Nell'ipotesi di concorrenza sullo stesso lotto di cooperative o imprese, a parità di diritti, sarà data preferenza alla cooperativa o impresa che non ha avuto altre assegnazioni nel Comune.

L'impegno da parte del futuro assegnatario, ad eseguire direttamente a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.E.E.P., (ferma restando la corresponsione degli oneri necessari al ritiro della concessione edilizia) a servizio del lotto in assegnazione e quantificate in dettaglio nella domanda di assegnazione, costituirà elemento di preferenza. Tali opere saranno verificate in fase esecutiva e collaudate dalla Sezione LL.PP. dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'elemento di cui sopra non costituirà elemento di preferenza nel caso in cui all'assegnazione concorreranno Cooperative Locali.

I criteri sovraesposti non si applicano agli interventi di edilizia sovvenzionata e di edilizia agevolata, fruente di contributi pubblici per i quali in conformità alle leggi di finanziamento è riconosciuta precedenza sui restanti interventi di edilizia economica e popolare.

L'indicazione del lotto nella domanda di assegnazione non ha carattere vincolante per le decisioni da parte della Commissione che provvederà a localizzare gli interventi programmati dai vari soggetti, tenendo conto dell'insieme delle esigenze tecniche, urbanistiche ed attuative del P.E.E.P..

La proposta di localizzazione formulata secondo quanto previsto dal presente Regolamento mantiene la sua validità fino all'emanazione di un successivo bando integrativo.

Entro novanta giorni dall'assegnazione e dalla localizzazione dell'area da parte della Commissione di cui all'art.6, sarà provveduto, da parte del Consiglio Comunale, all'assegnazione delle aree relative ai diversi soggetti attuatori dei P.E.E.P., ciò abilita i soggetti stessi alla presentazione delle relative domande di concessione edilizia corredate dai singoli progetti di intervento edificatorio.

Entro sei mesi dall'esecutività della Delibera di assegnazione delle aree si dovrà pervenire alla stipula della convenzione ex art.35 della citata L 865/71 e contemporaneamente al ritiro della concessione edilizia, in mancanza, senza giustificati motivi, avverrà la decadenza dell'assegnazione dell'area e la successiva assegnazione ad altro soggetto nel rispetto dell'ordine stabilità dalla graduatoria.

Per motivate cause di forza maggiore, il Sindaco può rilasciare proroghe ai termini di cui sopra.

Art. 12

Il Comune ha facoltà di chiedere all'assegnatario dell'area l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area assegnata fino alla concorrenza dell'importo complessivo degli oneri di concessione di cui all'art. 5 della legge 10/77.

Tali opere saranno concordate con la Sezione LL.PP. dell'Ufficio Tecnico Comunale che quantificherà la consistenza e la valutazione, procederà al controllo durante la loro esecuzione ed al collaudo finale.

Art. 13

Per tutto ciò che non è contemplato nel presente Regolamento sarà fatto riferimento alla vigente legislazione in materia di Edilizia residenziale pubblica.