

## REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE PUBBLICHE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **Art.1**

#### *Oggetto del Regolamento*

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri e le modalità di assegnazione delle aree in diritto di superficie e di quelle in proprietà, comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62, L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni ivi comprese quelle apporate dalla L.662/96 e la L.136/99).

2. Il presente regolamento si applica:

- a) all'edilizia sovvenzionata;
- b) all'edilizia convenzionata – agevolata;

### **Art.2**

#### *Soggetti attuatori*

1. Possono partecipare all'assegnazione i seguenti soggetti attuatori:

- a) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore, quali A.T.E.R. e il Comune, sulla base dei propri programmi d'investimento;
- b) Società Cooperative edilizie a proprietà indivisa, Società Cooperative edilizie miste, Società Cooperative edilizie a proprietà individuale, Consorzi di Cooperative. Le Cooperative Edilizie sono ammesse purché iscritte all'Albo Nazionale delle Cooperative (art. 36 D.P.R. 380/2001) e composte da Soci prenotatari, in numero almeno pari agli alloggi richiesti ed in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art.7 del presente regolamento. Esse inoltre debbono produrre idonea documentazione attestante la realizzazione, condotta a buon fine, di interventi di edilizia agevolata-convenzionata. Le Cooperative Edilizie, inoltre, devono

allegare copia dell'ultimo bilancio depositato. I Consorzi di Cooperative devono essere composti da Cooperative in possesso dei requisiti di cui sopra.

- c) Imprese di costruzione e loro Consorzi. Tutte le imprese in questione devono essere in possesso della certificazione relativa alla vigente legislazione antimafia.
- d) Soggetti pubblici non istituzionalmente operanti nel settore, quali ad esempio le Forze Armate qualora abbiano presentato entro i termini del bando, apposita richiesta;
- e) Privati singoli o associati purché in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art.7, limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

Tutti i soggetti di cui sopra non dovranno trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, e non essere sottoposti a procedure di concordato preventivo o amministrazione controllata, peraltro dette procedure non dovranno essersi verificate nel quinquennio precedente la presentazione della documentazione conseguente al bando. Inoltre per i soggetti di cui ai punti b) e c) dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante:

- a) Non essere incorsa in fenomeni di abusivismo edilizio non sanabile ai sensi dell'art. 13 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- b) Avere un numero di dipendenti adeguato per la realizzazione dell'intervento edilizio per il quale si richiede l'assegnazione dell'area e comunque non inferiore a cinque unità;
- c) Avere una organizzazione e disporre di attrezzature, macchinari etc... adeguati per la realizzazione dell'intervento edilizio per il quale si richiede l'area in assegnazione;
- d) Aver regolarmente assolto agli obblighi fiscali, contributivi, previdenziali ed assicurativi.

### Art.3

#### *Priorità*

1. I soggetti pubblici e privati beneficiari, per la realizzazione di alloggi, in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico o agevolato acquisiscono la priorità nelle assegnazioni delle aree e, pertanto, il Comune procede alla concessione del diritto di superficie e/o alla

cessione del diritto di proprietà al di fuori delle procedure concorsuali di cui al successivo art. 5, qualora gli stessi soggetti ne avanzino richiesta. La Giunta Comunale, in presenza di tali condizione, indica le aree e le volumetrie da assegnare a ciascun operatore.

2. Tale priorità opera nei riguardi degli interventi di edilizia sovvenzionata e, in subordine, degli interventi di edilizia agevolata;
3. I requisiti soggettivi richiesti per gli interventi in questione sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti e dalle rispettive norme di finanziamento di edilizia pubblica.
4. L'ordine di priorità sarà commisurato alla percentuale di finanziamento pubblico sul costo dell'intervento.

#### Art.4

##### *Disposizioni particolari*

1. I soggetti attuatori di cui al precedente art. 2, proprietari delle aree da assegnare, possono convenire con l'Amministrazione, ai sensi del primo comma dell'art.12 della L. 865/71, la cessione volontaria dell'area esproprianda e la eventuale assegnazione dell'area stessa o di parte di essa, ai sensi del comma decimo dell'art.10 della L. 167/62, come sostituito dall'art. 35 della L. 865/71, purchè i soggetti in questione abbiano la proprietà delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare. L'assegnazione deve essere rapportata alla quantità della proprietà con il potenziale edificabile del Piano di Zona e comunque tale da definire un minimo di intervento edificatorio compatibile con le previsioni del Piano (lotto minimo);
2. L'accordo stipulato tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale avrà l'efficacia di cui all'art.11 della L. 241/90 e ss. mm. ii. ;
3. L'Amministrazione procederà alla stipula dell'accordo soltanto in presenza delle opportune condizioni urbanistiche e patrimoniali che garantiscano, all'interno dell'area interessata dal Piano, l'equilibrio economico ai sensi dell'art. 3, comma 63, lett. d) della L. 662/96;
4. L'accordo di cui ai punti precedenti sarà comprensivo anche della convenzione per atto pubblico di cui all'art. 35, comma tredicesimo della L.865/71, come modificato dall'art. 3,

comma 63, lett. e) della L. 662/96.

#### Art.5

##### *Bando*

1. Il Comune, individuate le aree P.E.E.P. anche sulla base dell'eventuale programmazione di cui all'art.38 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, emana, con l'esclusione di quelle da destinare in via prioritaria in virtù dell'art. 3 del presente Regolamento, apposito Bando [*secondo lo schema dell'allegato "1"*], il quale oltre a fornire le indispensabili indicazioni relative all'area oggetto del Bando (localizzazione, volume massimo edificabile, corrispettivo provvisorio) dovrà specificare:
  - a) Requisiti, modalità e termini per la partecipazione;
  - b) Documentazione da allegare alla domanda di partecipazione.
2. Il Bando è pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio. Inoltre il Comune assicura la massima pubblicità ai bandi di concorso attraverso:
  - a) Pubblicazione sul sito internet del Comune

In tale periodo di pubblicazione e comunque entro le ore undici del trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione sul B.U.R.L., possono essere presentate le richieste di assegnazione corredate dalla documentazione ivi prevista.

#### Art.6

##### *Commissione giudicatrice*

1. La Commissione giudicatrice provvede alla:
  - a) Istruttoria delle domande pervenute anche con eventuali accertamenti riferiti in particolare al possesso, da parte dei richiedenti, dei requisiti soggettivi di cui all'art.7, avvalendosi degli Uffici comunali preposti;
  - b) Attribuzione dei punteggi sulla base di quanto stabilito all'art.9 del presente Regolamento;

- c) Formazione della graduatoria provvisoria e definitiva.
2. La Commissione giudicatrice è così composta:
- a) Dirigente del Dipartimento Tecnico, che la presiede;
  - b) Esperto esterno di comprovata esperienza in materia, nominato dal Presidente della Commissione;
  - e) Funzionario del settore Urbanistica, designato dal Dirigente del Dipartimento quale responsabile del procedimento;
  - f) Dipendente comunale, designato dal Dirigente con il ruolo di segretario senza diritto di voto;
3. La Commissione giudicatrice opera con la presenza di tutti i suoi membri.
4. La graduatoria provvisoria, approvata dalla commissione giudicatrice, è pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, e della pubblicazione è data notizia sui giornali a diffusione locale e sul sito web comunale.
5. In tale periodo e nei successivi quindici giorni consecutivi è ammessa la presentazione di osservazioni da parte dei richiedenti interessati, che verranno esaminate dalla suddetta commissione, ai fini della formazione della graduatoria definitiva.
6. La graduatoria definitiva, così come redatta dalla suindicata commissione, è approvata dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione da pubblicarsi all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

#### *Art.7*

##### *Requisiti dei beneficiari*

1. Possono essere beneficiari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, coloro che alla data di pubblicazione del bando posseggano i seguenti requisiti:
- a) Cittadinanza italiana, salvi altri casi di legge;
  - b) Residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Palestrina, salvi altri casi di legge;
  - c) Non essere proprietari nel Comune di Palestrina di un alloggio, o porzione di esso, adeguato

alle esigenze del proprio nucleo familiare;

- d) Siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legislazione vigente per l'accesso all'edilizia agevolata;
- e) Non aver ottenuto per sé e per altri componenti del nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà con patto di futura vendita, in qualunque forma concesso, dallo Stato o da altro Ente pubblico, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito senza risarcimento del danno;
- f) Non avere un reddito annuo complessivo, riferito all'intero nucleo familiare, superiore al limite massimo fissato dall'art.20, L. 457/78 aggiornato dal CIPE ai sensi dell'art.3, lettera o) della legge stessa, come risulta dall'applicazione dell'art. 21 della citata legge e successive modifiche ed integrazioni.

2. I requisiti indicati alle lettere c), d) ed e) debbono essere posseduti anche dai componenti del nucleo familiare. Qualora il richiedente sia in procinto di contrarre matrimonio o di costituire altro nucleo familiare, può far valere individualmente i singoli requisiti e quelli degli eventuali conviventi che andranno a far parte del nuovo nucleo, risultanti dallo stato di famiglia da produrre entro tre mesi dall'assegnazione dell'alloggio; in tale caso il reddito da valutare è solo quello percepito dal richiedente e dagli eventuali conviventi come sopra individuati, purché soggetti di imposta. Qualora il richiedente non possieda reddito proprio, va valutato il reddito del nucleo familiare di cui egli fa parte.

3. E' da considerare adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare e, comunque, non inferiore a due e non superiore a cinque, e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dall'Autorità competente.

4. Si intende per nucleo familiare, così definito dal D.P.R. 30/5/89 n. 223, art. 4, comma 2, quello che risulta anagraficamente costituito dal singolo, ovvero dai coniugi e dai figli legittimi e legittimati, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, conviventi con il nucleo; ne fanno parte il/la convivente more-uxorio, gli ascendenti e discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con il nucleo da almeno due anni alla data di pubblicazione del Bando.

5. Il reddito annuo complessivo è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione dei redditi, al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari, con l'aggiunta di tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, assegni, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esenti da tasse e da imposte.

6. Tutti i requisiti di cui al precedente comma 1, debbono essere posseduti e documentati alla data di scadenza fissata dal Bando, ed essere ulteriormente verificati alla stipula della Convenzione, in caso di Soci di Cooperativa e singoli richiedenti. Tutti i requisiti debbono essere posseduti, documentati e verificati alla vendita, in caso di acquirenti da Impresa.

7. Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità e con i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

### Art.8

#### *Criteria di priorità*

1. Nelle aree da assegnare in diritto di superficie, tra pari istanze concorrenti, è data la preferenza nell'ordine a quelle presentate da:

- a) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore;
- b) Società Cooperative edilizie a proprietà indivisa, purché mantengano per almeno venti anni tale carattere. Il vincolo, che sarà esplicitamente riportato in convenzione sotto comminatoria di retrocessione, dovrà essere regolarmente trascritto e potrà essere eliminato solo previa autorizzazione della Amministrazione comunale una volta trascorso il periodo ventennale; Società cooperative edilizie a statuto misto ovvero che possono operare sia a proprietà indivisa che a proprietà individuale; Società cooperative edilizie a proprietà individuale; Consorzi di Cooperative;
- c) Soggetti pubblici non istituzionalmente operanti nel settore;
- d) Imprese di costruzione e loro Consorzi;
- e) Privati singoli o associati.

2. Nelle aree da assegnare in proprietà, fatta salva la facoltà di cui all'art.3, tra più istanze concorrenti, è data la preferenza nell'ordine a quelle presentate da:

- a) Proprietari, espropriati ed espropriandi, di aree sufficienti alla realizzazione di almeno 2 alloggi. Il numero massimo di alloggi da assegnare ad un singolo proprietario è di un alloggio;
- b) Società Cooperative edilizie a proprietà indivisa e individuale;

- c) Imprese di costruzione e loro consorzi;
- d) Privati singoli o associati.

3. L'ordine di preferenza di cui ai precedenti commi 1 e 2 può essere attribuito sui diversi lotti di una singola area, oppure su diverse aree nell'ambito del medesimo Bando, senza precludere, nel rispetto delle norme vigenti, il principio di concorrenzialità nell'assegnazione delle aree tra tutte le istanze pervenute.

#### Art.9

#### *Punteggi e graduatorie*

Fermo restando la priorità richiamata la precedente articolo 3, l'attribuzione del punteggio ai fini della formulazione della graduatoria avviene sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

1. Per i proprietari espropriati la selezione è effettuata sulla base dei seguenti punteggi:

- a) proprietari residenti in immobili espropriati o da espropriare - punti 7;
- b) proprietari non residenti in immobili espropriati o da espropriare - punti 5;
- c) proprietari di aree espropriate o da espropriare oggetto della assegnazione - punti 5;
- d) proprietari di altre aree espropriate o da espropriare - punti 3;

Il punteggio di cui sopra è assegnato in ragione del rapporto tra la quantità di immobili di proprietà soggetti ad esproprio ed il potenziale edificabile del Piano di Zona.

2. Alle Cooperative risultanti a parità di condizioni sulla base dei criteri dell'art.8, si applicano i seguenti punteggi, riferiti alla data della richiesta:

a) Anzianità di costituzione:

- Costituzione prima del 31.12.1998 punti 4
- Costituzione tra il 01.01.1999 e 31.12.2000 punti 2
- Costituzione dopo il 01.01.2003 punti 1

Ai fini della acquisizione del punteggio verrà presa a riferimento la data di costituzione

risultante dal certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

b) Numero Soci iscritti alla data del Bando, con i requisiti di legge:

fino a 20 punti 2, oltre i 20 punti 4;

c) Valutazione attività svolta in aree PEEP della provincia negli ultimi cinque anni:

fino a 20 alloggi punti 3, oltre 20 punti 5;

d) Almeno il 75% dei soci prenotatari e di riserva residenti nel Comune di Palestrina Punti 5;

e) Presenza tra i Soci prenotatari di giovani coppie (fino a tre anni di matrimonio o di convivenza more-uxorio), ovvero di coppie di nuova formazione (costituzione del nuovo nucleo familiare entro l'assegnazione dell'alloggio):

punti 0,2 per n. coppie con un max di punti 2;

f) Presenza tra i Soci prenotatari di famiglie con elevato numero di figli (oltre due):

punti 0,2 per n. famiglie con un max di punti 2;

g) Presenza tra i Soci prenotatari di famiglie che hanno anziani nel proprio nucleo familiare:

punti 0,2 per n. famiglie con un max di punti 2;

h) Presenza tra i Soci prenotatari di famiglie che hanno all'interno del proprio nucleo familiare persone diversamente abili con un grado di invalidità superiore al 90%:

punti 0,2 per n. famiglie con un max di punti 2;

i) Progettazione degli edifici particolarmente mirata al risparmio energetico ed idrico

punti 2;

j) Adesione ad un consorzio di cooperative

punti 3;

k) Tempi di realizzazione delle opere:

Inferiore a 24 mesi punti 2;

l) Sede legale della cooperative, del consorzio o dell'impresa (quale risultante dal certificato della Camera di Commercio):

a. Nel comune di Palestrina - punti 5;

b. Nella Provincia di Roma - punti 3;

c. Roma - punti 1;

m) Destinazione degli alloggi realizzati:

Min 5% degli alloggi riservati a Forze armate, Polizia, Vigili del Fuoco: punti 5

n) Aver conseguito finanziamenti della Regione Lazio, per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata-convenzionata:

punti 3;

3. Alle Imprese di costruzione risultanti a parità di condizione, in base ai criteri di cui all'art.8, si applicano i seguenti punteggi, riferiti alla data della domanda:

a) disponibilità a convenzionare con il Comune per almeno otto anni la locazione di quota parte o di tutti gli alloggi con obbligo di prelazione per la vendita. (Il canone sarà concordato in base alla legge N°431/98 e successive modificazioni):

I. per il 100% degli alloggi - punti 14

II. per percentuali minori di alloggi il punteggio viene attribuito in proporzione ( esempio 30% in affitto punteggio pari a 4.2);

b) Punteggio per il prolungamento dell'affitto:

0,5 punti per ogni anno in più dopo l'ottavo;



2. Le Cooperative ed i loro Consorzi, le Imprese e i loro Consorzi devono documentare, al fine di attribuire i punteggi, oltre ai requisiti soggettivi dei Soci, tutta la documentazione e le certificazioni utili all'attribuzioni dei punteggi di cui al precedente articolo.

#### Art. 11

##### *Assegnazione*

1. Le assegnazioni provvisorie sono effettuate, sulla base della graduatoria definitiva e dei criteri di priorità del presente Regolamento, con una deliberazione consiliare, che ne stabilisce la durata e gli obblighi conseguenti, quali il pagamento dell'area e degli oneri, l'atto unilaterale d'obbligo, la presentazione del progetto, etc.
2. Le assegnazioni vengono fatte di norma per lotti interi ed eventualmente per parti corrispondenti ad interi edifici; le aree assegnate possono essere diverse da quelle richieste per ampiezza e localizzazione, e potranno essere suscettibili di variazioni, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, sulla base dei programmi urbanistici comunali e delle capacità e dei tempi di attuazione degli assegnatari.
3. Possono essere assentiti dal Consiglio i trasferimenti delle aree tra Cooperative solo in caso che siano trasferiti globalmente i Soci, nel medesimo ordine di iscrizione. E' vietato il trasferimento delle aree assegnate tra Imprese e tra Imprese e Cooperative. E' fatto, altresì, divieto di iscrizione contemporanea di uno o più soci a due o più Cooperative a pena l'esclusione del socio stesso dagli elenchi utilizzati ai fini delle suindicate graduatorie.
4. Le assegnazioni definitive sono effettuate con le relative convenzioni per la concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà ai sensi della Legge 865/71, come modificata dalla Legge 662/96.
5. L'assegnazione è nulla e va revocata qualora, per verifiche o accertamenti successivi, la documentazione presentata risulti non veritiera, incompleta o fuori dai termini previsti, se tali termini sono funzionali all'inserimento nelle graduatorie.
6. Le verifiche sulla documentazione verranno ordinate dal Responsabile del Procedimento ogni qualvolta lo ritenga necessario. Per tali verifica lo stesso si avvarrà della medesima commissione giudicatrice di cui all'art. 6.
7. L'assegnazione e quindi la convenzione, va revocata con apposita deliberazione di Consiglio

Comunale qualora si accerti che entro un anno dall'assegnazione stessa non siano iniziati i lavori per cause imputabili all'assegnatario.