



COMUNE DI MARTELLAGO

- PROVINCIA DI VENEZIA -

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE AD

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**IN APPLICAZIONE DELL'ART. 12
DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 01.02.2002

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 03.06.2002 e

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 28.11.2003

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 16.06.2008

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2011

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.06.2014

Settore Assetto del Territorio

Indice

ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

ART. 2 SOGGETTI ATTUATORI

ART. 3 SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI

ART. 4 REQUISITI DI AMMISSIBILITA' DEI SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE

ART. 5 NORMATIVA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE E.R.P.

ART. 6 MODALITA' PER LA SELEZIONE DEI SOGGETTI

ART. 7 COMPRAVENDITA DEI LOTTI DESTINATI AD E.R.P.

ART. 8 CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE

ART. 9 DOMANDA DI SELEZIONE PER IL DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE E.R.P.

ART. 10 REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOCI DELLE COOPERATIVE DI ABITAZIONE E DEGLI ACQUIRENTI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE COSTITUITE ANCHE IN FORMA COOPERATIVA E LORO CONSORZI

ART. 11 ALIENAZIONE E LOCAZIONE DI ALLOGGI COSTRUITI

ART. 12 ASSEGNAZIONE ALLOGGI CONVENZIONATI E/O AGEVOLATI

ART. 13 TEMPI DI ATTUAZIONE E PROCEDURE PER LE INOSSERVANZE

ART. 14 NORME FINALI

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le aree destinate ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) all'interno dei Piani di Lottizzazione in ZTO C2, in virtù dell'art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G., potranno essere attuate direttamente da parte dei Lottizzanti secondo quanto stabilito nei successivi articoli o cedute ad altri soggetti attuatori entro i tre anni successivi alla stipula della convenzione di lottizzazione.

Decorso il suddetto triennio senza che per le stesse aree vi sia un soggetto attuatore che si impegna a realizzare l'E.R.P., l'Amministrazione Comunale potrà predisporre un apposito Bando per ricevere le domande di assegnazione delle aree da parte dei possibili attuatori, ai sensi del presente Regolamento.

Le Convenzioni di lottizzazione approvate insieme ai Piani di Lottizzazione conterranno l'impegno dei Lottizzanti alla possibile cessione in proprietà delle aree sopra descritte.

ART. 2 SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori della quota destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica dovranno sottoscrivere una convenzione mediante la quale si impegnano ad applicare un ribasso di almeno l'8% sul prezzo di vendita degli alloggi ERP calcolato ai sensi della L.R. n. 42/1999.

ART. 3 SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI

I seguenti articoli disciplinano il complesso delle norme che regolano la selezione dei soggetti che potranno acquisire le aree con destinazione E.R.P. comprese nei Piani di Lottizzazione (ZTO C2).

ART. 4 REQUISITI DI AMMISSIBILITA' ALLA SELEZIONE

Possono partecipare alla selezione i soggetti in possesso dei seguenti requisiti, che dovranno sussistere alla data di pubblicazione del Bando Comunale:

a) per le Cooperative di abitazione:

- iscrizione al Registro Prefettizio;
- iscrizione al Registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa;
- presentazione presso la C.C.I.A.A. - Ufficio Registro delle imprese - del bilancio annuale relativo agli ultimi due esercizi per i quali i termini sono scaduti;
- cariche sociali regolarmente in atto;
- iscrizione allo schedario Generale delle Cooperative o loro consorzi.

b) per le Imprese di costruzione costituite anche in forma cooperativa e loro consorzi:

- inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti l'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;

-
- inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contribuzione sociale secondo la legislazione italiana o del paese di residenza e iscrizione alla Cassa Edile Mutualità ed Assistenza;
 - volume d'affari risultante dalla dichiarazione IVA degli ultimi due anni almeno pari al costo presunto dell'intervento realizzabile sul lotto/i richiesto/i inerente alla categoria di lavori OG1;
 - iscrizione da almeno due anni al Registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa;
 - inesistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;
 - aver ottemperato agli obblighi dei contratti collettivi di lavoro.

ART. 5 NORMATIVA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE E.R.P.

Le norme che regolano l'attività edilizia nelle aree E.R.P. sono quelle contenute nel Piano Regolatore Generale e nel Piano di Lottizzazione.

ART. 6 MODALITA' PER LA SELEZIONE DEI SOGGETTI

La Giunta Comunale dopo aver pubblicato il Bando, procede alla selezione dei soggetti sulla base delle graduatorie stilate, secondo i disposti del successivo art. 8 del presente Regolamento, da un'apposita Commissione costituita da:

- il Responsabile del Settore Assetto del Territorio (Presidente) o suo delegato,
- il Responsabile del Settore Affari Generali o suo delegato,
- Segretario Generale o suo delegato,

Funge da segretario un dipendente nominato dal Presidente.

ART. 7 COMPRAVENDITA DEI LOTTI DESTINATI AD E.R.P.

I soggetti selezionati in base alle precedenti disposizioni, dovranno addivenire all'acquisto dei lotti con destinazione E.R.P. assegnati, versando, per gli stessi, il corrispettivo determinato dal Consiglio Comunale in base all'applicazione dell'art. 37, commi 1 e 2 del DPR 327/2001, maggiorato dalla quota parte spettante dei costi di urbanizzazione, come riportato nella Convenzione di lottizzazione.

Nel caso in cui non si giunga all'accordo di cui sopra entro il termine di 180 giorni, dalla data di pubblicazione della delibera di Giunta Comunale di selezione dei soggetti attuatori delle aree E.R.P., il Comune di Martellago potrà avviare la procedura espropriativa nei confronti delle stesse aree E.R.P., fatta salva ogni altra azione che si rendesse opportuna per l'adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione di lottizzazione.

Successivamente all'acquisizione dell'area con destinazione E.R.P. da parte dei soggetti selezionati, gli stessi dovranno stipulare con il Comune di Martellago una Convenzione, redatta a norma degli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 42/1999 e successive modifiche ed integrazioni e delle specifiche normative regionali.

ART. 8 CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE

La Commissione costituita per stabilire le graduatorie di selezione, nel rispetto della vigente legislazione esaminerà le domande di assegnazione pervenute e formulerà le graduatorie sulla base dei punteggi stabiliti per ogni categoria (cooperative, imprese).

A) Enti pubblici istituzionalmente costituiti:

Le istanze dell'ATER verranno direttamente valutate dalla Giunta Comunale, caso per caso, sui lotti da mettere a bando riservati alle imprese.

B) per le Cooperative di abitazione:

a) cooperative che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 8 legge 10/77 ed aver già costruito:

fino a 50 alloggi	punti 0,25
da 51 a 200 alloggi	punti 0,5
oltre 200 alloggi	punti 1

b) cooperative che abbiano ottenuto 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 art. 8 legge 10/77:

fino a 50 alloggi	punti 0,25
da 51 a 200 alloggi	punti 0,5
oltre 200 alloggi	punti 1

c) cooperative che abbiano già operato, alla data di pubblicazione del bando, nel Comune di Martellago

punti 3

d) cooperative formate da soci residenti o lavoratori nel territorio comunale di Martellago all'atto della presentazione della domanda:

fino al 50% dei soci	punti 3
fino al 70% dei soci	punti 6
fino al 85% dei soci	punti 9
fino al 95% dei soci	punti 12
fino al 100% dei soci	punti 15

e) cooperative formate da soci la cui età media, al momento della presentazione della domanda, sia

inferiore a 35 anni	punti 2
compresa tra 35 e 45 anni	punti 1

f) cooperative che introducono nell'edificazione le caratteristiche costruttive di cui alla colonna 4 della Tabella 1, allegato C alla L.R. n. 42/1999:

per presenza di qualità aggiuntiva	punti 1
per soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge	punti 2
per riscaldamento con pannelli solari	punti 1

A parità di punteggio l'assegnazione avverrà per sorteggio.

Qualora i soci per i quali la cooperativa presenta la domanda rinunciassero all'assegnazione dell'alloggio, la cooperativa assegnataria dovrà sostituirli con altri soci di pari diritto presenti al momento della domanda oppure con i soggetti che il Comune indicherà a seguito di apposita selezione e conseguente graduatoria.

Non possono partecipare alla selezione le Cooperative che risultano già assegnatarie di lotti destinati ad E.R.P. nel Comune di Martellago, dalla data di approvazione della graduatoria alla data del certificato di agibilità del fabbricato costruito sul lotto E.R.P. assegnato.

C) per le Imprese di costruzione costituite anche in forma cooperativa e loro consorzi:

- a) imprese in possesso di Attestazione di Qualificazione rilasciata da S.O.A. (Società Organismo di Attestazione) autorizzata all'esercizio dell'attività di attestazione, di cui all'art. 10 comma 1 del D.P.R. n. 34/2000, per la categoria OG1 e classifica di importo adeguato all'entità dei lavori svolgibili sul lotto/i richiesto/i punti 4
- b) volume medio d'affari ai fini IVA dei tre anni precedenti
 fino a € 2.500.000 punti 1
 oltre, 1 punto ogni € 2.500.000 fino ad un massimo di punti 5.
- c) imprese che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 8 legge 10/77 ed aver già costruito:
- | | |
|---------------------|---------|
| fino a 50 alloggi | punti 1 |
| da 51 a 200 alloggi | punti 2 |
| oltre 200 alloggi | punti 3 |
- d) imprese che abbiano ottenuto 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 art. 8 legge 10/77:
- | | |
|---------------------|---------|
| fino 50 alloggi | punti 1 |
| da 51 a 200 alloggi | punti 2 |
| oltre 200 alloggi | punti 3 |
- e) imprese con numero di addetti regolarmente assunti al momento del bando:
- | | |
|-----------|---------|
| fino a 20 | punti 1 |
| oltre 20 | punti 2 |
- f) imprese che introducono nell'edificazione le caratteristiche costruttive di cui alla colonna 4 della Tabella 1, allegato C alla L.R. n. 42/1999:
- | | |
|--|---------|
| per presenza di qualità aggiuntiva | punti 1 |
| per soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge | punti 2 |
| per riscaldamento con pannelli solari | punti 1 |
- g) imprese che riservino alla locazione, anche con patto di futura vendita o forme simili da concordare con l'Amministrazione Comunale, per un periodo minimo di 9 anni e con le modalità indicate nella convenzione allegata alla L.R. n. 42/1999, a soggetti che il Comune si riserva di comunicare
- | | |
|--|---------|
| almeno il 10% degli alloggi realizzati | punti 2 |
| almeno il 20% degli alloggi realizzati | punti 4 |
| almeno il 30% degli alloggi realizzati | punti 6 |
- h) imprese che si impegnino a praticare il prezzo di prima cessione stabilito in base alle disposizioni della L.R. n. 42/1999, con un ribasso di almeno il 23% punti 26

per ribassi maggiori, 1 punto ogni 2 punti percentuali
con un massimo di

punti 10

A parità di punteggio l'assegnazione avverrà per sorteggio.

Non possono partecipare alla selezione le Imprese che risultano già assegnatarie di lotti destinati ad E.R.P. nel Comune di Martellago, dalla data di approvazione della graduatoria alla data del certificato di agibilità del fabbricato costruito sul lotto E.R.P. assegnato.

ART. 9 DOMANDA DI SELEZIONE PER IL DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE E.R.P.

Le domande dovranno essere presentate su apposito modulo (specifico per ogni soggetto avente diritto) predisposto dal Comune. I requisiti concernenti l'iscrizione presso albi ufficiali e/o presso uffici della pubblica amministrazione nonché tutti gli altri requisiti e dichiarazioni attestanti altri stati, fatti e qualità personali saranno rese ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere contenute nell'apposito modulo già predisposto correttamente a tal fine. Ai soggetti inseriti nella graduatoria utile per le assegnazioni dei lotti verrà richiesta la documentazione attestante i requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione. Tale documentazione dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta pena esclusione dall'assegnazione.

ART. 10 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI ERP

Prima dell'assegnazione notarile degli alloggi ai soci/acquirenti, il soggetto attuatore dell'ERP dovrà depositare in Comune, per ciascun socio/acquirente, la documentazione prevista dalla Circolare Regionale n. 10 del 22 giugno 2001 in attuazione alla L.R. 13 aprile 2001 n. 11 comprovante il possesso dei requisiti previsti, fatto salvo il requisito del reddito. Tale requisito di reddito, qualora non sia indispensabile per l'accesso ai finanziamenti di edilizia agevolata per cui permane la suddetta circolare, è fissato, se più favorevole, in Euro 35.502,32 di "reddito medio"; per "reddito medio" si intende la somma dei redditi complessivi dell'ultima dichiarazione dei redditi del richiedente e di tutti i componenti del nucleo familiare diviso il numero dei componenti, tale limite di reddito sarà adeguato annualmente a partire dal 01/01/2014 sulla base degli incrementi dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

I requisiti per i soci delle Cooperative dovranno essere posseduti alla data della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione della cooperativa ha assegnato (individuato o consegnato) l'alloggio. Tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario del Consiglio di Amministrazione della cooperativa.

I requisiti per gli altri acquirenti dovranno essere posseduti alla data del preliminare di acquisto dell'alloggio.

ART. 11 ALIENAZIONE E LOCAZIONE DI ALLOGGI COSTRUITI

L'alienazione e la locazione degli alloggi costruiti dovrà ottemperare alle vigenti disposizioni di legge e del presente Regolamento. Il Consiglio Comunale definirà nella Convenzione edilizia tipo, le modalità e i criteri definitivi.

ART. 12 ASSEGNAZIONE ALLOGGI CONVENZIONATI E/O AGEVOLATI

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un Bando per stabilire la graduatoria di precedenza per l'acquisto e la 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 Martellago;

I soggetti attuatori hanno l'obbligo di vendere o dare in locazione gli alloggi ai soggetti indicati nella predetta graduatoria, che sarà comunicata, rispettivamente, entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori di costruzione nell'area E.R.P. per la vendita ed entro 30 giorni dalla data di rilascio del certificato di agibilità per la locazione; i cittadini inseriti in graduatoria dovranno confermare, per iscritto, 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.

In alternativa a quanto sopra esposto, la Giunta Comunale, al fine di garantire e promuovere una maggiore diffusione dell'offerta E.R.P., potrà disciplinare diversamente le procedure per favorire l'assegnazione degli alloggi E.R.P., con criteri di equità, efficienza ed economicità, anche concordando forme di collaborazione con i soggetti attuatori.

Le aree assegnate in virtù del bando conseguente al presente Regolamento, saranno soggette allo strumento della Convenzione come definito dagli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 42/99.

ART. 13 TEMPI DI ATTUAZIONE E PROCEDURE PER LE INOSSERVANZE

La costruzione dei fabbricati sulle aree E.R.P., sia da parte delle ditte lottizzanti che da parte dei soggetti selezionati, dovrà rispettare le seguenti norme generali di attuazione, fatte salve quelle contenute nelle specifiche Norme Tecniche e nella Convenzione dei Piani di Lottizzazione.

Gli operatori dovranno, a pena di decadenza, presentare presso il competente ufficio tecnico richiesta di Permesso di costruire corredato degli elaborati grafici per la costruzione degli alloggi, idonei per essere approvati, entro 6 (sei) mesi, rispettivamente, dalla data di acquisto del lotto E.R.P., per i soggetti selezionati e dalla data di stipula della Convenzione di lottizzazione, per i lotti attuati direttamente dai Lottizzanti, salvo quanto diversamente disposto nel Bando o nella Convenzione di Lottizzazione.

Essi dovranno rispettare la seguente tempistica:

- I lavori di costruzione dovranno iniziare entro i termini previsti dal Permesso di costruire per i fabbricati.
- Ultimazione dei lavori entro mesi 36 (trentasei) dalla data di inizio lavori.
- Gli operatori selezionati, divenuti proprietari delle aree aventi destinazione E.R.P., possono realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali (secondo quanto previsto dagli elaborati approvati agli atti del Comune del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione) con i proprietari delle aree destinate ad edilizia libera attraverso una gestione unitaria e con la ripartizione delle spese secondo la volumetria urbanistica detenuta.

Le proroghe ai termini temporali stabiliti dovranno essere richieste con esplicita domanda al Sindaco, dimostrando e giustificando le motivazioni del ritardo. La Giunta Comunale si pronuncerà su detta richiesta entro 60 giorni dal deposito della domanda. In caso di mancata risposta la domanda si intende accolta.

ART. 14 NORME FINALI

Il presente Regolamento è lo strumento gestionale per la selezione dei soggetti che potranno acquisire direttamente dai proprietari le aree con destinazione E.R.P. comprese nei Piani di Lottizzazione come individuati dal Piano Regolatore Generale del Comune di Martellago.

Esso potrà essere modificato qualora sia in contrasto con nuove disposizioni riguardanti l'Edilizia Residenziale Pubblica, in quanto si richiama alla vigente legislazione Statale e Regionale in

materia. Per quanto non esplicitamente detto, disciplinato o compatibile, valgono le norme di legge vigenti.