

REGOLAMENTO, PROCEDURE E CRITERI DI PRIORITA' PER
L'ASSEGNAZIONE DI AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA
EX LEGGE 167/62 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRA-
ZIONI

Con le presenti disposizioni procedurali l'Amministrazione Comunale di Massalengo intende regolamentare l'assegnazione delle aree comprese nei piani di Zona P.E.E.P., sulla base dei requisiti stabiliti dalle leggi in materia (167 del 1962, 865 del 1971 e 457 del 1978) e sulla scorta di criteri scaturiti dalla giurisprudenza espressasi in materia.

Premesso che l'Amministrazione Comunale ritiene che i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare costituiscano strumenti di grande utilità per consentire ai cittadini compresi nelle fasce di reddito medio-basso di poter realizzare il bene più prezioso per la famiglia - LA CASA - ritiene altrettanto importante tutelare i cittadini con la piena applicazione delle leggi (così come il legislatore le ha pensate), stabilendo criteri, regole e procedure assolutamente oggettivi, al fine di evitare un uso distorto, strumentale o clientelare di questa previsione.

Il regolamento ha quindi come oggetto la salvaguardia di tutti quegli elementi (legali, normativi, regolamentari) che servono a tutelare i cittadini beneficiari delle leggi in materia e tutta la collettività.

Il presente regolamento è conforme a tutti gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati dal nostro Comune, a tutte le leggi nazionali e regionali che regolano la materia; il Regolamento dovrà essere modificato ogni qualvolta si trovi in contrasto con nuove disposizioni di legge o nuovi strumenti urbanistici.

Il Regolamento si applica ai Piani per l'edilizio economico popolare approvati dal Consiglio Comunale di Massalengo

ART. 1

Il Piano di Edilizia Economica e Popolare stabilisce

- l'azzeonamento degli interventi
- la dimensione degli interventi
- la tipologia indicativa degli interventi
- la disposizione dei lotti edificabili e delle opere di urbanizzazione
- le convenzioni tipo per i diversi interventi
- la quantificazione dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

ART. 2

Il Programma Pluriennale di Attuazione stabilisce la sequenza degli interventi e la dimensione dei medesimi nel periodo considerato, nonché la suddi-

visione delle aree da assegnare in diritto di superficie ed in diritto di proprietà, nei limiti stabiliti dalla legge

ART. 3

Le aree comprese nei piani P.E.E.P. vengono acquistate dalla Amministrazione Comunale, possibilmente concordando la cessione bonaria con i proprietari (al fine di evitare situazioni future di "contenzioso" fra le parti ed ai fini della trasparenza e correttezza economica da parte dell'Amministrazione Comunale), o ricorrendo all'istituto dell'esproprio qualora non sia possibile addivenire all'accordo con le proprietà nei termini di legge.

Le aree vengono poi alienate cedendole, in diritto di proprietà o in diritto di superficie, ai soggetti operatori, secondo i criteri citati agli articoli successivi.

ART. 4

Le fasi procedurali per l'assegnazione delle aree sono le seguenti :

- a) pubblicazione del manifesto per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di edilizia economico popolare.
- b) presentazione delle domande da parte dei soggetti operatori nei termini stabiliti dal manifesto

- c) esame delle domande da parte della Giunta Municipale, verifica dei requisiti di legge e di regolamento, redazione della graduatoria
- d) assegnazione provvisoria dei singoli lotti edificabili
- e) presentazione della documentazione prevista dal presente regolamento da parte degli operatori interessati
- f) assegnazione definitiva delle aree da parte del Consiglio Comunale

ART.5

La Giunta Comunale adotterà i provvedimenti necessari per l'assegnazione provvisoria dei singoli lotti edificabili previo l'espletamento delle procedure secondo le norme contenute nel presente regolamento

ART. 6

La disponibilità di aree P.E.E.P. sarà pubblicizzata tramite opportuni manifesti che indicheranno gli elementi essenziali del piano stesso e la procedura per la presentazione delle domande da parte dei soggetti operatori, in particolare l'avviso pubblico indicherà:

- a) le aree che il Comune intende assegnare, nonché il relativo titolo di godimento e capacità edifica

toria.

- b) la suddivisione dei lotti da destinare alle Cooperative di abitazione ed alle Imprese di costruzione. Per queste ultime sarà riservata una quota minima del 20% dei lotti da assegnare e comunque non inferiore ad un lotto.
- c) il termine ultimo di scadenza per la presentazione delle domande
- d) modalità di presentazione delle domande

ART. 7

Le domande di assegnazione delle aree dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

- a) quantificazione della volumetria che si intende edificare

Per gli operatori diversi dagli enti operanti nel settore dell'edilizia sovvenzionata a totale carico dello stato, dai seguenti documenti:

- 1) atto costitutivo
- 2) statuto societario
- 3) certificato iscrizione al registro prefettizio
(solo cooperative)
- 4) certificato iscrizione alla C.C.I.A.A.
- 5) certificati iscrizione al Tribunale
- 6) estratto notarile libro soci (solo cooperative)
- 7) relazione finanziaria attestante il tipo di finanziamento disponibile o il tipo di finanziamento al quale si intende ricorrere e i relativi tempi di ottenimento
- 8) documentazione attestante requisiti che costitui

scono titolo preferenziale per l'assegnazione dell'area

ART 8

Costituirà titolo preferenziale nell'assegnazione delle aree il possesso dei seguenti requisiti nell'ordine:

a) enti operanti nel settore dell'edilizia sovvenzionata a totale carico dello Stato;

b) cooperative di abitazione, a proprietà indivisa operanti su aree concesse in proprietà superficaria i cui statuti prevedano in forma irrinunciabile la cessione al Comune di Massalengo degli stabili edificati sulle aree di cui sopra in caso di anticipato scioglimento per decadenza della società Cooperativa.

A favore di tali cooperative, nel caso di autofinanziamento ed in assenza di contributo erariale, il Comune di Massalengo con delibera del Consiglio Comunale potrà eventualmente prestare garanzie che verranno richieste dall'Istituto mutuante, in analogia con le garanzie prestate dallo Stato per i finanziamenti di edilizia pubblica residenziale;

c) cooperative di abitazione a proprietà indivisa, operanti su aree concesse in proprietà superficaria, i cui statuti prevedano, in forma irrinunciabile, la cessione al competente I.A.C.P. degli stabili edificati sulle aree di cui sopra;

d) Le cooperative di abitazione a proprietà divisa oppure a statuto misto, le imprese private, individuali o collettive o le cooperative di produzione lavoro che siano titolari di finanziamento agevolato sia esso sotto forma di mutuo che di contributo in conto capitale

e) Le cooperative di abitazione a proprietà divisa oppure a statuto misto, le imprese private, individuali o collettive o le cooperative di produzione lavoro che siano proprietarie dell'area oggetto di Piano di Zona

f) cooperative di produzione e lavoro, operanti su aree concesse in proprietà piena o superficiaria, aderenti ad una delle Organizzazioni Nazionali di rappresentanza e tutela del movimento cooperativo riconosciute dal Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale.

g) le imprese private, individuali o collettive, che opereranno con finanziamento proprio o con mutui ordinari, operanti su aree concesse in proprietà piena o superficiaria, aventi sede nel Comune di Massalengo

h) Le cooperative a proprietà divisa, oppure a statuto misto, i cui soci assegnatari, per almeno il 70% siano residenti o siano stati residenti in Massalengo oppure prestino la propria attività lavorativa nell'ambito del territorio comunale.

A parità di altri requisiti costituiranno titoli preferenziali (o elemento di considerazione) i se-

guenti fattori :

- buone referenze di esperienze maturate in interventi di edilizia economico popolare eseguiti nel Comune di Massalengo e in altri Comuni
- solidità delle garanzie bancarie
- contenimento del prezzo di cessione
- disponibilità delle cooperative e delle imprese ad intestare i mutui direttamente ai soci pur fornendo alla banca garanzie necessarie.

A parità assoluta di ogni altro requisito citato, e nell'ambito di ciascun punto, la priorità spetterà ai soggetti che avranno presentato per primi la domanda, completa delle documentazioni necessarie, a partire dalla pubblicazione del manifesto.

ART. 9

Entro 30 giorni dalla data ultima di scadenza per la presentazione delle domande di assegnazione, la Giunta Comunale delibera una prima graduatoria per l'assegnazione provvisoria di aree comprese nei piani di zona, tenuto conto dei requisiti e priorità di cui al precedente art.8

ART.10

Della graduatoria così formulata, la Giunta Comunale dà comunicazione agli operatori interessati mediante R.R.R., trasmettendo, nel contempo, copia della

planimetria oggetto della proposta di assegnazione provvisoria, con richiesta di risposta scritta di accettazione dell'assegnazione provvisoria corredata dai seguenti documenti:

a) progetto edilizio redatto nella scala e negli elaborati necessari per il parere della Commissione Edilizia Comunale

b) relazione tecnico finanziaria indicante:

1 - costi dell'intervento

2 - costi unitari per mq. commerciale degli alloggi che si intendono costruire

3 - costo unitario per ogni singola unità immobiliare

4 - tempi di validità della suddetta relazione e criteri per la sua revisione. In particolare per la relazione tecnica finanziaria, dovranno essere indicati i criteri per la sua revisione alla data della stipula della convenzione di assegnazione dell'area e per l'eventuale ulteriore revisione dalla data di inizio lavori secondo il programma di svolgimento degli stessi

c) tipi di finanziamento con relativi documenti dimostrativi

Con la stessa comunicazione la Giunta Comunale fissa il termine ultimo per la presentazione della documentazione richiesta

I documenti di cui ai punti b e c si intendono richiesti solo per gli operatori diversi dagli Enti

operanti nel settore della edilizia sovvenzionata.

ART. 11

Esaminata la documentazione di cui all'articolo precedente, la Giunta Comunale, acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale sul progetto edilizio presentato dagli operatori interessati e prima del rilascio della relativa concessione ad edificare, trasmette al Consiglio Comunale gli atti necessari per il provvedimento di assegnazione definitiva dei lotti di terreno edificabile compresi nei Piani di Zona.