

Data inserimento 27/10/2000

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI
PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE A PRIVATI,
COOPERATIVE, CONSORZI ED IMPRESE DI COSTRUZIONE DI
LOTTI COMPRESI NELLA ZONA PEEP**

COMUNE DI SAN MARCELLO

PROVINCIA DI ANCONA

Tel. 0731/267014 – 267117 Fax 0731/267506

e-mail: comune@comune.sanmarcello.an.it

ART. 1

Aree interessate alle cessioni i diritto di proprietà ed in diritto di superficie.

Le aree interessate alla cessione di cui all'art.35 della Legge 22 ottobre 1971, n°865 e successive modificazioni ed integrazioni sono quelle comprese nei Piani di Zona di cui alla Legge 18 aprile 1962, n°167 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché quelle individuate ai sensi dell'art.51 della legge 22 ottobre 1971, n° 865.

TITOLO I

Norme per l'assegnazione di aree in diritto di proprietà

ART. 2

Domande di assegnazione

Hanno titolo a richiedere la cessione delle aree di cui all'art. 1 in diritto di proprietà:

- 1) I proprietari delle aree espropriate ai sensi del titolo 2 della legge 22 ottobre 1971, n°865 aventi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari in regime di un alloggio per ciascun nucleo familiare da abitarvi personalmente;
- 2) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- 3) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- 4) Cooperative di abitazione a proprietà divisa;
- 5) Singoli privati aventi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi da vendere o da affittare alle condizioni previste dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 3

Requisiti privati

I soggetti privati hanno titolo all'assegnazione e cessione di aree in diritto di proprietà qualora in possesso dei requisiti appresso indicati:

- Cittadinanza italiana;
- Non titolarità del diritto di proprietà, superficie, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, sito nel Comune di San Marcello;
- Non assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici o con finanziamenti comunque agevolati, in qualsiasi Comune della Repubblica;
- Non assegnazione, in qualsiasi Comune della Repubblica, di aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui al precedente Art.1;
- Reddito complessivo del nucleo familiare non superiore a quello previsto dall' art. 20, 1° comma, lett. a), punto 3) della Legge 5 agosto 1978, n°457 e successive modificazioni ed integrazioni. La determinazione del reddito viene effettuata secondo le modalità di cui all'art.21 della legge 5 agosto 1978, n° 457;
- Non aver venduto, nei 12 mesi antecedenti la data di richiesta di cessione delle aree, un alloggio, sito nel Comune di San Marcello o nei comuni contermini, adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare. Per "alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare" si considera, a norma dell'art.4 della L. R. 30 novembre 1983, n°38, ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni, quello avente una superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13 primo comma, lett.a) della legge 27 luglio 1978 n°392, non inferiore a:
 - a) mq. 45 per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone;
 - b) mq. 60 per un nucleo familiare composto da 3 o 4 persone;

- c) mq. 75 per un nucleo familiare composto da 5 persone;
- d) mq. 95 per un nucleo familiare composto da 6 o più persone.

ART. 4

Requisiti cooperative

Possono conseguire l'assegnazione delle aree di cui all' art.1 in diritto di proprietà le cooperative e loro consorzi i cui soci si trovino nelle condizioni soggettive di cui al precedente Art.3 e che presentino i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di costituzione della cooperativa, ai sensi di legge, autenticata dal Notaio che l'ha redatta;
- Certificato di iscrizione alla cooperativa negli appositi registri prefettizi e presso la cancelleria del Tribunale.

La verifica delle condizioni soggettive di ogni socio viene effettuata al momento dell'assegnazione dell'alloggio da parte della cooperativa; allo scopo la cooperativa stessa segnala i nominativi dei soci assegnatari, i quali devono documentare, singolarmente, i propri requisiti soggettivi al Comune.

La verifica e' effettuata dalla Commissione di cui al successivo art.14.

Gli atti di costituzione di diritti reali sugli alloggi di cui sopra sono nulli qualora gli assegnatari non possiedano i requisiti soggettivi di cui al precedente art.3., salvo che per quanto riguarda l'ultimo comma. Nel caso in cui le Cooperative siano beneficiarie di finanziamenti pubblici ai sensi della Legge n°457/78 la verifica dei requisiti è demandata anche all'Ente concedente il mutuo secondo la normativa stabilita dallo stesso.

ART. 5

Imprese di costruzione

Le imprese di costruzione e loro consorzi possono eseguire l'assegnazione di aree di cui al precedente art. 1 in diritto di proprietà.

Le stesse possono effettuare l'alienazione degli alloggi costruiti su tali aree o la costituzione di diritti reali di godimento su di essi trasferendosi dall'impresa di costruzione all'avente causa gli obblighi derivanti dalla convenzione.

Qualora l'Impresa costruttrice non sia beneficiaria di finanziamenti Pubblici ai sensi della Legge 457/78 la verifica dei requisiti è demandata anche all'Ente concedente il mutuo secondo la normativa stabilita dallo stesso

L'elenco dei nominativi degli acquirenti e dei conduttori è formulato dalla Commissione di cui al successivo art.14; l'impresa è tenuta a cedere ai medesimi gli alloggi realizzati, pena la nullità degli atti comunque stipulati e salva la disponibilità in favore del Comune in caso di esaurimento dei

nominativi. I prezzi di vendita ed i canoni di locazione per gli alloggi di cui al precedente articolo sono convenzionati dal Comune ai sensi della convenzione tipo di cui alla delibera del Consiglio Comunale n°76 del 09.04/1987 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO II

ART. 6

Domande di assegnazione

Hanno titolo a richiedere la cessione delle aree di cui all'articolo 1 in diritto di superficie:

- 1) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- 2) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- 3) Cooperative di abitazione a proprietà divisa;
- 4) Singoli privati aventi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari in ragione di un alloggio per ogni nucleo familiare da abitare personalmente;
- 5) Cooperative edili ed imprese private o loro consorzi che intendano costruire alloggi da vendere o da affittare alle condizioni previste dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 7

Requisiti privati

I soggetti privati hanno titolo all'assegnazione e cessione di aree in diritto di superficie qualora in possesso dei requisiti appresso indicati:

- Cittadinanza italiana
- Non titolarità del diritto di proprietà, superficie, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, sito nel Comune di San Marcello o nei Comuni contermini;
- Non assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici o con finanziamenti comunque agevolati, in qualsiasi Comune della Repubblica;
- Non assegnazione in qualsiasi Comune della Repubblica, di aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui al precedente art.1;
- Non aver venduto, nei dodici mesi antecedenti la data di richiesta di cessione delle aree, un alloggio, sito nel Comune di San Marcello o nei Comuni contermini, adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

ART. 8

Requisiti cooperative

Possono conseguire l'assegnazione delle aree di cui all'art.1 in diritto di superficie le cooperative e loro consorzi i cui soci si trovino nelle condizioni soggettive previste dal precedente art.7 e che presentino la documentazione prevista dal 1° comma del l'art.4. Restano ferme le disposizioni di cui ai commi II, III e IV del precedente art.4.

ART. 9

Imprese di costruzione

Le imprese di costruzione e loro consorzi possono conseguire l'assegnazione delle aree di cui al precedente art.1 in diritto di superficie.

La verifica delle condizioni soggettive degli acquirenti e dei conduttori degli alloggi costruiti su tali aree e' effettuata dal Comune in base ai requisiti di cui al precedente art.7.

Si applicano le disposizioni di cui al II,III, IV e V comma del l'art.5.

TITOLO III

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEI TITOLI I E II

ART. 10

Ai fini del presente regolamento si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con lui conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con il richiedente.

ART. 11

I figli maggiorenni legittimi, naturali riconosciuti ed adottivi e gli affiliati, come pure i collaterali e gli affini, che siano titolari di redditi propri possono

avanzare singole istanze di assegnazione, indipendentemente dall'eventuale domanda presentata dal capofamiglia. In tal caso i loro redditi non concorrono alla formazione del reddito familiare del capo-famiglia.

ART. 12

I requisiti soggettivi di cui agli art.li. 3 e 7 debbono sussistere, oltre che per il richiedente, anche per i restanti componenti il nucleo familiare.

ART. 13

Per conseguire l'assegnazione delle aree i soggetti richiedenti devono rivolgere al Sindaco, apposita richiesta di cessione in proprietà o di concessione in diritto di superficie corredata dalla documentazione di cui appresso:

Privati:

- Stato di famiglia in data non anteriore a tre mesi;
- Certificato di residenza;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da cui risulti che nei dodici mesi antecedenti la data di richiesta di cessione delle aree, il richiedente non ha venduto un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare del richiedente, la non assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici o con finanziamenti comunque agevolati, la non assegnazione, in qualsiasi comune della Repubblica, di aree destinate da piani di zona comunali all'edilizia economica e popolare;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da cui risulti che nei dodici mesi antecedenti la data di scadenza del bando generale di concorso per la cessione delle aree il richiedente non ha venduto un alloggio, sito nel Comune di San Marcello, adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

I richiedenti la cessione delle aree in diritto di proprietà devono altresì depositare copia della dichiarazione dei redditi dell'anno precedente la data dell'istanza (mod.740 relativo a tutti i componenti il nucleo familiare, integrato da dichiarazione sostitutiva del certificato dell'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di cui alla Legge 13.4.1977, n°114, ovvero il modello 101 in caso di lavoro dipendente accompagnato da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da cui risulti la mancanza di altre fonti di reddito).

Cooperative:

- La documentazione di cui al I comma del precedente art.4.

Imprese di costruzione e loro consorzi:

- L'istanza deve contenere sia l'indicazione del numero degli alloggi che si intendono realizzare, sia l'impegno a convenzionare con il Comune prezzi di vendita ed i canoni di locazione degli stessi. La domanda deve comunque contenere l'esplicita indicazione circa la forma di cessione dell'area (diritto di proprietà o diritto di superficie)

TITOLO IV

NORME COMUNI

ART. 14

Sulle domande di assegnazione decide, in via definitiva, il Consiglio Comunale, sentito il parere obbligatorio della Commissione per l'assegnazione delle aree di cui al comma successivo.

La Commissione è composta da:

- Sindaco od Assessore Delegato - Presidente;
- Un Consigliere di maggioranza ed un Consigliere di minoranza;
- Assistente Amministrativo: Capo U.T.C. senza diritto di voto.

Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della metà più uno dei componenti aventi diritto di voto.

La commissione si riunirà con periodica bimestrale per esaminare e procedere in ordine alle richieste di cessione di aree eventualmente pervenute nel bimestre antecedente la data della riunione.

ART. 15

Viene concesso in favore degli Enti Pubblici istituzionalmente preposti alla costruzione di case economiche e popolari, nonché di cooperative a proprietà indivisa e riservata, in ogni piano urbanistico di cui all'art. 1, una volumetria minima pari al 20% della cubatura totale del piano, per un periodo di almeno due anni, ove ne fosse fatta richiesta.

ART. 16

Le aree sono assegnate in ragione del 60% in diritto di superficie e del 40% in diritto di proprietà. In caso di mancato raggiungimento delle proporzioni di cui al comma precedente per carenza di richieste, decide tramite sorteggio, il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

L'assegnazione dei singoli lotti è effettuata dal Consiglio Comunale con le modalità di cui all' art.14.

ART. 17

L'assegnatario deve versare, pena la revoca dell'assegnazione, entro 90 giorni dalla data del ricevimento della comunicazione, il prezzo dell'area

presso la Tesoreria Comunale, nonché un ulteriore 20% sul prezzo di cessione quale garanzia di adempimento degli obblighi di convenzione.

La garanzia è assolta con fideiussione bancaria o polizza cauzionale assicurativa, la garanzia deve essere accettata con deliberazione della Giunta Municipale.

L'importo del prezzo dell'area può essere rateizzato, ai sensi dell'art.47 della legge 05.08/1978, n°457, in non più di quattro rate semestrali, previa richiesta in competente carta legale al Comune.

ART. 18

La stipula del rogito di compravendita è condizionata all'avvenuto adempimento degli obblighi di cui al precedente art.17.

ART. 19

Concessione ad edificare

Entro sei mesi dalla assegnazione provvisoria deve essere richiesta la concessione ad edificare di cui all'articolo 1 della legge 28.01/1977, n°10 da parte dell'assegnatario. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia. I lavori devono comunque essere ultimati entro tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia, così da rendere gli edifici abitabili od agibili.

ART. 20

Ogni inadempienza agli obblighi assunti dall'acquirente ed indicati specificatamente nella convenzione comporta la risoluzione della stessa e la retrocessione del terreno al Comune. In tal caso il Comune restituisce all'inadempiente una somma pari al prezzo corrisposto detratto il deposito cauzionale di cui all'art. 17, che viene incamerato dal Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Le spese per la retrocessione sono a carico dell'inadempiente, comprese le eventuali somme dovute per la demolizione di cui ai commi successivi. Nel caso fosse già iniziata la costruzione dei manufatti, questi possono essere acquisiti dal Comune dietro pagamento di un prezzo ragguagliato al loro valore attuale e stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale. Se detti manufatti non presentano interesse per il Comune, il Sindaco può ordinare la loro demolizione, a spese e cura dell'inadempiente.

ART. 21

Per gli edifici e gli alloggi realizzati a cura degli assegnatari in diritto di proprietà ed in diritto di superficie sulle aree di cui all'art. 1 si applicano,

indistintamente, le disposizioni di cui all'art. 35, commi XV, XVI, XVIII, XIX della legge 22 ottobre 1971, n.865.

ART. 22

Il prezzo di cessione delle aree, definito a mq. sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, è de terminato ai sensi dell'ottavo comma dell'art.35 della legge 22.10.1971, n.865, con deliberazione del Consiglio Comunale ed è riferito a metro cubo di costruzione realizzabile.

ART. 23

Il Sindaco è autorizzato a dare esecuzione agli atti di convenzione derivanti dall'applicazione del presente regolamento ed ha ogni più ampio potere diretto a rinunciare all'ipoteca legale che potesse competere in conseguenza dei trasferimenti in oggetto, esonerando il rogante ed il Conservatore dei Registri Immobiliari dal l'iscriverla d'ufficio e da ogni inerente responsabilità. Il Sindaco è altresì autorizzato ad includere nell'atto pubblico di trasferimento ogni clausola d'uso e di rito, nonché una più esatta descrizione degli immobili.

ART. 24

L'Ufficio Tecnico comunale e' tenuto a vigilare circa l'esatta attuazione delle disposizioni di cui al precedente art. 21. Gli assegnatari in diritto di proprietà ed in diritto di superficie delle aree di cui all'art.1 sono tenuti, nell'ipotesi di cui all'art.35, comma XIV, della legge 22.10.1971, n. 865, a chiedere al Sindaco, in via preventiva, autorizzazione ad alienare o costruire diritti reali di godimento sugli alloggi realizzati nelle rispettive aree.

I soggetti beneficianti dei diritti di cui al comma precedente sono tenuti a depositare contestualmente, presso l'Ufficio Tecnico comunale, la documentazione di cui al precedente art. 3, in caso di alloggi realizzati su aree cedute in diritto di proprietà, e di cui al precedente art. 7, in caso di alloggi realizzati su aree cedute in diritto di superficie.

La verifica dei relativi requisiti è effettuata dalla Giunta Municipale.

L'autorizzazione comunale di cui al secondo comma è indispensabile per la stipula dei conseguenti atti pubblici di trasferimento.

L'Ufficio Tecnico comunale è altresì tenuto a conservare, tra mite apposite tavole, l'esatta situazione delle aree di tutti i piani di zona comunale cedute in diritto di proprietà ed in diritto di superficie.

ART. 25

NORMA FINALE

Criteria per l'assegnazione

Vale come criterio di priorità nelle assegnazioni l'ordine di elencazione delle categorie previste nei precedenti artt.2 e 6.

I soggetti che documentino di avere la residenza nel Comune di San Marcello saliranno nella scala delle priorità sopravanzando i soggetti di categorie superiori, ad eccezione dei soggetti di cui ai punti 1 e 2. Saliranno nella scala delle priorità dopo i "residenti in San Marcello" quei soggetti che prestano la propria attività lavorativa nel Comune di San Marcello o comunque nei Comuni contermini. Qualora le aree da cedere con il bando generale di concorso fossero in numero inferiore alle richieste, a parità di requisiti tra i soggetti richiedenti, il Consiglio Comunale , per l'assegnazione, procederà ad un sorteggio tra gli stessi.