

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE NEL P. E. E. P.

PREMESSE

Articolo 1

Il Comune, per l'attuazione dei Piani di Zona ex lege 167/62, nelle zone residenziali individuate dal vigente PRG, e nell'ambito delle aree all'uopo reperite ai sensi dell'articolo 51 della legge n.865/71 nei piani di lottizzazione, onde disciplinare il concreto e completo utilizzo da parte dei concessionari del diritto di superficie e degli assegnatari del diritto di proprietà, effettuerà le assegnazioni dei terreni secondo le norme di cui al presente regolamento.

Articolo 2

Condizione pregiudiziale perché un'area edificabile sia oggetto di assegnazione agli aventi diritto (assegnazione nel senso di approvazione della graduatoria e non di emissione del bando) è che siano approvate e finanziate le opere di urbanizzazione primaria di prima fase.

PROCEDIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE O PER LA CONCESSIONE DELLE AREE

Articolo 3

Criteri per l'assegnazione e per la concessione

Lo scopo essenziale della Legge n.865 del 22/10/1971, è di fornire un adeguato numero di alloggi a fitto equo o a basso costo unitario.

Nella concessione del diritto di superficie delle aree edificabili il concetto di proprietà dell'alloggio viene scisso da quello di proprietà dell'area sulla quale esso insiste; l'area diventa un bene di godimento e non un bene di investimento speculativo.

Anche nell'assegnazione in proprietà delle aree edificabili, queste vengono concesse in funzione di uno sviluppo edilizio preordinato e programmato sotto il profilo urbanistico e non subordinato alla richiesta spontanea di aree.

L'assegnazione avverrà di norma in diritto di proprietà, salvo che per quei soggetti attuatori (IACP, Cooperative a proprietà indivisa, ecc.), per i quali la norma prevede obbligatoriamente l'assegnazione in diritto di superficie.

Si precisa che è volontà dell'Amministrazione promuovere un'edilizia sostenibile per l'ambiente e la salute dell'uomo, per cui saranno privilegiati interventi eco-sostenibili.

Articolo 4

Bandi di prenotazione per la concessione e l'assegnazione dei terreni

L'Amministrazione Comunale pubblicherà appositi bandi di prenotazione che dovranno contenere:

- 1) l'indicazione delle aree disponibili secondo il programma di attuazione;
- 2) gli oneri per la concessione o per l'acquisizione delle aree e per le relative opere di urbanizzazione;
- 3) i requisiti richiesti per la prenotazione;
- 4) il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
- 5) i controlli e le prescrizioni di legge;
- 6) il contenuto della domanda e i documenti da allegare.

Articolo 5

Contenuto della domanda

Il richiedente deve indicare nella domanda una prima serie di dati generali validi per ogni soggetto,

indipendentemente dalla sua natura giuridica, ed una seconda serie di dati particolari caratteristici della categoria di soggetti cui appartiene.

1. Dati generali da fornirsi per ogni categoria di soggetto richiedente (Ente Pubblico, Cooperative, Privati, Imprese e Società):

- a) indicazione del soggetto richiedente (Ente Pubblico, Cooperativa a proprietà indivisa, Cooperativa a proprietà divisa, singolo privato, Impresa o Società);
- b) indicazione di eventuali proprietà del richiedente all'interno del P.E.E.P. soggette a esproprio, con i relativi dati catastali;
- c) indicazione se il soggetto intende realizzare gli alloggi per proprio uso o per rivenderli e per locarli, con le limitazioni previste nel presente regolamento;
- d) indicazione, assolutamente non vincolante per il Comune, della zona prescelta per l'assegnazione e del regime dell'area della quale si richieda la assegnazione (proprietà o concessione in diritto di superficie);
- e) indicazione, assolutamente non vincolante per il Comune, dell'entità dell'intervento richiesto, ed in particolare :
 - e 1) numero degli alloggi e dei vani;
 - e 2) volumetria complessiva prevista;
 - e 3) eventuali servizi collettivi annessi alla realizzazione.

2. Dati particolari per gli Enti Pubblici:

- a) indicazione del tipo di intervento pubblico del quale l'Ente è stazione appaltante.

3. Dati particolari per le Cooperative:

- a) indicazione del tipo di Cooperativa (a proprietà indivisa o divisa);
- b) indicazione del numero dei soci iscritti al momento del bando e nominativo di Presidente, che deve inoltrare la domanda;
- c) elenco riassuntivo dei soci prenotatari e di riserva (questi ultimi devono essere almeno il 50% e fino ad un massimo del 100% dei soci prenotatari) al momento del bando, con riportato il numero di iscrizione nel libro soci e, per ciascuno di essi, le unità costituenti nucleo familiare;
- d) indicazione per tutti i soci di cui viene prodotta documentazione (prenotatari e di riserva) dei seguenti dati:
 - cittadinanza italiana (tenendo conto del disposto della L.R. n.54/84 art.2, comma 1, lettera a);
 - residenza e luogo di lavoro;
 - n. __ figli a carico;
 - eventuale atto notorio attestante la volontà di formazione di una nuova coppia;
 - se il socio o i componenti del nucleo familiare (vedi articolo 5/bis del presente regolamento) siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune dove vengono realizzati gli alloggi. E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile non sia inferiore ai limiti di cui all'art.2, comma 1, lett.c) della L.R. n.54/84 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - se il socio stesso o i costituenti il suo nucleo familiare siano titolari dei diritti di cui precedente punto, su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui canone di locazione, determinato ai sensi della Legge 27/7/1978, n.392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, l'importo che la Regione Puglia stabilisce in sede di bandi di prenotazione per edilizia agevolata. E' vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare o se i componenti il nucleo familiare abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi, costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di altri Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla Legge n.715/1950;
- e) indicazione di eventuali aree di proprietà della Cooperativa, ricadenti in una delle zone P. E. E. P. e, qualora questo sia possibile, secondo le previsioni del Piano di Zona, indicazione se la Cooperativa intende avvalersi del diritto di preferenza di cui all' art. 35, comma 11, della Legge n. 865/71 (solo nel caso di richiesta di aree in proprietà);
- f) indicazione dei soci portatori di handicap, eventualmente documentabile.

4. Dati particolari per i singoli privati che intendono realizzare un alloggio ad uso del proprio nucleo familiare su terreno in concessione o in proprietà:

- a) cittadinanza italiana (tenendo conto del disposto della L.R. n.54/84 art. 2, comma 1, lett. a);
- b) residenza e luogo di lavoro;
- c) composizione del nucleo familiare;
- d) n. ___ figli a carico;
- e) indicazione se il richiedente o i componenti il suo nucleo familiare (vedi articolo 5/bis del presente regolamento) siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune dove vengono realizzati gli alloggi. E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile non sia inferiore ai limiti di cui all'art.2, comma 1, lett.c) della L.R. n54/1984 e successive modificazioni ed integrazioni;
- f) se il richiedente stesso o i costituenti il suo nucleo familiare (vedi art. 5/bis) siano titolari dei diritti di cui al precedente punto, su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui canone di locazione, determinato ai sensi della Legge 27/7/1978, n.392 superi, dedotte le spese nella misura del 25%, l'importo che la Regione Puglia stabilisce in sede di bandi di prenotazione per edilizia agevolata.
E' vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare, o se i componenti il nucleo familiare abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi, costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di altri Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla Legge n. 715/1950;
- g) indicazione di eventuali aree in proprietà ricadenti in una delle zone del P.E.E.P. e, qualora questo sia reso possibile dalle previsioni del Piano di Zona, indicazione se il soggetto intende avvalersi del diritto di preferenza di cui all' art.35, comma 11, della Legge n. 865/71 (solo nel caso di richiesta di aree in proprietà);
- h) indicazione dell'eventuale provvedimento di sfratto esecutivo;
- i) indicazione di componenti del nucleo familiare portatori di handicap, eventualmente documentabile;
- l) eventuale atto notorio attestante la volontà di formazione di una nuova coppia.

Articolo 5/bis

Definizione di nucleo familiare

Per nucleo familiare si intende la famiglia come individuata dall'art.2, commi 2-3 e 4 della L.R. n.54 del 1984 ed eventuali successive modificazioni.

Tale disposizione non si applica ai figli conviventi coniugati, ovvero alle nuove coppie in formazione che non coabitano al momento della realizzazione dell'alloggio.

Solo ai fini dell'attribuzione del punteggio legato al numero dei componenti il nucleo familiare, la famiglia è considerata quella anagrafica, eccetto per le nuove coppie.

Articolo 6

Documenti da allegare alla domanda

1. Per gli Enti Pubblici di cui all' art.5 punto 2:

a) documento da cui risulti che l'Ente è stazione appaltante di un determinato intervento pubblico e che ha interesse a realizzare un programma costruttivo.

2. Per le Cooperative di cui all' art.5 punto 3:

a) copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo;

b) copia autentica del libro dei soci della cooperativa riferito alla data del bando;

c) certificato del Registro delle Imprese comprovante la data di costituzione della cooperativa nonché colui che è designato a rappresentare legalmente la società;

d) dichiarazione che la cooperativa è retta e disciplinata dai principi della mutualità, senza fini di speculazione, ed è costituita da soci aventi i requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi di edilizia economica e popolare;

e) certificato comprovante la iscrizione negli appositi registri istituiti presso la Prefettura;

f) una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di ogni socio della cooperativa, di cui viene prodotta la documentazione, che sotto la propria responsabilità specifichi:

f 1) il luogo di residenza e il luogo di lavoro;

f 2) se il socio o i componenti del nucleo familiare (vedi art.5/bis) siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle nuove esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune dove vengono realizzati gli alloggi (art.2, comma 1 della L.R. n.54/84);

f 3) il numero dei figli a carico;

f 4) che i modelli fiscali presentati (Unico e/o Cud) sono conformi a quelli originali presentati, se dovuti, all'Ufficio Imposte;

f 5) se il socio stesso o i componenti il suo nucleo familiare siano titolari dei diritti di cui al precedente punto 2) su uno o più alloggi, anche sfiti, ubicati in qualsiasi località, il cui canone di locazione complessivo, determinato ai sensi della Legge 27/7/1978, n.392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, l'importo che la Regione Puglia stabilisce in sede di bandi di prenotazione per edilizia agevolata (art.2, comma 1, lettera d) della L.R. n.54/84).

E' vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare, o se componenti il nucleo familiare abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi, costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, della Regioni, delle Province o dei Comuni o di altri Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla Legge n.715/1950;

g) eventuale dichiarazione rilasciata da ogni componente il nucleo familiare del socio attestante il proprio non possesso di redditi di qualsiasi natura nell'anno specificato nel bando (tale dichiarazione può essere presentata anche nel corso dell'esame della domanda).

h) eventuale atto notorio attestante la volontà di formazione di una nuova coppia.

Dovrà, inoltre, essere presentato per ogni socio la seguente documentazione:

a) certificato di residenza riferito alla data del bando;

b) stato di famiglia riferito alla data del bando;

c) certificato di cittadinanza italiana riferito alla data del bando;

d) copia, per ogni componente il nucleo familiare (vedi art.5/bis) della dichiarazione dei redditi mod.Unico e/o Cud riferiti all'anno indicate nel bando;

e) documentazione attestante l'eventuale proprietà di aree ricadenti all'interno del P.E.E.P soggette ad esproprio, con i relativi dati catastali.

In caso di presenza di soci portatori di handicap dovrà essere allegata la documentazione relativa.

Affinché la domanda presentata dalla cooperativa sia ammessa è necessario che la documentazione, relativa ai singoli soci, riguardi sia i soci prenotatari che quelli di riserva. Il Presidente della cooperativa dovrà inoltre presentare una dichiarazione con la quale impegni la cooperativa, in caso di assegnazione di area, ad effettuare l'attribuzione degli alloggi solo ai soci che hanno presentato la documentazione. Qualora gli altri soci presentino successivamente la documentazione richiesta, il Presidente della Cooperativa dovrà richiedere al funzionario responsabile apposita autorizzazione, dopo aver presentato la necessaria documentazione, riferita alla data di presentazione della domanda di autorizzazione.

3. Per i singoli privati che intendono realizzare un alloggio per il proprio nucleo familiare (in proprietà o in concessione) di cui all' art.5, punto 4:

a) certificato di cittadinanza italiana riferito alla data del bando (tenendo conto del disposto della L.R. n.54/84 art.2, comma 1, lett, a);

b) certificato di residenza riferito alla data del bando;

c) certificato di stato di famiglia riferito alla data del bando;

tutte le certificazioni prima indicate possono essere rese in forma di auto-certificazione, fatta salva la facoltà dell' A.C. di procedere a verifica;

- d) dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio in cui il richiedente, sotto la propria responsabilità, dichiara:
- d 1) il numero dei figli a carico;
 - d 2) che i modelli Unico e/o Cud allegati sono conformi a quelli originali presentati, se dovuti, all'Ufficio Imposte;
 - d 3) il luogo di lavoro;
- e) eventuale atto notorio attestante la volontà di formazione di una nuova coppia.
- f) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale il richiedente afferma:
- f 1) di non essere titolare, assieme ai componenti del nucleo familiare, (vedi articolo 5/bis) del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato (vedi art.2, comma 1 della L. R. n.54/84) alle esigenze del nucleo familiare stesso, ubicato nel Comune dove vengono realizzati gli alloggi.
 - f 2) se il richiedente stesso o i costituenti il suo nucleo familiare siano titolari dei diritti di cui al precedente punto, su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui canone di locazione, determinato ai sensi della Legge 27/7/78 n.392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, l'importo che la Regione Puglia stabilisce in sede di bandi di prenotazione per edilizia agevolata.
- E' vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare o se i componenti il nucleo familiare abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi, costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla Legge 10/8/1950, n.715;
- f 3) che sussistono in suo favore i requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare;
- g) copia, per ogni componente il nucleo familiare (vedi art. 5/bis) della dichiarazione dei redditi (mod. Unico e/o Cud);
- h) eventuale provvedimento di sfratto esecutivo;
- i) eventuale dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata da ogni componente il nucleo familiare attestante il proprio non possesso di redditi di qualsiasi natura relativamente all'anno specificato nel bando (tale dichiarazione può essere presentata anche nel corso dell'esame della domanda);
- l) indicazione di componenti del nucleo familiare portatori di handicap, eventualmente documentabile;
- m) documentazione attestante l'eventuale proprietà di aree ricadenti all'interno del P.E.E.P. soggette ad esproprio, con i relativi dati catastali.

4. Per le imprese di costruzione e loro consorzi:

- a) certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e, se trattasi di società commerciali cooperative:
- b) certificazione comprovante che l'impresa non è in stato fallimentare, di liquidazione, concordato preventivo.

Lo stesso certificato deve essere completato col nominativo della persona designata a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa.

Per le cooperative dovrà essere presentato un certificato comprovante l'iscrizione negli appositi registri istituiti presso la Prefettura.

Se trattasi di impresa individuale: certificato generale del Casellario Giudiziale del titolare;

- c) eventuale dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio del legale rappresentante della impresa in cui si attesti, per i dieci anni precedenti la pubblicazione del bando, il numero di alloggi realizzati o in realizzazione diretta, nel P.E.E.P. del Comune di Alberobello senza finanziamento pubblico, per cui alla data del bando sia stata almeno stipulata la convenzione ex art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971;
- d) documentazione attestante l'eventuale proprietà di aree ricadenti all'interno del P.E.E.P. soggette ad esproprio, con i relativi dati catastali.

Articolo 7

Concessione del diritto di superficie

- a) Possono ottenere in concessione le aree per la costruzione di edifici per uso proprio, essere rivenduti o per essere dati in locazione: Enti pubblici operanti nel settore, Cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa, singoli privati e imprese di costruzione e loro consorzi;
- b) l'assegnazione dell'area in concessione avviene mediante determina del Funzionario Responsabile, secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale, con il presente regolamento, con stipula successiva di convenzione tra il Comune e il Concessionario, secondo quanto indicato dall'art.14;
- c) il regime degli immobili sulle aree di concessione è il seguente: proprietà dei singoli immobili realizzati, escluso il terreno, per 60-99 anni (secondo convenzione) eventualmente prorogabili per una durata massima non superiore a quella originaria;
- d) gli alloggi così realizzati possono essere venduti o locati a coloro che siano in possesso dei requisiti richiesti dalle norme vigenti in materia di ERP, salvo che il reddito del nucleo familiare non superi quello fissato dalla delibera CIPE in data 30/7/91, pari a lire 50.000.000 (euro 25.822,84), calcolato ai sensi dell'articolo 21 della legge n.457/78, o a chiunque, qualora sia modificato il rapporto convenzionale ai sensi della legge n.662/96 e ss. mm., con prezzi e canoni stabiliti nella convenzione che viene stipulata dal Comune;
- e) per la partecipazione al bando è necessario avere un reddito per nucleo familiare inferiore a quello della indennità integrativa speciale minima per i dipendenti dei Comuni relativa all'anno di riferimento per la dichiarazione dei redditi.
- f) Gli espropriandi godono di diritti preferenziali.

Articolo 8

Cessione del diritto di proprietà

- a) I soggetti che possono ottenere la cessione in proprietà delle aree sono le Cooperative edilizie a proprietà divisa, le imprese di costruzione e loro consorzi ed i singoli privati. Gli espropriandi di aree incluse nel piano di edilizia economica e popolare godono di diritti preferenziali.
- La cessione è subordinata al possesso, da parte dei singoli e dei soci delle cooperative e degli acquirenti dalle imprese di costruzione, dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari (art.35, comma 11 della Legge n.865/1971) facendo riferimento, per il reddito, a quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia di finanziamenti per l'edilizia agevolata convenzionata.
- E' in ogni caso indispensabile avere un reddito per nucleo familiare non inferiore a quello della indennità integrativa speciale minima per i dipendenti dei Comuni, relativa all'anno di riferimento per la dichiarazione dei redditi;
- b) il Comune terrà nel debito conto la posizione preferenziale riservata ai proprietari, sempre che godano dei requisiti previsti.
- In particolare:
- la preferenza deve estendersi a tutti i proprietari le cui aree sono incluse nei piani di zona, a prescindere dalla destinazione prevista nei piani stessi;
 - ciascun proprietario espropriato non può richiedere una superficie superiore a quella occorrente per la realizzazione di un solo alloggio e pertanto è riservata al Comune la facoltà di riunire su una stessa area più proprietari per consentire loro di edificare, nella osservanza delle tipologie edilizie e dei rapporti di costruzione previsti dal Piano di Zona;
 - più proprietari riuniti in una sola ditta catastale hanno diritto alla cessione in proprietà di un'area idonea a consentire a ciascuno di essi la realizzazione di un alloggio;
- c) l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà, sia ai proprietari espropriandi di cui al comma b), come agli altri richiedenti, avviene mediante determina del Funzionario Responsabile secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale, con successiva stipula di una convenzione tra Comune e cessionario, secondo quanto indicato dall' art.14;
- d) la durata del diritto di proprietà è illimitata;
- e) è possibile la vendita o la locazione secondo quanto stabilito dalla Legge n.179/1992, art.23, comma 2 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

Articolo 8/bis

E' in ogni caso vietato stipulare una convenzione con lo stesso nucleo familiare per la cessione di un'area in diritto di proprietà e/o in diritto di superficie o viceversa con riferimento allo stesso bando. Le imprese di costruzione e le cooperative edilizie non potranno stipulare convenzioni per la cessione di aree in diritto di proprietà e/o in diritto di superficie o viceversa con riferimento allo stesso bando.

Qualora l'impresa di costruzione rinunci a realizzare un intervento con un tipo di assegnazione, tale rinuncia comporterà l'esclusione anche da un eventuale altro tipo di assegnazione.

Articolo 8/ter

Al fine di agevolare l'acquisizione delle aree necessarie agli interventi, tenendo altresì conto che il costo effettivo dell'acquisizione delle aree, anche dopo eventuali pronunce giurisprudenziali sul valore d'esproprio, ricade comunque sugli assegnatari, anche a distanza di tempo dall'effettiva assegnazione, con aggravio di interessi e spese, è data priorità a quei soggetti attuatori che potranno presentare apposito preliminare di compravendita dei suoli ricadenti nel Piano di Zona.

Sia i proprietari che i compromissari dovranno dichiarare di accettare la stima di cessione delle aree, determinata dall' U.T.C., Sezione Espropri.

CRITERI DI PRIORITÀ PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Articolo 9

Indicazioni generali

I coefficienti di punteggio delle graduatorie sono stati determinati tenendo conto dei seguenti presupposti principali, fermo restando quanto indicato nel successivo art.12 lettera c) senza che gli stessi costituiscano un'autonoma gradazione di priorità:

1) diritto di priorità, stabilito dall'articolo 35 della Legge n.865/71 per gli Enti Pubblici, I.A.C.P. e le Cooperative a proprietà indivisa su tutte le altre categorie di soggetti; diritto di priorità che è però limitato alle sole aree in diritto di superficie.

Solo gli Enti Pubblici potranno prenotare, per il tempo necessario a perfezionare gli atti per i finanziamenti, i suoli e, comunque, per un tempo non superiore ad un anno.

Le Cooperative a proprietà indivisa per usufruire dei relativi punteggi dovranno presentare dichiarazione giurata di non modificarsi in cooperativa a proprietà divisa per almeno 10 anni dal rilascio del certificato di abitabilità dell'intervento, eventualmente attuato a seguito dell'assegnazione avuta;

2) priorità, per motivi socio-economici, alle Cooperative a proprietà divisa rispetto ai singoli privati e alle imprese, a parità di caratteristiche previste nelle rispettive graduatorie;

3) priorità fra le Cooperative di qualunque tipo, a quelle con nucleo familiare medio numeroso e con reddito familiare medio più basso e, tra le Cooperative, a quelle che nello statuto o nell'atto costitutivo prevedono criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi a portatori di handicap;

4) priorità alle Cooperative ed ai singoli che hanno la residenza o il posto di lavoro nel Comune (per le Cooperative, questa preferenza scatta solo se l'aliquota dei soci con tali caratteristiche supera il 70%, per le assegnazioni di aree in diritto di superficie, intendendosi tale percentuale riferita ai soci che hanno presentato la documentazione);

5) priorità ai soggetti che possiedono, alla data dell'approvazione dei Piani di Zona, aree in proprietà nell'ambito dei Piani in cui si interviene e che dimensionalmente risulterebbero sufficienti all'edificazione di un alloggio per ogni soggetto.

Articolo 10

Punteggi per la formazione della graduatoria nella concessione in superficie

I punteggi vengono così assegnati:

a) Enti Pubblici operanti nel settore, punti 20.

b) Cooperative a proprietà indivisa:

- 1) nucleo medio familiare più numeroso con un massimo di otto componenti, massimo punti **3**;
 - 2) reddito familiare medio più basso, massimo punti **5**;
 - 3) famiglia socia che abiti in un alloggio che debba essere rilasciato per sfratto esecutivo o per alloggio inadeguato per coabitazione: 0,5 punti a famiglia per un massimo di punti **3**;
 - 4) numero dei soci componenti le Cooperative con residenza o posto di lavoro nel Comune superiore al 70% del totale dei soci che hanno presentato la documentazione (prenotari e riserve), punti **2**;
 - 5) come al n.4, ma superiore al 90% del totale dei soci iscritti che hanno presentato la documentazione (prenotari e riserve), punti **3**;
 - 6) presenza nello statuto o nell'atto costitutivo di criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi ai portatori di handicap, punti **2**;
 - 7) presenza di famiglia socia convivente con diversamente abile ovvero invalido certificato minimo 70% ovvero ancora con anziano non autosufficiente: 0,5 punti a famiglia per un massimo di punti **2**;
- Punteggio massimo: punti **18**.

c) Cooperativa a proprietà divisa:

- 1) nucleo familiare medio più numeroso con un massimo di otto componenti: punti **3**;
 - 2) reddito familiare medio più basso, massimo punti **5**;
 - 3) famiglia socia che abiti in un alloggio che debba essere rilasciato per sfratto esecutivo o per alloggio inadeguato per coabitazione: 0,5 punti a famiglia per un massimo di punti **3**;
 - 4) numero dei soci componenti le cooperative con residenza o posto di lavoro nel Comune superiore al 70% del totale dei soci che hanno presentato la documentazione (prenotari e riserve), punti **2**;
 - 5) come al n.4 ma superiore al 90% del totale dei soci che hanno presentato la documentazione (prenotari e riserve), punti **3**;
 - 6) presenza nello statuto o nell'atto costitutivo di criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi a soci portatori di handicap, punti **2**;
 - 7) presenza di famiglia socia convivente con diversamente abile ovvero invalido certificato minimo 70% ovvero ancora con anziano non autosufficiente: 0,5 punti a famiglia per un massimo di punti **2**;
- Punteggio massimo: punti **18**.

d) Singoli privati che devono realizzare un alloggio per il proprio nucleo familiare:

- 1) nucleo familiare più numeroso con un massimo di otto componenti, massimo punti **3**;
 - 2) reddito familiare più basso, massimo punti **5**;
 - 3) provvedimento di sfratto esecutivo per motivi diversi da quelli indicati ai punti 1, 3 e 4 dell'articolo 3 della Legge n. 25/1980, punti **3**;
 - 4) proprietà di un appezzamento di terreno all'interno del P.E.E.P., massimo punti **3**;
 - 5) residenza o posto di lavoro nel Comune alla data del bando, punti **3**;
 - 6) portatore di handicap nel proprio nucleo familiare, punti **2**;
- Punteggio massimo: punti **16**.

e) Imprese e Società di costruzione e loro Consorzi:

1) l'impresa si impegna ad effettuare interventi sull'involucro, che consentano un risparmio energetico del 20% rispetto ai parametri della Legge 10/91 e produce e/o produrrà tutta la documentazione atta alla dimostrazione:

- Si: punti **3**;
- No: punti **0**;

2) l'impresa si impegna a realizzare gli alloggi secondo la normativa di cui agli artt.16 e 43 della Legge n. 457/78:

- Si: punti **2**;

• No: punti **0**;

3) l'impresa si impegna all'utilizzo di fonti energetiche alternative per la produzione di acqua calda, pari almeno al 50% della quantità necessaria annua per nucleo familiare:

• Si: punti **4**;

• No: punti **0**;

4) l'impresa si impegna all'utilizzo di impianti di recupero di acque meteoriche a fini non potabili per un risparmio di acqua potabile pari al 25% del consumo annuo per nucleo familiare:

• Si: punti **4**;

• No: punti **0**;

5) l'impresa si impegna a concedere in locazione parte degli alloggi costruiti ai canoni fissati in convenzione con il Comune:

• fino al 30% degli alloggi realizzati, punti **1**;

• fino al 15% degli alloggi realizzati, punti **0,5**;

• fino al 10% degli alloggi realizzati, punti **0,2**;

• No: punti **0**;

6) l'impresa si impegna alla realizzazione di alloggi accessibili a soggetti portatori di handicap fisici in numero pari a quanto previsto dalla normativa in materia:

• Si: punti **4**

• No: punti **0**

Punteggio massimo: punti **18**.

Ai soggetti proprietari di suoli nell'ambito di tutto il Piano di Zona, che concorrono all'assegnazione in diritto di superficie, per quanto attiene il rapporto fra superficie ceduta gratuitamente al comune e superficie territoriale necessaria per realizzare il proprio programma costruttivo, viene assegnato un punteggio minimo di 0, che va aumentato in proporzione fino ad un massimo di 5 punti, nel caso il rapporto sia 1 : 1.

Per i compromissari tale punteggio è pari ad $\frac{1}{2}$ (metà).

Articolo 11

Punteggi per la formazione della graduatoria nella cessione in proprietà

La cessione in diritto di proprietà è limitata alle sole Cooperative edilizie a proprietà divisa, di imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli privati.

Onde assicurare ai proprietari espropriati, aventi i requisiti per l'assegnazione la preferenza prevista dal comma 11 dell'art.35 della Legge n.865/1971, i punteggi vengono così assegnati:

a) Cooperative a proprietà divisa:

1) nucleo familiare medio più numeroso con un massimo di otto componenti, massimo punti **3**;

2) reddito familiare medio più basso, massimo punti **4**;

3) famiglia socia che abiti in un alloggio che debba essere rilasciato per sfratto esecutivo o per alloggio inadeguato per coabitazione: 0,5 punti a famiglia per un massimo di punti **3**;

4) numero dei soci componenti la cooperativa con residenza o posto di lavoro nel Comune superiore al 70% del totale dei soci che hanno presentato la documentazione (prenotari e riserve), punti **2**;

5) come al n.4 ma superiore al 90% del totale dei soci che hanno presentato la documentazione (prenotari e riserve), punti **3**;

6) presenza nello statuto o nell'atto costitutivo di criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi a soci portatori di handicap, punti **2**;

7) presenza di famiglia socia convivente con diversamente abile ovvero invalido certificato minimo 70% ovvero ancora con anziano non autosufficiente: 0,5 punti a famiglia con un massimo di punti **2**;

8) maggiore anzianità di costituzione della cooperativa, punti **1**;

Punteggio massimo: punti **18**;

b) Singoli privati che devono realizzare un alloggio per il proprio nucleo familiare:

1) nucleo familiare più numeroso con un massimo di otto componenti, massimo punti **3**;

2) reddito familiare più basso, massimo punti **5**;

- 3) provvedimento di sfratto esecutivo per motivi diversi da quelli indicati ai punti 1, 3 e 4 dell'articolo 3 della Legge n.25/80, punti **3**;
- 4) residenza o posto di lavoro nel Comune alla data del bando, punti **3**;
- 5) presenza in famiglia di diversamente abile ovvero invalido certificato minimo 70% ovvero ancora di anziano non autosufficiente, punti **2**;

Punteggio massimo: punti **16**;

c) Imprese e Società di costruzione e loro Consorzi:

L'impresa deve impegnarsi a richiedere ai soggetti assegnatari tutta la documentazione necessaria alla dimostrazione del possesso dei requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare secondo le norme del presente regolamento.

La documentazione dovrà essere presentata prima della richiesta del certificato di abitabilità e, comunque, non prima che l'intervento abbia raggiunto uno stato di realizzazione tale da permettere una verifica sulla corrispondenza dello stesso al progetto presentato.

Eccezionalmente, per comprovati motivi (quali, ad esempio, non aver trovato acquirenti dell'alloggio), tale documentazione potrà essere presentata successivamente, ma, comunque, prima della vendita dell'alloggio.

I requisiti soggettivi saranno quelli vigenti al momento della presentazione della documentazione stessa. La documentazione sarà esaminata dal Funzionario Responsabile per il rilascio del nulla osta alla vendita.

1) l'impresa si impegna ad effettuare interventi sull'involucro, che consentano un risparmio energetico del 20% rispetto ai parametri della Legge 10/91 e produce e/o produrrà tutta la documentazione atta alla dimostrazione:

• Si: punti **3**;

• No: punti **0**;

2) l'impresa si impegna a realizzare gli alloggi secondo la normativa di cui agli artt.16 e 43 della Legge n. 457/78:

• Si: punti **2**;

• No: punti **0**;

3) l'impresa si impegna all'utilizzo di fonti energetiche alternative per la produzione di acqua calda, pari almeno al 50% della quantità necessaria annua per nucleo familiare:

• Si: punti **4**;

• No: punti **0**;

4) l'impresa si impegna all'utilizzo di impianti di recupero di acque meteoriche a fini non potabili per un risparmio di acqua potabile pari al 25% del consumo annuo per nucleo familiare:

• Si: punti **4**;

• No: punti **0**;

5) l'impresa si impegna a concedere in locazione parte degli alloggi costruiti ai canoni fissati in convenzione con il Comune:

• fino al 30% degli alloggi realizzati, punti **1**;

• fino al 15% degli alloggi realizzati, punti **0,5**;

• fino al 10% degli alloggi realizzati, punti **0,2**;

• No: punti **0**;

6) l'impresa si impegna alla realizzazione di alloggi accessibili a soggetti portatori di handicap fisici in numero pari a quanto previsto dalla normativa in materia:

• Si: punti **3**;

• No: punti **0**;

7) l'impresa ha sede legale nel comune di Alberobello:

• Si: punti **1**;

• No: punti **0**;

Punteggio massimo: punti **18**.

Ai soggetti proprietari di suoli nell'ambito di tutto il Piano di Zona, che concorrono all'assegnazione in diritto di superficie, per quanto attiene il rapporto fra superficie ceduta gratuitamente al comune e superficie territoriale necessaria per realizzare il proprio programma costruttivo, viene assegnato un

punteggio minimo di 0, che va aumentato in proporzione fino ad un massimo di 5 punti, nel caso il rapporto sia 1 : 1.

Per i compromissari tale punteggio è pari ad $\frac{1}{2}$ (metà).

UTILIZZAZIONE E ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Articolo 12

Modalità di utilizzazione dei volumi e delle aree nei Piani di Zona

Salvo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di dimensionamento e caratterizzazione degli alloggi economico popolari, per ogni alloggio da realizzare nell'ambito del P.E.E.P., sia esso un edificio monofamiliare o cellula - tipo di un edificio plurifamiliare, si stabiliscono le seguenti caratteristiche:

a) volumetria massima 350 mc., compresi i servizi e gli annessi, e con la sola esclusione dei porticati e dei volumi tecnici per il riscaldamento, la trasformazione dell'energia elettrica, l'impianto idraulico e del gas e 1'extra - corsa dell'ascensore;

b) per gli edifici monofamiliari, qualora tale tipo di edificazione dovesse rendersi necessario, il lotto tipo da assegnare non dovrà superare i mq.200, salvo particolari dimensioni previsti dai Piani di Zona. Tuttavia, al fine di una più completa e razionale utilizzazione volumetrica delle aree e di un frazionamento il più contenuto possibile delle stesse, la tipologia dell'edificio monofamiliare verrà limitata esclusivamente a quelle aree che non consentano, a causa della loro dimensione e conformazione, utilizzazioni plurifamiliari. Per contro, tutte le volte che sarà possibile, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto insindacabile di indicare il metodo più idoneo allo sfruttamento integrale della superficie, raggruppando due o più singoli assegnatari (in concessione o in proprietà) su lotti aventi estensione sufficiente a ricevere gli alloggi necessari, in base ai rispettivi indici volumetrici fondiari. Tale concetto si applica ovviamente anche sui lotti edificabili dove il P.E.E.P. preveda già schemi planivolumetrici prefissati. Le volumetrie previste devono sempre essere sfruttate al massimo, per non alterare ulteriormente il rapporto tra le previsioni dei vani del P.E.E.P. e le effettive realizzazioni.

Articolo 13

Esame delle domande

Scaduto il termine ultimo di presentazione delle domande, queste vengono esaminate da un'apposita Commissione costituita ad hoc con apposita delibera di Giunta, assegnando a ciascuna di esse il relativo punteggio, secondo i criteri fissati nei precedenti artt.9-10-11, previo esame di ammissibilità delle stesse.

In base ai punteggi assegnati, viene fissato un ordine di priorità per ogni Piano di Zona così suddiviso:

a) concessione in superficie 20 %;

b) cessione in proprietà 80 %.

Si procederà ad effettuare l'assegnazione delle aree in diritto di superficie, fino alla concorrenza massima del 20 %. In caso di mancato esaurimento della graduatoria delle aree da cedere in diritto di superficie, le stesse saranno assegnate in diritto di proprietà. Successivamente, si procederà a far scorrere la graduatoria delle richieste relative alla concessione in diritto di proprietà.

Articolo 14

Assegnazione delle aree

Il procedimento di assegnazione delle aree deve concludersi entro 90 giorni dal termine ultimo di presentazione delle domande, previa determinazione del Funzionario Responsabile. La graduatoria, come sopra fissata, deve contenere le indicazioni da fornirsi all'ufficio tecnico comunale, al fine della individuazione, per ciascun soggetto, dell'area da assegnare tenendo conto:

- a) della volumetria richiesta;
- b) dell'attuazione delle opere di urbanizzazione nell'area di intervento;
- c) dell'idoneo e razionale sfruttamento delle previsioni volumetriche del programma in corso di attuazione e del piano approvato nel suo complesso.

La graduatoria approvata avrà validità di anni 2 dalla data di esecutività della relativa determinazione.

A tutti gli assegnatari viene comunicata tale assegnazione non appena la determina sia divenuta esecutiva ai sensi di legge. A tale comunicazione, sarà pure allegata la convenzione con tutti i corrispettivi da porsi a carico dell'assegnatario.

Il soggetto, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra, deve accettare l'assegnazione, firmando lo schema di convenzione inviato e versando contemporaneamente, se dovuto in base all'articolo 16 del presente regolamento, il primo acconto del corrispettivo indicate nello schema di convenzione, pena la esclusione dall'assegnazione.

Entro 120 giorni, salvo particolari motivi, sempre decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione della assegnazione, l'assegnatario dovrà firmare la convenzione con l'Amministrazione Comunale, sia nel caso di cessione in proprietà che in caso di concessione in diritto di superficie.

Entro 60 giorni dalla firma della convenzione il convenzionato dovrà presentare tutti gli atti tecnici necessari all'approvazione del progetto.

I lavori dovranno avere inizio nel termine indicato dal permesso di costruire, che dovrà essere ritirato non oltre 60 giorni dalla data di comunicazione di approvazione del progetto, ed essere ultimati entro il termine previsto dal permesso di costruire stesso. Alle imprese di costruzione viene comunicata l'assegnazione non appena la determina sia divenuta esecutiva ai sensi di legge; a tale comunicazione sarà pure allegato lo schema di convenzione.

Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, l'Impresa deve accettare l'assegnazione, firmando lo schema di convenzione inviato e versando contemporaneamente, se dovuto in base a quanto previsto dall'articolo 16 del presente regolamento, il primo acconto, del corrispettivo indicato nello schema di convenzione, pena la esclusione dalla assegnazione.

Entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra l'Impresa dovrà presentare tutti gli atti tecnici necessari alla approvazione del progetto da parte degli organi competenti, nonché quanto altro necessario per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi. Entro 120 giorni, sempre decorrenti dalla data di ricevimento della citata comunicazione di assegnazione, salvo particolari motivi, l'impresa assegnataria dovrà firmare la convenzione con l' A. C., sia nel caso di cessione del diritto di proprietà che nel caso di concessione del diritto di superficie. Solo ora vi sarà la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, il tipo degli alloggi stessi da costruire, che debbono essere conformi alle proposte fatte in sede di assegnazione dei punteggi.

Entro 60 giorni dalla firma della convenzione l'impresa dovrà ritirare il relativo permesso di costruire ed i lavori dovranno iniziare e terminare nei termini previsti dal permesso di costruire stesso.

Tutti i suddetti termini potranno essere prorogati dall'Amministrazione Comunale solo qualora l'interessato dimostri obiettiva impossibilità materiale ad iniziare o a terminare i lavori nei termini prescritti, senza che per questo il convenzionato possa accampare ulteriori diritti oltre a quello della non risoluzione dell'atto di convenzione.

Il controllo della corrispondenza del progetto di utilizzazione delle aree, ai requisiti di legge previsti per gli alloggi del tipo economico e popolare, viene effettuato sia in sede di esame per il rilascio del permesso di costruire da parte dell' U.T.C., sia in sede di realizzazione degli alloggi, che al momento dell'abitabilità da parte dello stesso U.T.C..

Articolo 15

Assegnazione dei terreni per pubblici servizi ed attrezzature di carattere collettivo

Le aree previste esclusivamente per la costruzione di servizi pubblici possono essere assegnate a chiunque anche in solo diritto di superficie. Si escludono ovviamente tutte le infrastrutture pubbliche di pertinenza comunale, quali le scuole, le biblioteche, i centri sociali, gli ambulatori, le delegazioni comunali di quartiere. Per tutti gli altri servizi, quali i cinematografi, le attrezzature per il tempo libero,

con la sola eccezione di quelle aree che il Comune intende riservare ai propri interventi, i centri parrocchiali ecc., il terreno di pertinenza può venire dato in concessione a Enti Pubblici o a privati. La concessione ad Enti Pubblici può essere a tempo indeterminato. Per ottenere la concessione in diritto di superficie di una determinata area al fine di realizzarvi il previsto servizio, non è richiesto alcun requisito particolare del soggetto, ma solo che l'attrezzatura da realizzare rispetti le previsioni del P. E.E.P.

E' ovvio, comunque, che, dopo le prime autorizzazioni, l'Amministrazione debba coordinare le successive richieste di determinati tipi di servizio al fine di evitare la concentrazione in una stessa zona di più servizi simili e la mancanza di altri servizi essenziali.

Per la concessione del diritto di superficie occorre indirizzare, nei termini previsti dal bando, una domanda al Sindaco indicando:

- a) dati anagrafici del richiedente;
- b) il servizio che il richiedente intende realizzare e la sua indicazione;
- c) la dimensione proposta per tale servizio;
- c) mezzi economici con i quali si intende realizzare il servizio richiesto (con fondi propri o con contributo pubblico).

Nel caso che l'interessato usufruisca di un contributo di qualunque natura, dovrà allegare documento dimostrante tale disponibilità.

La concessione provvisoria e quella definitiva delle aree per i servizi vengono accordate con le stesse modalità di cui all'articolo 14 del presente regolamento e subordinate alla stipula di apposita convenzione.

Articolo 16

Determinazione dei corrispettivi da porre a carico dei concessionari e modalità di pagamento

1) Corrispettivo per le aree e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le spese che il Comune deve sostenere per l'espropriazione delle aree di intervento e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a totale carico degli assegnatari e saranno stabilite, ai sensi dell'art.16 della Legge n.51 del 26/2/1982, dell'art.14 della Legge n.131 del 26/4/1983 e loro successive modificazioni ed integrazioni, tenendo eventualmente conto in sede di convenzione di quanto stabilito dall'art.35, comma 10, della legge n.865 del 22/10/1971.

Il corrispettivo da pagarsi per il costo delle aree e di tutti gli oneri consequenziali (frazionamento, particellari d'esproprio, spese tecniche e legali, pubblicazioni, ecc.) come per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono da valutarsi a metro cubo del volume edificabile e quindi da fissare in funzione dei metri cubi concessi.

2) Modalità di pagamento

Le modalità di pagamento degli oneri di cui sopra sono quelle sotto - indicate a seconda dei soggetti e del tipo di assegnazione.

A) cessione in proprietà:

- il 30% dell'importo totale del corrispettivo deve essere versato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione;
- il 70% a saldo, all'atto della firma della convenzione relativa all'atto di cessione dell'area che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione, salvo in ogni caso quanto indicate all' art.14 del presente regolamento;

B) concessione in superficie:

Enti pubblici, Cooperative edilizie, singoli privati ed imprese:

- il 30% dell'importo del corrispettivo deve essere versato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione,
- il 70% a saldo come per la cessione in proprietà.

Il pagamento del corrispettivo si deve sempre considerare in acconto, provvedendosi a definire il saldo solo dopo che qualsiasi controversia legale, per determinare il valore delle aree, si sarà definita.

In caso di contenzioso per esproprio l' A.C. dovrà consultare gli assegnatari anche per definire transattivamente l'acquisizione stessa delle aree nei limiti di tempo utili a garantire la correttezza delle procedure espropriative. In caso di silenzio da parte degli assegnatari nel tempo fissato dal Funzionario

Responsabile o di risposta negativa si procederà alla revoca automatica dell'assegnazione comunale.

Anche l'inosservanza delle modalità di pagamento è motivo di revoca automatica dell'assegnazione.

Articolo 17
Validità del Regolamento

Il presente regolamento non vale per le assegnazioni di aree fruente di finanziamenti pubblici per interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata, per le quali si fa riferimento alle relative leggi di finanziamento.