



CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

(Provincia di Napoli)

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

NELL'AMBITO DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E

POPOLARE.

L. 167/1962, L. 865/1971

E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

Approvato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 67 del 09/03/2005.

Testo riscritto con le modifiche apportate in sede di approvazione.

In vigore dal 20/04/2005.

INDICE

ART.1- OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART.2- INTERVENTI AMMESSI

ART.3- MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART.4- DESTINATARI

ART.5- GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE

ART.6- PUNTEGGI

ART.7- REQUISITI

ART.8- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

ART.9- COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA:
NOMINA E COMPOSIZIONE

ART.10- TERMINI DI INTERVENTO DELLA COMMISSIONE E FORMAZIONE
DELLA GRADUATORIA

ART.11- ASSEGNAZIONE

ART.12- REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART.13- CONGUAGLI

ART.14- RISERVE

ART.15- INADEMPIENZE

ART.16- ENTRATA IN VIGORE

-ART.1-

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina nei suoi articoli, i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e in attuazione della Legge 448/98 e alla delibera della Commissione Straordinaria n.....del.....con la quale si stabilisce che siano cedute in proprietà tutte le aree PEEP, come individuate dalla Variante parziale al vigente P.R.G., adottata dalla Commissione Straordinaria con delibera n. 13 del 30/04/04, ed approvata con condizioni e prescrizioni dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n. 1480 del 05/10/04, allo scopo di dare attuazione al Piano di Zona.

Ogni altra disposizione contraria in merito è abrogata.

-ART.2-

INTERVENTI AMMESSI

Le aree comprese nel P.d.Z. saranno cedute ai soggetti indicati al successivo art.4 in conformità ai criteri, modalità e procedure di cui al presente regolamento, solo esclusivamente per i seguenti interventi:

- a) Edilizia agevolata (comunque fruente di contributi e agevolazioni creditizie pubbliche);
- b) Edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio e il Comune, in assenza di contributi o agevolazioni).

Il Comune rende disponibili allo scopo i terreni costituenti il PEEP, ai sensi della Legge n.167/1962, nel testo vigente.

-ART.3-

MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'Organo comunale competente, sulla base delle previsioni del Piano PEEP, dei planovolumetrici approvati, adotta gli atti nei quali vengono individuate le zone, nonché i lotti, da assegnare ai soggetti aventi titolo, di cui al successivo art.4, l'ammontare delle volumetrie consentite, le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elementi occorrenti alla formazione del prezzo di cessione ai sensi dell'art.35, comma 12 della Legge 865/71 modificato ed intergrato dall'art.3, comma 63, della legge 662/96 nonché dell'art.7, commi 4 e5, della Legge 136/99, nonché i contenuti fondamentali del bando relativo al P.d.Z da attuare.

L'individuazione delle aree di cui sopra potrà essere integrata in qualsiasi momento in relazione alle esigenze derivanti dai programmi di edilizia residenziale agevolata fruente di contributi statali, regionali e comunitari.

Entro 10 (dieci) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del bando, di cui al presente articolo, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico procederà alla pubblicazione del Bando stesso nel quale dovranno essere indicati:

- le aree disponibili da concedere;
- le tipologie consentite;
- i prezzi di cessione delle aree stesse, le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e gli eventuali corrispettivi da versare in sostituzione delle stesse, nonché le modalità di pagamento.
- i soggetti legittimati a presentare istanza e i requisiti che debbono essere posseduti dagli stessi al momento della pubblicazione del bando;
- il contenuto, le modalità ed i termini di presentazione dell'istanza;
- i criteri di selezione delle istanze;
- i punteggi per la formazione della graduatoria.

Il bando sarà pubblicato per 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi all'Albo Pretorio e affisso, tradotto in manifesto, nei luoghi pubblici.

-ART.4-

DESTINATARI

I soggetti legittimati ad ottenere la cessione in proprietà delle aree comprese nel PPEP, così come stabilito nella delibera della Commissione Straordinaria n.....del....., sono i seguenti:

- a)** Cooperative edilizie di abitazioni a proprietà indivisa o loro consorzi, che assegnino in godimento le abitazioni realizzate i sensi di quanto previsto dall'art.8 della Legge 179/92, nel testo vigente;
- b)** Cooperative edilizie di abitazioni a proprietà divisa o loro consorzi;

I soggetti di cui sopra debbono possedere i requisiti di cui al successivo art. 7.

-ART.5-

GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE

La Commissione giudicatrice, di cui al successivo art. 9, provvederà alla predisposizione della graduatoria agli aventi titoli con l'assegnazione dei punteggi nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) -anzianità di costituzione della cooperativa;
- b) -sede sociale;
- c) -residenza soci;
- d) -soci portatori di handicap;
- e) -altro.

Costituisce requisito di priorità, fra più istanze concorrenti, a parità di punteggio, la seguente condizione:

La proprietà da parte delle Cooperative edilizie delle aree da espropriare, incluse nel PEEP, purché la proprietà delle aree medesime risalga a data antecedente a quella di adozione dello strumento urbanistico (Variante parziale al vigente P.R.G. adottata con delibera della Commissione Straordinaria n. 13 del 30/04/2003) con il quale le stesse sono state destinate alla realizzazione dei programmi di E.E.P., sempreché abbiano i requisiti di cui all'art.35 della Legge n.865/71, come sostituito dall'art. 3, comma 63, della legge n.662/96;

Per accedere all'assegnazione con criterio di priorità, i soggetti richiedenti dovranno comunque soddisfare i requisiti di cui al successivo art.7.

I richiedenti che risulteranno eventualmente in eccesso rispetto ai numeri di lotti disponibili, rimarranno comunque in graduatoria e potranno ottenere l'assegnazione del lotto, seguendo l'ordine progressivo determinato in base al punteggio, in caso di rinuncia dell'assegnazione da parte dei richiedenti già assegnatari o di revoca di cui all'art.11 o di decadenza prevista all'art.15.

-ART.6-

PUNTEGGI

Fermo restando la priorità richiamata al precedente art. 5 per determinare l'ordine di priorità nel complesso delle Cooperative edilizie di abitazioni o loro Consorzi si seguiranno i seguenti criteri:

a) Anzianità di costituzione:

-n. 1 punto per ogni anno, frazionabile mensilmente, alla data di pubblicazione del bando;

Il punteggio complessivo relativo all'anzianità di costituzione è ridotto della metà per le Cooperative edilizie o loro Consorzi che hanno già realizzato alloggi PEEP nell'ambito del territorio comunale.

b) Sede sociale all'atto della costituzione:

• *b1)-nell'ambito del territorio comunale:*

-n.1 punto per ogni anno, frazionabile mensilmente, dalla data di pubblicazione del bando;

• *b2)-nell'ambito del territorio di altri comuni :*

- punti 0;

c) Residenza anagrafica dei soci:

• nel Comune di Frattamaggiore alla data di pubblicazione del bando:

-dal 51% al 70% dei soci punti 1;

-dal 71% all'85% dei soci punti 2;

-oltre l'86% dei soci punti 3.

Sono assimilabili a cittadini residenti frattesi anche i soggetti che siano stati residenti almeno una volta a Frattamaggiore e che dimostrino di avere attività lavorativa stabile nel Comune di Frattamaggiore, da almeno 1 anno antecedente alla data di pubblicazione del bando.

Se dalla verifica delle domande presentate dalle Cooperative risulta che un socio o un componente del medesimo nucleo familiare è iscritto a più cooperative concorrenti, il nominativo non viene computato ai fini dell'attribuzione dei suddetti punteggi.

d) Soci portatori di handicap

-Le Cooperative edilizie di abitazioni o loro Consorzi che abbiano almeno uno o più soci ovvero uno o più componenti del medesimo nucleo familiare portatore di handicap gravi (con almeno il 70% di invalidità), attestato dalle competenti autorità, godono di un ulteriore punteggio complessivo di 1 punto;

e) Altro

- Le Cooperative edilizie di abitazioni o loro Consorzi che non hanno già realizzato alloggi PEEP, nell'ambito del territorio comunale, godono di un ulteriore punteggio di 2 punti;
- Le Cooperative edilizie di abitazioni o loro Consorzi che hanno già realizzato alloggi PEEP, nell'ambito del territorio comunale, non godono di punteggio aggiuntivo;
- Le Cooperative edilizie iscritte nel Registro Prefettizio godono di un punteggio aggiuntivo di 0,25 punto per ogni anno d'iscrizione, frazionabile mensilmente, dalla data di pubblicazione del bando.

-ART.7-

REQUISITI

Ai fini dell'ammissibilità dell'istanza, i soggetti destinatari di cui al precedente art. 4 debbono possedere, alla data di pubblicazione del bando, i seguenti requisiti:

- a)** Le Cooperative edilizie di abitazione devono essere regolarmente iscritte all'Albo delle società tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ed avere il bilancio regolarmente approvato dagli organi competenti oltre ad essere in regola con la situazione societaria; il tutto da dichiarare, dal legale rappresentante, nelle forme dell'art.1 del DPR n.445/00;
- b)** Le Cooperative edilizie di abitazioni o loro Consorzi che intendono avvalersi del requisito di priorità di cui all'art.5 devono essere in possesso il titolo di proprietà non in contestazione, da dichiarare, dal legale rappresentante, nelle forme dell'art.1 del DPR n.445/00.

I soci assegnatari delle Cooperative dovranno comunque possedere i seguenti requisiti alla data di pubblicazione del bando:

- *Avere cittadinanza italiana o di uno degli Stati membri della Unione Europea, oppure abbiano cittadinanza d'altro Stato purché abbiano la residenza anagrafica in Italia da almeno cinque anni e dimostrino di avere attività lavorativa stabile;*
- *Non essere titolari a titolo esclusivo del diritto di proprietà o di usufrutto di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare;*

- *Non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il consenso o con il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o altro ente pubblico;*

Per "nucleo familiare" s'intende la famiglia costituita da entrambi o uno solo dei coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e dagli affiliati con loro conviventi.

Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità ed i mezzi propri a disposizione, il controllo dell'effettivo possesso dei requisiti di cui sopra.

-ART.8 -

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Per la partecipazione all'assegnazione delle aree individuate nel bando, deve essere presentata al Comune di Frattamaggiore, specifica domanda in bollo.

Le Cooperative edilizie o loro Consorzi dovranno allegare alla domanda:

- *Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;*
- *Copia autentica dell'Atto costitutivo e dello Statuto della Cooperativa;*
- *Certificato dal quale risulti che la Cooperativa non si trovi in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata;*
- *Dichiarazione del Presidente della Cooperativa dalla quale risulti il numero e le generalità complete dei Soci iscritti alla Cooperativa;*
- *Dichiarazione del Presidente della Cooperativa attestante che quest'ultima è retta e disciplinata da principi di mutualità senza scopo di lucro e che i Soci indicati nell'elenco allegato alla domanda di partecipazione al Bando di concorso hanno i requisiti soggettivi di cui all'art. 7 del Regolamento;*
- *Dichiarazione del Presidente di accettazione della convenzione tipo approvata dall'Amministrazione Comunale;*
- *Eventuali altri documenti indicati specificamente dal Bando, ai fini dei punteggi, tra i quali l'eventuale iscrizione al registro prefettizio.*

L'inoltro della domanda comporta l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel Bando e l'assenso al trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti di legge.

-ART.9-

**COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA:
NOMINA E COMPOSIZIONE**

E' istituita una Commissione per la valutazione delle domande di assegnazione composta dai seguenti membri:

- Segretario Generale, con funzioni di Presidente;
- Dirigente Ufficio Tecnico;
- Responsabile Urbanistica;

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante un istruttore tecnico comunale, designato dal Segretario Generale.

La Commissione si intende validamente costituita con la presenza di tutti i suoi componenti e adotta le proprie decisioni a maggioranza.

-ART.10-

**TERMINI DI INTERVENTO DELLA COMMISSIONE
E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

In relazione alle istanze pervenute a seguito della pubblicazione del Bando, la Commissione, nel termine di 15 (quindici) giorni successivi alla data di scadenza di presentazione delle domande, formerà una graduatoria provvisoria.

Entro 5 (cinque) giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, è pubblicata per 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune ed è comunicata, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, ai concorrenti.

Entro il termine perentorio di 20 (venti) giorni decorrenti dalla data di eseguita pubblicazione, gli interessati possono presentare opposizioni, in carta semplice, alla stessa Commissione, che provvederà al loro esame, sulla base dei documenti già acquisiti o allegati al ricorso, entro 10 (dieci) giorni dal termine utile per la presentazione delle opposizioni.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula, nei successivi 10 (dieci) giorni, la graduatoria definitiva.

Ai fini della redazione della graduatoria, dopo aver applicato i requisiti di priorità, in caso di parità dei punteggi si procederà al sorteggio da effettuarsi alla presenza dei concorrenti interessati.

La graduatoria definitiva è pubblicata e comunicata agli interessati con le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

La graduatoria ha validità per cinque anni e viene utilizzata ai fini dell'assegnazione dei soli lotti per cui è stata formata.

L'adozione dei provvedimenti di assegnazione delle aree sarà effettuata con apposita deliberazione della Giunta Comunale su conforme parere della Commissione di cui al precedente art.9, con l'impegno formale da parte dei cessionari, a sostenere gli oneri di seguito elencati:

- a) di anticipare, pena la revoca della localizzazione, entro 20 (venti) giorni dalla espressa richiesta del Comune, l'importo presumibilmente occorrente all'acquisto dei terreni da cedere, salvo conguaglio, o mediante versamento presso la Tesoreria comunale, che rilascerà la relativa quietanza, ovvero mediante fideiussione bancaria, di pari importo, nell'interesse del soggetto attuatore e a favore del Comune di Frattamaggiore.

L'istituto di credito, operante sul territorio comunale, dovrà prestare e costituire detta fideiussione, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, codice civile, impegnandosi a pagare senza riserve a semplice richiesta scritta. Nel momento in cui risultino versate o garantite le somme relative alle aree interessate dal bando, o comunque alle aree di ciascuna zona, il Comune di Frattamaggiore procederà all'acquisizione delle aree necessarie e all'attivazione delle altre fasi del procedimento di assegnazione;

- b) di versare altresì nelle casse comunali entro 20 (venti) giorni dalla espressa richiesta del Comune la somma di 3.000,00 € a lotto mediante deposito cauzionale infruttifero da incamerare nell'ipotesi di rinuncia, espressa o tacita, alla stipula del predetto negozio quale penale e rimborso spese.

Tutte le procedure espropriative saranno effettuate secondo le norme previste dal DPR n. 327/01.

-ART.11-

ASSEGNAZIONE

L'interessato entro 20 (venti) giorni dalla richiesta del Comune effettua, pena la revoca della localizzazione, il pagamento delle somme richieste, o produce la garanzia fidejussoria ove prevista.

Conseguentemente la Giunta Comunale, assegna in via provvisoria il lotto o i lotti ai soggetti aventi titolo con l'onere per costoro di presentare all'Ufficio Tecnico, pena la revoca

dell'assegnazione stessa, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione da parte dell'Ente del contenuto di detta delibera, il progetto definitivo del programma edilizio da realizzare.

Successivamente l'Organo comunale competente adotta il provvedimento per l'assegnazione definitiva del lotto o dei lotti, nonché approva lo schema di contratto da stipulare con il soggetto attuatore a sensi dell'art.35 della legge n.865/65, nel suo testo vigente.

Ai sensi del comma 3, lettera b) dell'art.22 del D.P.R. n.380/01, nel suo testo vigente, in alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante D.I.A. gli interventi disciplinati dai Piani Attuativi comunque denominati che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica, nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, con raccomandata a.r., dà comunicazione al soggetto assegnatario dell'avvenuta assegnazione definitiva e dell'approvazione dello schema di contratto, nonché degli adempimenti propedeutici alla stipula dello stesso ai quali dovrà provvedere nel termine massimo di 20 (venti) giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione stessa.

-ART.12-

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a giudizio insindacabile del Comune di Frattamaggiore, potrà avvenire nel seguente modo:

- a.** Direttamente da parte del Comune con fondi propri addebitando, pro quota in relazione alle volumetrie assentite, ai cessionari le spese sostenute;
- b.** Direttamente da parte dei cessionari che si riuniranno in Consorzio volontario, secondo le indicazioni contenute nella delibera dell'Organo comunale competente di cui all'art.3 del presente Regolamento, sempre pro quota, in relazione alle volumetrie consentite.

La convenzione che regolerà i rapporti tra le parti definisce le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle secondarie.

Nell'ipotesi di cui alla lettera b), entro 3 (tre) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero entro i successivi 30(trenta) giorni decorrenti dal perfezionamento della D.I.A., i vari soggetti attuatori, riuniti in Consorzio volontario, dovranno predisporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, conformemente al planovolumetrico approvato, e il

Consorzio dovrà produrre apposita garanzia fidejussoria relativamente alle opere primarie per l'importo pari al valore che risulterà a proprio carico, definito dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria che il Consorzio volontario dovrà comunque predisporre per essere sottoposto all'approvazione del Comune.

-ART.13-

CONGUAGLI

L'eventuale conguaglio sul costo dell'area, che sarà determinato in via definitiva solo dopo l'acquisizione dal parte del Comune di tutte le aree incluse nel P.d.Z. di riferimento, nonché l'eventuale conguaglio per oneri di urbanizzazione primaria, da stabilire a consuntivo dei lavori, debbono essere versati al Comune in un'unica soluzione e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Ente medesimo.

-ART.14-

RISERVE

Il Comune di Frattamaggiore si riserva il diritto di revocare tutti gli atti di localizzazione e/o assegnazione nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nei precedenti articoli, nonché dalla data fissata e comunicata per la stipula dell'atto notarile, senza che sia stato preventivamente comunicato, a mezzo raccomandata a.r., da parte dell'interessato un giustificato motivo..

La rinuncia alla stipula del contratto di acquisto, volontaria o per cause comunque dipendenti dal soggetto attuatore, comporterà l'incameramento del Comune di Frattamaggiore della penale di 3.000,00 € a lotto di cui al precedente art.10, a titolo di penale e rimborso spese.

-ART.15-

INADEMPIENZE

Nel caso in cui il soggetto cessionario, dopo la stipula del contratto con l'Ente, non sia nella condizione di iniziare o portare a termine l'intervento edilizio nei termini fissati dalla convenzione, si procederà alla risoluzione del negozio stesso e alla conseguente retrocessione al Comune del lotto o dei lotti ceduti.

In tal caso si procederà allo scorrimento della graduatoria e tutti i rapporti giuridici precedentemente sorti saranno definiti dalla convenzione.

-ART.16-

ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento approvato con delibera della Commissione Straordinaria n..... del..... sarà pubblicato per 15 (quindici) giorni naturali consecutivi all'Albo Pretorio.

Il Regolamento entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge, con particolare riferimento alle norme vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.