

Città di Aversa

(Provincia di Caserta)

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE IN ZONA PEEP DEL P.d.Z. 167

(Approvato con delibera consiliare n. 7 del 26 marzo 2003)

Art. 1

Il presente regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per l'acquisizione da parte del Comune e per la successiva cessione in proprietà nelle aree comprese nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge n. 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2

Le aree individuate nel Piano di Zona ai sensi della legge n. 167/62, una volta acquisite al patrimonio del Comune, sono riservate esclusivamente alla realizzazione di edifici destinati all'edilizia economica e popolare, anche di iniziativa privata, ed attrezzature di urbanizzazione primarie e secondarie.

Art. 3

Le aree incluse nel piano di zona ai sensi della legge 167/62, siano esse destinate alla realizzazione degli immobili previsti al precedente art. 2, ovvero alla realizzazione dei servizi, infrastrutture, opere di urbanizzazione primarie e secondarie ai sensi dell'art. 27 - comma 5°- della legge 865/71, sono espropriate dal Comune secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Le aree espropriate vengono assegnate dal Comune per la realizzazione degli edifici di cui al precedente art. 2.

La cessione viene fatta, interamente a titolo di proprietà e pertanto con esclusione espressa di concessione del diritto di superficie, ai soggetti di cui all'art. 35 - comma 11 - della legge 865/71, in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni in materia, che abbiano presentato al Comune apposita domanda entro trenta giorni dalla data di affissione del bando secondo le modalità di legge e con contenuti e modalità previsti ai successivi articoli.

Il bando resterà affisso all'Albo del Comune per trenta giorni, durante i quali potranno essere prodotte le istanze da parte dei soggetti interessati. I rapporti di cessione verranno regolati da apposita convenzione che il Comune stipulerà con atto pubblico con gli aventi diritto, che dovrà contenere i seguenti elementi:

- corrispettivo della concessione e tempi e modalità del relativo versamento;
- corrispettivo delle opere di urbanizzazione;
- caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- termine di inizio ed ultimazione degli edifici e d eventualmente delle opere di urbanizzazione;
- criteri per la determinazione e la revisione periodica di canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi;
- sanzioni a carico del Concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed in casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione.

Art. 4

Possono fare richiesta per la cessione di proprietà delle aree comprese nel Piano di Zona ai sensi della legge 167/62 i soggetti indicati nel precedente art 3 – comma 3 - del presente regolamento.

La domanda, in carta da bollo, da produrre entro il termine di trenta giorni dalla data di pubblicazione del bando, dovrà contenere la ragione sociale ed i dati costitutivi della società o del

consorzio e l'impegno a non superare i prezzi stabiliti per l'edilizia economica e popolare dal C.E.R. Comitato Edilizia Regionale e dalla Regione Campania.

Alla domanda dovranno essere allegati sotto forma di atto di notorietà:

- elenco dei soci completo di dati anagrafici e delle informazioni sulle situazioni patrimoniali, abitative, lavorative di reddito complessivo dei singoli soci e dei rispettivi nuclei familiari;
- dichiarazione accettazione del richiedente che la costruzione avrà le caratteristiche dell'edilizia economica e popolare in base alla legge 167/62;
- relazione tecnica contenente una descrizione sulle caratteristiche dell'edificio e delle singole unità immobiliari e qualificazione complessiva di massima dell'intervento con piano economico.

Per le Cooperative Edilizie e i loro Consorzi:

- Atto costitutivo e Statuto;
- Certificato di iscrizione al Registro Prefettizio;
- Certificato di iscrizione al Registro delle imprese (C.C.I.A.A.) con attestazione antimafia;
- Dichiarazione di disponibilità, in caso di assegnazione, alla realizzazione di opere indicate all'art. 7 del regolamento;
- Dichiarazione di aver preso visione delle caratteristiche dimensionali dei lotti e di essere a conoscenza del numero e tipo di alloggi che si possono realizzare su quelli per i quali viene fatta richiesta di assegnazione;
- Certificati giudiziali e carichi pendenti dei soci e dei rappresentanti delle Società richiedenti;
- Ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della formazione delle graduatorie.

Per le imprese di costruzioni e loro consorzi:

- Atto costitutivo e Statuto;
- Certificato di iscrizione al registro delle imprese (C.C.I.A.A) con attestazione antimafia, dal quale risulti l'attività per la costruzione di alloggi;
- Dichiarazione di disponibilità, in caso di assegnazione, alla realizzazione di opere indicate all'art.7 del regolamento;
- Dichiarazione di aver preso visione delle caratteristiche dimensionali dei lotti e di essere a conoscenza del numero e tipo di alloggi che si possono realizzare su quelli per i quali viene fatta richiesta di assegnazione;
- Certificati giudiziali e carichi pendenti dei soci e dei rappresentanti delle società richiedenti;
- Ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della formazione delle graduatorie.

Art. 5

La commissione costituita ai sensi del successivo art. 10 formerà una graduatoria in funzione dei seguenti criteri:

1. Ai soggetti di cui all'art. 35 della legge 865/71, commi 6) ed 11) : Punti 50.
2. Percentuale (in numero intero) di soci della cooperativa che alloggiano in abitazioni improprie, comprovate attraverso certificazione rilasciata dalle autorità competenti, e che non posseggono altre unità abitative di proprietà: Punti da 1 a 100.
3. Percentuale (in numero intero) di soci della cooperativa con reddito familiare complessivo annuo inferiore a EURO 18.500,00 determinato con le modalità previste dall'art. 21 della legge 05.08.1978 n. 457 (e successive m. ed i.); Punti da 1 a 100.
4. Disponibilità ed impegno alla realizzazione di un'opera di urbanizzazione secondaria (parcheggio, impianto sportivo, aree attrezzate per svago): Punti da 1 a 30.
5. Hanno diritto alla priorità e fino al 20% dei lotti disponibili le cooperative edilizie che hanno una percentuale di soci non inferiore all'80% di residenti nel territorio del Comune di Aversa da almeno cinque anni.

La graduatoria provvisoria, approvata dalla Commissione, verrà pubblicata all'Albo Pretorio per la durata di gg.15, trascorsi i quali, in assenza di eventuali opposizioni, sarà definitivamente approvata

con apposito atto gestionale. In caso di decadenza di assegnazione il Dirigente preposto provvederà allo scorrimento della graduatoria.

Art. 6

L'accettazione produce gli effetti del contratto preliminare di vendita e comporta l'impegno da parte dell'assegnatario a sottoscrivere la convenzione che sarà predisposta dal Comune e che prevederà anche i termini temporali per la presentazione della domanda della concessione edilizia a pena di decadenza.

L'edificazione dovrà iniziare entro un anno dal rilascio della concessione edilizia ed essere ultimata entro tre anni.

Art. 7

Per le aree non riservate all'edilizia residenziale l'Amministrazione individuerà opere per parcheggi, impianti sportivi, parco giochi ed attrezzature di svago ecc. per uso pubblico.

Ai soggetti partecipanti al bando di assegnazione dei lotti edificabili che dichiareranno la disponibilità ed impegno a realizzare con mezzi propri ed a proprie spese un'opera tra quelle sopra indicate sarà attribuito un punteggio ulteriore, così come stabilito dal precedente art. 5 - comma 4.

Art. 8

Il prezzo di cessione in proprietà è determinato con apposita deliberazione da adottarsi in sede di approvazione del bilancio in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

Nel caso in cui alla data della determinazione di approvazione delle graduatorie per l'assegnazione, non sia stato definito il prezzo delle aree, nella convenzione di cui al precedente art. 3 sarà indicato un prezzo presuntivo, riservando a carico dell'acquirente concessionario, nonché dei suoi aventi causa, l'imputazione del successivo conguaglio.

Il versamento del prezzo previsto nel presente articolo dovrà essere effettuato prima della stipula del contratto.

Art. 9

I requisiti di cui al precedente articolo 5 dovranno permanere per almeno 5 anni dall'assegnazione definitiva degli alloggi ed essere comprovati dal soggetto assegnatario a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

In caso di inadempienza, il contratto di vendita viene risolto in pieno diritto e l'area, unitamente agli eventuali manufatti realizzati, tornerà in proprietà del Comune, il quale sarà tenuto alla restituzione del corrispettivo realizzato a seguito di vendita, detratta la quota a titolo di risarcimento di danni, che sarà stabilita in sede di convenzione.

Art. 10

Al fine di accelerare l'attuazione del piano, il Comune, ove non diversamente stabilito, si riserva di consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a cura e spese degli assegnatari ed alle seguenti condizioni:

- che il progetto predisposto dai richiedenti venga approvato secondo le procedure previste dal regolamento edilizio vigente e risulti conforme alle previsioni dei progetti di piano eventualmente approvati, per i lavori a farsi, dovrà pertanto essere rilasciata apposita autorizzazione e/o concessione edilizia;
- che l'iniziativa riguardi un gruppo di opere omogenee e tali da assicurare una sufficiente funzionalità di un intero nucleo;
- che le opere una volta collaudate e previa redazione dello stato di consistenza vengano cedute gratuitamente al Comune.

Nel caso in cui assegnatari o gruppi assegnatari si avvalgano delle facoltà loro concesse dal presente articolo, in loro favore verrà operata, anche a mezzo rimborso, una detrazione sul prezzo di concessione del lotto o dei lotti assegnati, proporzionalmente al costo delle opere realizzate direttamente, previa contabilizzazione e conteggio da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Art. 11

La commissione sarà costituita:

- dal dirigente area preposta (Presidente);
- da due tecnici comunali, all'uopo nominati dal Sindaco.

Le funzioni di Segretario saranno svolte da un impiegato comunale di categoria D nominato dal Presidente.

Art. 12

Per quanto non previsto nel presente regolamento, e/o in contrasto, si applicano le disposizioni contenute nel codice civile e nella legislazione comunale e provinciale vigente, nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali attuativi e legge 865/71 e successive modificazioni e integrazioni.