



COMUNE DI MARCON **Provincia di Venezia**

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COSTRUTTIVI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 865/71 OVVERO AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE 167/62 IN APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 1 Reperimento delle aree per l'edilizia agevolata e/o convenzionata.

Le aree disponibili nei Progetti Norma, in virtù delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., per interventi di edilizia sovvenzionata e/o convenzionata, saranno cedute in proprietà dopo l'urbanizzazione, da parte della ditta lottizzante, all'Amministrazione Comunale o a soggetti che l'Amministrazione stessa si riserva di comunicare a compimento dell'iter di assegnazione delle aree stesse, previsto dal presente regolamento.

I prezzi di acquisizione dalla ditta lottizzante di tali aree saranno determinati dal Consiglio Comunale di Marcon prima della stipula notarile della Convenzione di lottizzazione e riportati nella stessa.

Per la determinazione dei prezzi di tali aree il Comune farà riferimento ad apposita perizia di stima asseverata, che dovrà tenere conto del particolare vincolo di destinazione delle aree medesime, nonché delle opere di urbanizzazione primaria in quota proporzionale alla volumetria assegnata dal Progetto Norma.

Successivamente alla stipula notarile della Convenzione di lottizzazione, le aree verranno assegnate dall'Amministrazione Comunale nei modi previsti dal successivo art. 2 ovvero mediante graduatoria ai sensi dei successivi artt. 3, 4 e 5.

Art. 2 Assegnazione diretta

Successivamente alla stipula notarile della convenzione di lottizzazione, l'Amministrazione a mezzo raccomandata a.r. potrà richiedere formalmente all' A.T.E.R di Venezia ed agli eventuali proprietari che abbiano sottoscritto la convenzione di lottizzazione e che rivestono anche la figura di aventi titolo ai sensi del successivo art. 3, se intendano realizzare direttamente l'intervento di edilizia agevolata e/o convenzionata, assumendosi tutti gli oneri conseguenti.

La sola A.T.E.R., per ottenere l'assegnazione diretta dell'area, dovrà accompagnare la propria adesione alla richiesta del Comune con l'impegno, da

formalizzarsi nel successivo atto di cessione, di riservare alla locazione almeno il 30% della superficie netta convenzionata da realizzarsi, applicando i canoni di cui alla L.R. 42/99 ridotti del 20%.

In ogni caso l'adesione, sia dell' A.T.E.R. che dei proprietari aventi titolo, dovrà pervenire al protocollo del Comune entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1 del presente articolo.

Nel caso di adesione concorrente dell' A.T.E.R. e dei proprietari aventi titolo, verrà data preferenza all'ente istituzionale.

Qualora l'adesione per l'assegnazione diretta da parte degli aventi titolo non giunga al Comune nel termine sopraindicato, si procederà all'assegnazione delle aree ai sensi del successivo articolo 3.

Art. 3 Assegnazione con graduatoria

Hanno diritto all'assegnazione delle aree come individuate al precedente art. 1:

- privati singoli purché associati;
- cooperative di abitazione;
- A.T.E.R. della provincia di Venezia;
- imprese edili costituite anche in forma cooperativa e loro consorzi.
- Le assegnazioni avverranno con le precedenze di cui al successivo art.5.

Art. 4 Documenti da allegare alla domanda di assegnazione delle aree, condizioni e requisiti di ammissibilità.

Ai fini dell'assegnazione con graduatoria delle aree di cui all'art. 1, gli aventi diritto di cui all'art. 3, dovranno inviare apposita domanda in carta bollata al Comune di Marcon, corredata dei sotto elencati documenti e/o contenente le seguenti dichiarazioni:

Privati singoli purché associati:

- Dichiarazione sostitutiva di certificazione di cittadinanza italiana o appartenente alla Unione Europea;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione di residenza rilasciato dal Comune di Marcon o da uno dei comuni limitrofi, ovvero dichiarazione del datore di lavoro relativamente alla sede dell'attività produttiva nel Comune di Marcon ovvero in uno dei comuni limitrofi;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione di stato di famiglia;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il fatto di non essere titolari, essi stessi né altro componente il nucleo familiare, del diritto di proprietà o di usufrutto di un'abitazione adeguata alle necessità del nucleo familiare ;

Cooperative:

- Dichiarazione sostitutiva di certificazione di iscrizione allo schedario generale della cooperazione;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione di iscrizione al registro Prefettizio;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione della competente Cancelleria Società Commerciale del Tribunale dell'avvenuta presentazione del bilancio annuale

- per l'anno precedente alla presentazione della domanda di assegnazione, ovvero atto costitutivo se costituita nell'anno di presentazione della domanda;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione della competente Cancelleria Società Commerciali del Tribunale, di vigenza delle cariche sociali e della rappresentanza della società cooperativa;
 - dichiarazione sostitutiva di notorietà resa dal legale rappresentante, attestante le precedenti analoghe esperienze di interventi di edilizia convenzionata;
 - elenco degli aspiranti soci prenotatori e di riserva, la quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità; a tale elenco andrà allegata una dichiarazione sostitutiva di notorietà, resa dal legale rappresentante, da cui si evinca la data di presentazione della domanda di adesione alla cooperativa.

Imprese edili e loro consorzi:

- Dichiarazione sostitutiva di certificazione della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, da cui risulti l'iscrizione da almeno un triennio;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione della competente Cancelleria Società Commerciali del Tribunale, dal quale risulti non sia in amministrazione controllata, liquidazione, fallimento o di concordato, né abbia presentato istanza di concordato;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione della competente Cassa Edile dal quale risulti d'aver ottemperato agli obblighi dei contratti collettivi di lavoro;
- eventuale dichiarazione sostitutiva di notorietà, resa dal legale rappresentante, attestante le precedenti analoghe esperienze di interventi di edilizia convenzionata ed il relativo importo dei lavori realizzati;
- Impegnativa ad alienare gli alloggi a soggetti che possiedano i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici popolari ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 come modificato dall'art. 46 della legge 457/78.

Inoltre i soggetti destinatari dei programmi costruttivi, debbono possedere i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni sia statali che regionali in materia di edilizia pubblica sovvenzionata e/o convenzionata, quali risultano dall'applicazione della deliberazione di Giunta Regionale n. 5539 del 13.10.1981 come modificata dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2347 del 19.4.1988, nonché della Circolare del CER del Ministero dei Lavori Pubblici n. 55/c del 1.4.1982.

E' data la possibilità all'Amministrazione Comunale, in sede di formulazione del bando di assegnazione, prevedere ulteriori requisiti necessari a fini chiarificatori rispetto a quelli indicati nel presente articolo.

Art. 5 Modalità di assegnazione con graduatoria e precedenza

Gli interventi di edilizia convenzionata potranno essere realizzati, previa eventuale acquisizione dell'area secondo i criteri stabiliti nel presente regolamento, dagli assegnatari in graduatoria, nell'ordine di preferenza riportato:

- a) A.T.E.R. della provincia di Venezia;
- b) proprietario dell'area che sia intestatario della concessione edilizia afferente le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo;
- c) cooperative di abitazione a proprietà indivisa, ovvero a proprietà indivisa ed individuale o divisa purché gli alloggi vengano assegnati a proprietà indivisa;

d) cooperative di abitazione a proprietà individuale o divisa che riservino il 10% del volume dell'intervento costruttivo alla locazione per un periodo minimo di dieci anni e con le modalità indicate nella convenzione allegata alla legge regionale n. 42/1999, a soggetti che il Comune si riserva di comunicare;

e) imprese edili che riservino il 10% del volume dell'intervento costruttivo alla locazione con le modalità indicate alla lettera precedente;

f) cooperative di abitazione a proprietà divisa;

g) imprese edili e loro consorzi purché aventi titolo;

h) privati singoli purché associati.

La precedenza nel caso di più domande di persone singole associate, è data gradatamente dal fabbisogno dei richiedenti, dall'ordine di presentazione delle domande, oltre che dalla durata del periodo di residenza o di attività lavorativa nel comune di Marcon o nei comuni limitrofi.

Nel caso di rinuncia di soci, la sostituzione di questi dovrà avvenire con la procedura come di seguito esplicitata per le cooperative.

La precedenza, nel caso di più domande di cooperative di abitazione, è data gradatamente:

- dall'ordine di presentazione delle domande;
- dall'esperienza in programmi di edilizia convenzionata;
- dalla percentuale degli aspiranti soci, futuri assegnatari, residenti o lavoratori nel territorio comunale di Marcon all'atto della presentazione della domanda.

Qualora detti futuri assegnatari rinunciassero al loro diritto e la cooperativa assegnataria non sia in grado di sostituirli con altri soci di pari diritto, la cooperativa medesima dovrà dare comunicazione della disponibilità di assegnazione con avvisi pubblici ai cittadini di Marcon. Dopo 90 giorni dall'avvenuto avviso pubblico ed in assenza di adesioni, la cooperativa potrà procedere all'assegnazione ad altri soci.

La precedenza nel caso di più domande di imprese edili e loro consorzi, è data gradatamente:

- dall'ordine di presentazione delle domande;
- dalla consolidata esperienza in programmi di edilizia convenzionata.

Art. 6 Corrispettivo

Il prezzo di acquisto delle aree assoggettate all'edilizia convenzionata da parte degli assegnatari e del Comune verrà determinato ai sensi del terzo capoverso dell'art.1, restando inteso che graveranno sugli aventi causa le spese notarili ed ogni imposta normalmente a carico dell'acquirente.

Qualora invece l'acquisto delle aree da parte degli assegnatari avvenga nei confronti del Comune il corrispettivo per la cessione di dette aree sarà fissato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, maggiorato di tutte le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale, ivi comprese la perizia di stima, le spese notarili per l'acquisto e la cessione e da ogni altro onere connesso.

Il pagamento del costo del terreno dovrà avvenire per il 50% entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta esecutività del provvedimento di assegnazione, e per il restante 50% prima della stipula dell'atto di cessione, che dovrà avvenire entro 150 giorni dalla data di esecutività del provvedimento di assegnazione.

Gli oneri concessori saranno corrisposti con le modalità ed i tempi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

Art. 7 Autorizzazione, esecuzione e tipologia degli alloggi convenzionati e/o agevolati.

La concessione edilizia per la realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata potrà essere richiesta anche dai semplici assegnatari anche prima della stipula dell'atto di acquisto.

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto dalla sottoscrizione dell'apposita convenzione approvata dal Comune di cui alla legge regionale n. 42/1999 ed eventuali modifiche o integrazioni.

Le costruzioni dovranno avere le caratteristiche previste dagli artt. 16 e 43 della legge 457/78 e successive modificazioni e/o disposizioni in materia, e dovranno essere conformi alla normativa urbanistica vigente e avere caratteristiche costruttive e tipologiche previste nel P.R.G.C..

In sede di domanda di concessione edilizia, il richiedente dovrà allegare una relazione tecnico economica, nella quale dovranno essere esposti i prezzi di vendita a corpo e a misura delle singole unità abitative, in relazione alla superficie destinata alla vendita, e una descrizione dettagliata delle opere e dei materiali per la preventiva approvazione del competente ufficio comunale.

Per superficie vendibile si intende la superficie complessiva dell'alloggio determinata ai sensi della legge regionale n. 42/1999, e i conteggi dovranno risultare dal progetto presentato.

Il prezzo di vendita come sopra approvato sarà trasmesso al competente ufficio comunale affinché sia inserito nella convenzione di cui al precedente secondo comma.

Art. 8 Assegnazione alloggi convenzionati e/o sovvenzionati.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un bando per stabilire la graduatoria di precedenza per l'acquisto e locazione degli alloggi da parte dei cittadini residenti o lavoratori nel territorio comunale, assumendo nell'ordine i seguenti criteri:

- sfratto esecutivo;
- abitazione impropria;
- coabitazione;
- durata del periodo di residenza o di attività lavorativa nel Comune di Marcon;
- ordine di presentazione delle domande.

Le imprese assegnatarie hanno l'obbligo di vendere gli alloggi ai soggetti indicati nella predetta graduatoria, che sarà comunicata entro 120 giorni dalla data di assegnazione dell'area; i cittadini inseriti in graduatoria dovranno confermare la volontà all'acquisto dell'alloggio entro 30 giorni dalla comunicazione dell'impresa delle modalità di cessione dopo di che l'impresa potrà vendere gli alloggi rimasti liberi.

Le aree assegnate in virtù del bando conseguente al presente regolamento, saranno soggette allo strumento della convenzione come definito dalla legge regionale n. 42/1999.

Art. 9 Cessioni

L'Amministrazione Comunale formula la graduatoria delle domande presentate e delibera la assegnazione delle aree, sotto l'osservanza del presente regolamento, autorizzando il dirigente a stipulare il relativo atto di trasferimento.