

COMUNE DI MALAGNINO

Provincia di Cremona

PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA - POPOLARE LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOTTI NEL P.E.E.P. DI MALAGNINO

Norme generali e criteri per l'attuazione, assegnazione e vendita delle aree
Approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 61 del 15.09.2010

ARTICOLO n. 1 - Assegnatari delle aree

Le aree facenti parte del PEEP in oggetto sono assegnate a Cooperative di abitazione con sede nella provincia di Cremona.

ARTICOLO n. 2 - Tipologie Costruttive

1. All'interno della zona P.E.E.P. sono ammesse le seguenti tipologie di costruzione:

- case a schiera
- case con tipologia bifamiliare
- palazzine condominiali

Per la definizione delle tipologie realizzabili e modalità tecnico-costruttive si fa rinvio alla specifica normativa riguardante il piano di edilizia economica popolare.

2. Sull'area potranno essere costruiti edifici aventi le seguenti caratteristiche:

a - con mutuo agevolato:

- caratteristiche rispondenti a quelle contenute nell'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- superficie utile (Su) non superiore a mq. 95 per ogni unità immobiliare;
- superficie non residenziale (Snr) non superiore al 45% della superficie utile abitabile;
- superficie parcheggi non superiore a mq. 18 per ogni unità immobiliare.

b - con autofinanziamento e/o mutuo bancario ordinario:

- superficie utile (Su) non superiore a mq. 110 per ogni unità immobiliare;
- superficie non residenziale (Snr), comprensiva delle autorimesse, non superiore al 60% della superficie utile abitabile per ogni unità immobiliare;

ARTICOLO n. 3 - Bando di prenotazione

1. All'assegnazione delle aree residenziali si provvede mediante pubblico bando di prenotazione che dovrà essere pubblicato mediante pubblicazione per almeno quindici giorni consecutivi all'albo comunale on-line, nonché mediante la normale affissione negli appositi spazi pubblicitari ed in altri luoghi pubblici. Al bando di prenotazione dovrà essere allegato lo schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

2. Il bando di prenotazione dovrà indicare almeno:

- a - le caratteristiche planivolumetriche dei lotti in assegnazione;
- b - i costi di assegnazione dei lotti, con esclusione del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c - le modalità di pagamento del costo di assegnazione dei lotti;
- d - i documenti da allegare alla domanda;
- e - il termine per la presentazione della domanda di assegnazione;

ARTICOLO n. 4 - Domanda di assegnazione

1. La domanda di assegnazione dell'area, corredata dalla documentazione richiesta, dovrà essere presentata direttamente al protocollo del Comune entro i termini stabiliti dall'apposito bando.

2. I richiedenti, di cui all'art. 1, dovranno indicare i mezzi finanziari con cui intendono realizzare le costruzioni (autofinanziamento, mutuo bancario ordinario, mutuo o contributo pubblico).

3. Nella domanda di assegnazione dell'area, presentata da Cooperativa di abitazione, il numero massimo di lotti richiesti in assegnazione non potrà essere superiore a 4 (quattro), indicando eventuali preferenze (non vincolante per il Comune).

4. Nel caso siano già in possesso di finanziamento pubblico di una promessa di finanziamento dovranno allegare la documentazione atta a provarlo.

5. Alle domande presentate, le Cooperative di abitazione dovranno allegare la seguente documentazione:

- copia dell'atto costitutivo e dello statuto;
- copia dell'ultimo bilancio approvato;
- copia dell'iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative edilizie di abitazione;
- attestazione di iscrizione all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente;
- elenco degli interventi realizzati nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare nei Comuni della provincia di Cremona;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio del legale rappresentante che certifichi per se stesso:
 - Cittadinanza;
 - di essere in possesso dei diritti civili e politici;
 - di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
 - di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
 - di non aver procedimenti pendenti circa l'applicazione di una delle misure di prevenzione riguardanti soggetti dediti ad "attività delittuose" e/o è presente una delle cause ostative previste in relazione ad "attività mafiose", così come risulta, rispettivamente, dall'art. 3 della legge 27.12.1956, n° 1423 e dall'art. 10 della legge 31.05.1965, n° 575, e successive modifiche ed integrazioni;
 - di non essere oggetto di sentenze definitive di condanna passate in giudicato, ovvero di sentenze di applicazione della pena, su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi contro la pubblica amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica, il patrimonio, e per reati contro l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - di non aver commesso violazioni gravi, debitamente accertate, relative all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, all'osservanza degli obblighi contributivi e all'osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili.
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del legale rappresentante che certifichi per la cooperativa
 - data di costituzione e iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio
 - Che è retta e disciplinata dai principi della mutualità, senza fini di speculazione;
 - Che non è in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione o di cessazione dell'attività;
 - Che non ha in corso dichiarazione di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria (le procedure si considerano in corso, quando sia stata presentata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza).
 - Che non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio del legale rappresentante con la quale la Cooperativa assume l'impegno di assegnare gli alloggi in proprietà esclusivamente a propri soci in possesso, al momento della stipulazione del rogito notarile di assegnazione, dei requisiti "prima casa" ai fini delle agevolazioni fiscali vigenti.

6. E' vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio a componenti dello stesso nucleo familiare. E' altresì vietata l'assegnazione o la vendita di alloggi a chi abbia già ottenuto, la proprietà di un alloggio, in qualsiasi parte del territorio nazionale, costruito con il contributo dello Stato o delle Regioni in conto capitale

o in conto interessi, salvo che provveda alla vendita di tale alloggio prima della stipulazione dell'atto notarile di acquisto dell'alloggio che sarà realizzato sull'area oggetto del Piano di zona di che trattasi.

7. Le eventuali domande presentate anteriormente alla data del bando non sono valide e, pertanto, dovranno essere ripresentate.

ARTICOLO n. 5 - Istruttoria delle domande

1. Il Comune procede all'istruttoria delle domande verificando la completezza e la regolarità nella compilazione del modulo, nonché l'esistenza della documentazione richiesta;

2. Il Comune provvede, inoltre, all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda, sulla base della documentazione presentata, nel rispetto delle modalità indicate nel successivo articolo 8.

ARTICOLO n. 6 - Operatori - Attuatori - Unità di intervento

L'assegnazione delle aree verrà effettuata nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) a ciascuna Cooperativa ammessa in graduatoria verranno assegnati un massimo di quattro lotti;
- b) la graduatoria verrà stilata in base al punteggio conseguito con riferimento al possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 7.

ARTICOLO n. 7 - Criteri di assegnazione del punteggio

1. Per gli alloggi ultimati (o in costruzione in base a titolo abilitativo già rilasciato) nei Piani di Zona per l'Edilizia Economico Popolare e nei Piani di Lottizzazione d'ufficio nel comune di Malagnino a partire dall'anno 2000:

meno di 10	punti 0
da 10 a 20	punti 6
da 21 a 30	punti 12
maggiori di 30	punti 18

2. Per gli alloggi ultimati (o in costruzione in base a titolo abilitativo già rilasciato) nei Piani di Zona per l'Edilizia Economico Popolare negli altri comuni della provincia di Cremona a partire dall'anno 2000:

meno di 10	punti 0
da 10 a 20	punti 3
da 21 a 30	punti 6
maggiori di 30	punti 9

3. Per anzianità di costituzione della Cooperativa.

In caso di Cooperativa costituita :

prima dell'anno 1991	punti 8
dal 1991 al 1995	punti 6
dal 1996 al 2000	punti 4
dal 2001 al 2005	punti 2
dal 2006 in poi	punti 0

ARTICOLO n. 8 - Graduatoria provvisoria e definitiva

1. Scaduto il termine ultimo di presentazione delle domande, queste verranno esaminate da una Commissione comunale, appositamente costituita, che assegnerà a ciascuna di esse un punteggio, applicando i criteri fissati nel precedente articolo 7, previo esame di ammissibilità delle stesse.

2. La Commissione sarà presieduta dal Responsabile del Servizio Tecnico e composta da:

- Responsabile del Servizio Tecnico: Presidente
- Segretario Generale: membro
- Dipendente del Servizio Segreteria: membro con funzioni di Segretario verbalizzante

3. In base ai punteggi assegnati, la Commissione formulerà la graduatoria provvisoria per la cessione dei lotti in diritto di proprietà.

4. Avverso la graduatoria provvisoria, gli interessati, entro quindici giorni dalla data della sua pubblicazione, possono inoltrare motivate opposizioni/osservazioni depositandole al Protocollo Comunale;
5. Dopo l'esame delle eventuali opposizioni/osservazioni il Servizio Tecnico provvederà all'approvazione della graduatoria definitiva, individuando l'assegnatario dei lotti;
6. Graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo;
7. Fatto salvo quanto disposto dal precedente comma 5, tra i richiedenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio viene effettuato il pubblico sorteggio al fine di determinare il posto in graduatoria, salvo che tra i richiedenti stessi venga raggiunto un accordo in sede di convocazione per la scelta dei lotti disponibili.
8. I richiedenti, le cui domande di assegnazione di lotti dovessero essere eccedenti rispetto al numero dei lotti disponibili, risultanti dopo l'accoglimento delle altre domande in conformità alla graduatoria definitiva, rimarranno comunque in graduatoria e potranno ottenere l'assegnazione del lotto, seguendo l'ordine progressivo determinato in base al punteggio conseguito; nello stesso modo si procederà in caso di rinuncia all'assegnazione da parte dei richiedenti preassegnatari.
9. La graduatoria definitiva avrà validità di anni uno dalla data di esecutività della determina di approvazione.

ARTICOLO n. 9 - Modalità di cessione dei lotti

1. Gli assegnatari dovranno versare alla Tesoreria comunale, entro trenta giorni dalla data di comunicazione della avvenuta assegnazione definitiva, da parte del Comune, un importo pari al 10% del corrispettivo di cessione corrispondente del costo dell'area a titolo di acconto; il saldo dovrà essere versato entro la data di stipulazione della Convenzione per la cessione in proprietà dei lotti.
2. Dalla data di stipulazione della Convenzione per la cessione in proprietà dei lotti si intenderà trasferita agli assegnatari la piena proprietà del lotto assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ARTICOLO n. 10 - Decadenza dell'assegnazione

1. Il mancato versamento dell'acconto o del saldo nei termini sopraindicati costituisce motivo valido per la revoca dell'assegnazione dei lotti, i quali saranno oggetto di nuova assegnazione, con le stesse modalità della prima assegnazione in base alla graduatoria definitiva approvata e non ancora scaduta, o, se esaurita attraverso nuovo bando.
2. L'amministrazione, soltanto dopo l'avvenuta riassegnazione dell'area, restituirà le somme versate, trattenendone il 10% quale indennità per i ritardi e danni subiti (salvo quantificazione di maggiori danni) e nulla sarà riconosciuto all'assegnatario decaduto per le spese sostenute fino a quel momento (progettazione, ...).

ARTICOLO n. 11 - Tempi di realizzo ed eventuale risoluzione della Convenzione per la cessione in proprietà

1. Entro dodici mesi dalla stipulazione della Convenzione per la cessione in proprietà dei lotti, l'Assegnatario dovrà provvedere ad inoltrare, presso il Comune regolare richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. o di altro titolo abilitativo previsto dalle vigenti disposizioni normative per l'edificazione dell'area stessa; il suddetto termine potrà essere prorogato su richiesta dell'Assegnatario di non oltre 24, 48 e 72 mesi, rispettivamente per l'eventuale secondo, terzo e quarto lotto assegnato successivamente al primo.
2. Entro dodici mesi dalla data di efficacia del titolo abilitativo, l'Assegnatario dovrà dare corso ai lavori di costruzione del nuovo fabbricato
3. In caso di inottemperanza dei termini fissati dai precedenti commi per cause imputabili all'Assegnatario, tranne nel caso in cui sussistano comprovati motivi di necessità accertati da parte dell'Amministrazione Comunale, si darà corso all'atto di risoluzione della convenzione e di trasferimento della proprietà del lotto al Comune con rimborso all'assegnatario del prezzo di cessione, senza interessi e rivalutazione (previa

deduzione di una penale pari al 10% di tale prezzo), non appena l'Amministrazione Comunale avrà assegnato l'area a diverso operatore.

4. Entro tre anni dall'inizio dei lavori la costruzione dovrà essere terminata in ogni sua parte ed abitabile.

ARTICOLO n. 12 - Corrispettivo per la cessione del lotto

1. Il corrispettivo per la cessione dell'intero comparto edificabile è determinato a corpo ed in euro 886.533 sulla base dei seguenti costi:

a - acquisizione e rivalutazione dell'area da parte del Comune;

b - spese notarili e imposte relative alla suddetta acquisizione;

c - spese tecniche per la redazione del Piano di Zona;

Il corrispettivo al mq. è pari ad euro 76,51/mq. per la superficie fondiaria dell'area non urbanizzata, cioè comprensivo di tutti i costi di cui ai precedenti punti a, b e c).

Il suddetto prezzo unitario di euro 76,51 potrà essere leggermente modificato, in più o in meno, in caso di eventuale minore o maggiore superficie fondiaria complessiva rispetto a quella di mq.11586 individuata nel P.E.E.P. approvato, in modo tale che rimanga invariato l'introito complessivo di euro 886.533 stabilito dall'Amministrazione Comunale .

Restano a carico degli assegnatari delle aree la realizzazione e i costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, frazionamenti, sicurezza ai sensi del Decr.Legislativo 9-4-2008 n. 81).

Le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno eseguite, nel rispetto del progetto approvato dalla Amministrazione Comunale, direttamente dagli stessi assegnatari che dovranno rilasciare alla stessa Amministrazione Comunale idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere stesse e delle relative spese tecniche e secondo quanto disposto dallo schema di convenzione allegato al bando

2. I soggetti assegnatari dovranno assumere l'impegno di effettuare, a loro spese, il frazionamento delle aree, ai fini della successiva stipulazione della convenzione, entro 60 giorni dalla data di comunicazione di avvenuta assegnazione definitiva da parte del Comune.

La Convenzione per la cessione in proprietà dei lotti dovrà essere stipulata entro 1 mese dal frazionamento catastale.

3. In occasione della stipulazione della Convenzione per la cessione in proprietà dei lotti dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale le fidejussioni, dell'importo di competenza in relazione all'area assegnata, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti assegnatari.

Tali opere dovranno essere realizzate e completate per stralci funzionali in concomitanza all'esecuzione delle costruzioni residenziali previste nei singoli lotti in modo da garantire l'accessibilità a tali lotti e l'agibilità delle costruzioni residenziali realizzate. Non potranno essere iniziate le costruzioni residenziali sul/i lotto/i di terreno, oggetto di prenotazione, se non sarà già effettivamente iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Per le opere di urbanizzazione facenti parte degli stralci funzionali si darà corso, su richiesta degli assegnatari, al collaudo di tali opere e alla loro cessione al Comune, con conseguente svincolo parziale della fidejussione rilasciata a garanzia.

In caso di presenza di più assegnatari contemporaneamente dovranno assicurare adeguato coordinamento e la gestione unitaria di tutte le opere da eseguire;

ARTICOLO n. 13 – Costi delle aree, opere ed oneri di urbanizzazione

1. Corrispettivo per l'assegnazione delle aree. Il valore dell'area è disposto ed approvato dalla delibera di Giunta Comunale n. 61 del 15.09.2010 e sarà versato dall'assegnatario con le modalità descritte ai precedenti articoli.

2. Opere di urbanizzazione primaria. L'assegnatario dovrà realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria del comparto assegnato, sulla base del progetto approvato e con le modalità stabilite dalla convenzione.

3. Oneri di urbanizzazione secondaria. L'assegnatario dovrà versare all'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro dei titoli abilitativi a costruire gli edifici, gli oneri di urbanizzazione secondaria;

4. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto.