COMUNE DI MIRANO

Provincia di Venezia

REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE
DI AREE EDIFICABILI
NELL'AMBITO DEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
DEL COMUNE DI MIRANO

^^^^^^^

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Finalità

1. Il presente regolamento, ai sensi delle L. n. 167/1962, n. 865/71, n. 457/78 e successive modifiche e integrazioni e delle L.R. n. 42/99 e n. 11/01 disciplina l'assegnazione in proprietà di lotti edificabili nell'ambito del P.E.E.P. del Comune di Mirano.

Art. 2 - Requisiti di partecipazione all'assegnazione di aree edificabili.

1. Possono partecipare all'assegnazione i sottoelencati soggetti:
   a) le Cooperative edilizie di abitazione, singole od in associazione temporanea, e loro consorzi;
   b) le Imprese di costruzione e Cooperative di produzione iscritte presso la Camera di Commercio da almeno tre anni che non siano sottoposte a procedimenti fallimentari o concordatari.

2. Le Cooperative edilizie di abitazione e costruzione e le imprese di costruzione devono autocertificare all'atto della presentazione della domanda di assegnazione:
   a) di avere l'ultimo bilancio approvato in pareggio o in attivo e non trovarsi in fase di commissariamento, liquidazione, fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, o analoga situazione;
   b) inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate attinenti l'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro.
3. Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati, per ciascuno dei soggetti concorrenti, pena esclusione:

   a) nel caso di domande sottoscritte da consorzi fra cooperative di abitazione, imprese di costruzione o cooperative di produzione e lavoro, autodichiarazione (dichiarazione sostitutiva) riportante l'elenco completo delle cooperative od imprese associate al momento dell'inoltro della domanda;
   b) per le cooperative di abitazione, e loro consorzi, certificato di iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione di cui all'art. 13 della legge n. 59/1992, oppure, in alternativa, autodichiarazione (dichiarazione sostitutiva);
   c) per le imprese di costruzione o cooperative di produzione e lavoro, e loro consorzi, attestazione di qualifica rilasciata da S.O.A. nella categoria corrispondente e per classifica di congruo importo, oppure, in alternativa, autodichiarazione (dichiarazione sostitutiva).

Le dichiarazioni sostitutive devono essere rese ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, con le sanzioni di cui agli artt. 75 e 76 del medesimo.

Art. 3 - Punteggio per la formazione della graduatoria

1. **Alle Cooperative edilizie di abitazione, singole o in associazione temporanea, e loro consorzi, vengono assegnati i seguenti punti:**

   a) Che hanno costruito alloggi di edilizia convenzionata o agevolata negli ultimi dieci anni nella Regione Veneto:
      - fino a 20 alloggi — Punti 1
      - da 21 a 50 — Punti 2
      - da 51 a 100 — Punti 3
      - da 101 a 200 — Punti 4
      - oltre 201 — Punti 5

   b) Aventi la sede legale nella Regione Veneto — Punti 1

   c) Alle Cooperative che abbiano ottenuto dalla Regione Veneto negli ultimi dieci anni la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 35 Legge 865/71 o dell'art. 8 Legge 10/77:

- fino a 9 alloggi — Punti 1
- da 10 a 30 alloggi — Punti 2
- da 31 a 50 alloggi — Punti 3
- oltre 50 alloggi — Punti 4

d) Alle Cooperative di abitazione, che abbiano fra i loro soci almeno 6 cittadini residenti nelle frazioni ove viene realizzato l'intervento ovvero che siano dipendenti o titolari di ditte con sede a Mirano viene attribuito un punteggio aggiuntivo pari al 20% del punteggio ottenuto. A tal fine le cooperative devono allegare alla domanda di partecipazione al bando di assegnazione le dichiarazione dei soci in conformità a quanto stabilito all'art. 2 del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi in area Peep.

2. Alle Cooperative di produzione e alle Imprese di costruzione vengono assegnati i seguenti punti:

a) Con volume d'affari ai fini I.V.A. medio degli ultimi tre anni:
- fino a € 1.000.000 — Punti 1
- ogni 1.000.000 € in più — Punti 1

(fino ad un massimo di punti 5)

b) Che hanno costruito alloggi di edilizia convenzionata o agevolata negli ultimi dieci anni:
- fino a 30 alloggi — Punti 1
- da 31 a 50 — Punti 2
- da 51 a 100 — Punti 3
- oltre 100 — Punti 4

c) Con numero di addetti regolarmente assunti o soci lavoranti al momento del bando:
- fino a 10 — Punti 1
- da 10 a 20 — Punti 2
- da 21 a 30 — Punti 3
- oltre 40 — Punti 4

d) Che si obblighino a cedere in affitto alloggi per almeno 10 anni dal rilascio dell'agibilità ad un canone di locazione non superiore al 4,5% del prezzo di convenzione:
- fino al 10% della superficie complessiva costruita — Punti 1
- dal 10,01% al 15% della superficie complessiva costruita — Punti 2
- dal 15,01% al 20% della superficie complessiva costruita — Punti 3
- oltre il 20% — Punti 4

Ai fini del presente regolamento per *superficie complessiva* si intende quella definita dalla dall'art. 2 comma 3 e 4 della L.R. 42/1999.
Detti alloggi riservati alla locazione potranno essere mantenuti dalle Imprese o Cooperative o ceduti a soggetti obbligati a darli in locazione.

e) Aventi la sede legale a Mirano — Punti 3

f) Aventi la sede legale in provincia di Venezia — Punti 1

g) Alle Cooperative che abbiano ottenuto negli ultimi dieci anni la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 35 Legge 865/71 e dell'art. 8 Legge 10/77:
- fino a 9 alloggi — Punti 1
- da 10 a 50 alloggi — Punti 2
- da 51 a 100 alloggi — Punti 3
- oltre 100 alloggi — Punti 4

h) Con anzianità di costituzione:
- per ogni anno intero 0.25 punti fino ad un massimo di 5 punti

Art. 4 - Priorità nell'assegnazione delle aree

1. Nell'assegnazione di aree ai soggetti di cui all'art.2 c. 1 del presente regolamento,, a parità di punteggio, si procede all'assegnazione alla cooperativa o impresa che si è costituita per prima.

Art. 5 - Convenzione con le imprese di costruzione e cooperative di produzione lavoro (art. 35 Legge 865/71 e L.R. 42/99)

L'assegnazione di aree ai soggetti di cui all'art.2 c. 1 è subordinata alla disponibilità di queste ultime ad accettare che nella convenzione, da predisporre ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modificazioni e della L.R.42/99, sia stabilito che i medesimi soggetti attuattori partecipino attivamente al procedimento di assegnazione degli alloggi.

TITOLO II – MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

Art. 6 - Modalità di assegnazione delle aree

L'assegnazione potrà avvenire a Cooperative e ad Imprese. Il bando previsto dal successivo art 7) potrà precisare quali lotti sono destinati alle cooperative di abitazione e quali alle imprese.
Nel caso non siano ancora state realizzate le opere di urbanizzazione, gli assegnatari, pena la decadenza dell'assegnazione, dovranno costituire un consorzio o associazione temporanea d'imprese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione approvato.

TITOLO III - PROCEDIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

Art. 7 - Pubblicazione del bando

1. Il bando per l'assegnazione delle aree viene reso pubblico a mezzo di manifesti, tramite la stampa e inserimento nel sito Internet del Comune di Mirano.
2. Il bando deve contenere:
   - il prezzo dei lotti e il numero minimo di alloggi da realizzare nel singolo lotto;
   - l'ubicazione e l'eventuale estratto del piano urbanistico;
   - la quota individuata in termini di superficie edi cubatura da assegnare alle cooperative edilizie, imprese e cooperative di produzione lavoro;
   - il termine entro il quale gli interessati devono presentare la richiesta;
   - uno stralcio delle norme essenziali del presente regolamento;
   - le modalità per la presentazione delle domande.

Art. 8 - Modalità di presentazione delle domande

Le domande vanno indirizzate al Sindaco di Mirano, esclusivamente su appositi moduli forniti dal Comune.

Art. 9 - Commissione per la formazione della graduatoria: nomina e composizione

1. La Commissione, formata da tre persone tra le quali il Presidente, viene nominata dal competente Dirigentecon proprio provvedimento ed i componenti saranno scelti fra i dipendenti comunali di questo Ente; uno dei componenti, scelto dagli stessi, svolgerà anche le funzioni di Segretario verbalizzante.

2. Le riunioni della Commissione sono valide quando sono presenti tutti i componenti.

Art. 10 - Termini di intervento della Commissione e formazione della graduatoria

1. La Commissione, di cui al precedente articolo, entro 30 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle domande, formerà la graduatoria provvisoria in base ai parametri fissati dal presente Regolamento.

2. La graduatoria è pubblicata all'Albo Comunale per 15 giorni consecutivi e dell'avvenuta pubblicazione viene data comunicazione a tutti i richiedenti.

3. Entro 15 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione gli interessati possono presentare al Sindaco ricorso motivato, in carta semplice.

4. La Commissione, entro i successivi 15 giorni, esamina i ricorsi pervenuti sulla base di documenti già acquisiti e predispone la graduatoria definitiva inviandola alla Giunta Comunale per l'approvazione. Dell'avvenuta approvazione della graduatoria definitiva è data comunicazione a tutti i richiedenti mediante pubblicazione all'albo.

5. La graduatoria ha validità per cinque anni, salva diversa deliberazione comunale, e viene utilizzata ai fini dell'assegnazione dei soli lotti per cui è stata formata.

6. Sulla base della graduatoria definitiva si procede, mediante determinazione dirigenziale, alla individuazione del lotto assegnato alle Imprese e Cooperative.

TITOLO IV - OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI DELLE AREE EDIFICABILI

Art. 11 - Corrispettivo

1. I corrispettivi della cessione in proprietà delle aree devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione e l'eventuale urbanizzazione delle aree comprese in ciascun piano PEEP nonché dei costi accessori comprese le spese di progettazione e istruttoria del personale degli uffici comunali.
   Il corrispettivo di ogni singolo lotto sarà dato dalla ripartizione del costo totale sulla base della volumetria edificabile, della densità fondiaria e della tipologia edificatoria prevista.
   La determinazione sarà fatta dal dirigente dell'area cui fa capo il servizio edilizia convenzionata.

2. Il Comune si riserva di decidere se eseguire direttamente le opere di urbanizzazione ovvero di farle eseguire direttamente dagli assegnatari in modo unitario e coordinato mediante costituzione di Consorzio fra assegnatari dei lotti. In ogni caso il Comune, avvalendosi degli uffici o incaricando tecnici esterni mediante apposita convenzione, provvederà alla progettazione delle opere di urbanizzazione esecutive e alla sua approvazione ed alla direzione lavori delle medesime. L'onere della progettazione e direzione dei lavori verrà posto a carico degli assegnatari dei lotti.

Art. 12 - Pagamento del corrispettivo per l'acquisizione delle aree

Entro 30 giorni dalla data di comunicazione della assegnazione dei lotti, , l'assegnatario dovrà corrispondere una quota a titolo di anticipazione del costo delle aree, pena decadenza dalla graduatoria stessa, pari al 60% del totale.
Il saldo di pagamento del corrispettivo previsto per l'acquisizione delle aree in proprietà deve avvenire all'atto della firma della convenzione, salvo quanto stabilito al comma 1 dell'art. 11 del presente regolamento per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Le spese di stipulazione del contratto sono a carico dell'acquirente.

Art. 13 - Stipula degli atti di compravendita e convenzione ex L.R. 42/99

La stipula del contratto di vendita delle aree deve essere effettuata entro 30 giorni dall'avviso che il Comune recapita agli interessati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.
Con il medesimo atto sarà sottoscritta anche la convenzione prevista dalla L.R. 42/99 per l'assegnazione dei lotti in aree PEEP che dovrà confermare tra l'altro quanto previsto dagli articoli del presente titolo IV.

Art. 14 - Mancata assegnazione dei lotti

Nel caso in cui si verifichi la mancata assegnazione di lotti per espressa rinuncia dell'assegnatario, prima della stipula dell'atto di compravendita o per decadenza dell'assegnazione, questi sono assegnati ai richiedenti che si sono successivamente classificati nella graduatoria definitiva. In caso di ulteriore disponibilità , si procederà eventualmente con un nuovo bando.

Art. 15 - Termine per l'edificazione

1. L'assegnatario deve richiedere il Permesso di Costruire ad edificare entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di acquisto.
2. L'assegnatario dovrà iniziare i lavori di costruzione, ed ultimarli, in modo da rendere abitabile tutti gli alloggi, entro i termini di validità fissati dal permesso di costruire.

Art. 16 - Cessione degli alloggi

1) In sede di prima assegnazione, gli alloggi costruiti dalle cooperative e imprese dovranno essere ceduti ai cittadini in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art.2 del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi in area Peep.

2) L'eventuale successiva cessione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento degli alloggi da parte di un assegnatario può avvenire solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 della Legge 865/71 e a favore di cittadini aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi costruiti in aree P.E.E.P., previo nulla osta espresso con deliberazione della Giunta Comunale.

3) Il prezzo di cessione sarà quello stabilito dalla convenzione stipulata in sede di assegnazione e aggiornato in base ai criteri stabiliti dalla L.R. 42/99.

4) Gli alloggi costruiti su area assegnata in proprietà non possono essere alienati prima che siano trascorsi 10 anni dalla data del rilascio o attestazione del certificato di abitabilità.

5) Se per comprovati motivi di necessità l'assegnatario deve alienare l'alloggio prima del termine succitato, l'alienazione è fatta previo nulla osta della Giunta Comunale.

6) Dopo 10 anni e fino a 20 dal rilascio o attestazione del certificato di abitabilità l'assegnatario può procedere ad eventuale alienazione solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi costruiti in aree P.E.E.P.
   Il prezzo di cessione è fissato con determinazione del Responsabile del Servizio con i criteri stabiliti in convenzione.

Art. 17 – Risoluzione del contratto di vendita

E' vietata, salvo previa autorizzazione del Comune, la cessione a terzi dell'area in edificata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza di tale divieto si avrà automatica risoluzione del presente atto.
E' tuttavia consentita, in caso di locazione finanziaria, la cessione dell'area alla società di leasing, previa presentazione al Comune del contratto di leasing che dovrà prevedere, a conclusione dell'operazione, il trasferimento della proprietà all'originaria ditta.
La risoluzione del contratto di vendita comporta altresì l'incameramento a titolo di penale a favore del Comune del 50% del prezzo di vendita.

Art. 18 - Provvedimenti in caso di false dichiarazioni

1. Qualora anche in un tempo successivo all'assegnazione definitiva si accerti che l'assegnatario è divenuto tale in base a false dichiarazioni o presentazione di atti non veritieri, l'atto di cessione dell'area in proprietà è nullo, fatto salvo quanto previsto dalle norme penali vigenti in materia, e si provvederà ad nuova assegnazione o seguendo la corrispondente graduatoria o bandendo un nuovo concorso.

2. All'assegnatario decaduto sarà corrisposto un indennizzo solo successivamente al subentro del nuovo assegnatario e previo versamento al Comune da parte di quest'ultimo del relativo corrispettivo, pari al valore dell'area versato al momento dell'assegnazione più il valore del fabbricato costruito, determinato con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio con il professionista nominato dall'assegnatario decaduto; da tale somma va detratto un importo pari al 50% a titolo di risarcimento danni.