



**Comune di Maleo**

**REGOLAMENTO  
PER L' ASSEGNAZIONE DI AREE  
NEI PIANI DI ZONA  
AI SENSI DELLA LEGGE 167/62**

approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 16.3.2007



## Art.1 – CONTENUTO E FINALITÀ

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP).
2. L'edilizia residenziale pubblica comprende:
  - a) l'edilizia sovvenzionata (a totale carico dello Stato o di enti pubblici, regioni e comuni);
  - b) l'edilizia agevolata (fruite di agevolazioni creditizie pubbliche);
  - c) l'edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio ed il Comune, in assenza di contributi o agevolazioni).
3. Il Comune renderà disponibili allo scopo i terreni costituenti il Piano Edilizia Economica Popolare (PEEP), compresi nei Piani di zona (PDZ) ed approvati ai sensi della legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica saranno concesse in diritto di superficie o di proprietà esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti necessari e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.

## Art.2 – PROVVEDIMENTI

La Giunta Comunale adotterà i provvedimenti necessari per l'assegnazione provvisoria e definitiva dei singoli lotti edificabili previo espletamento delle procedure e secondo le norme contenute nel presente Regolamento.

La Giunta stessa, nell'ambito delle proprie competenze, approverà uno schema di convenzione per la cessione definitiva delle aree contenente le clausole essenziali per il contratto e le modalità di pagamento.

La partecipazione all'assegnazione delle aree, potrà essere limitata su indicazione della Giunta Comunale, in funzione della tipologia urbanistica dei lotti, sola a Imprese e Cooperative.

## Art.3 – DISPONIBILITÀ DI ASSEGNAZIONE – AVVISO PUBBLICO

La disponibilità all'assegnazione di aree comprese nei Piani di Zona ex legge 167/62 viene comunicata agli operatori e agli aventi diritto ai sensi della normativa vigente, mediante pubblico avviso determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale da affiggere per almeno 15 giorni all'Albo Pretorio, su un quotidiano ad interesse locale e sul sito internet del Comune e indicante:

- a) le aree che il Comune intende assegnare, il relativo titolo di godimento e capacità edificatoria, nonché il numero dei lotti con relativa volumetria assegnabile ad ogni singolo operatore;
- b) il termine ultimo di scadenza per la presentazione delle domande;
- c) modalità di presentazione delle domande stesse;
- d) prezzo massimo di assegnazione dell'area;
- e) sub criteri recanti una migliore specificazione dei criteri di attribuzione dei punteggi di cui al successivo art.5 .



## Art.4 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande di assegnazione delle aree dovranno essere corredate dai seguenti dati:

- a. atto costitutivo e statuto societario;
- b. certificato di iscrizione C.C.I.A.A.;
- c. certificato di iscrizione al Tribunale se dovuto;
- d. eventuale certificato di iscrizione ad associazioni nazionali di cooperazione;
- e. prezzi di assegnazione per mq. degli alloggi che si intendono costruire;
- f. relazione finanziaria attestante il tipo di finanziamento disponibile o il tipo di finanziamento al quale si intende ricorrere e relativi tempi di ottenimento
- g. progetto di massima con indicazione dei materiali e descrizione degli impianti e delle sistemazioni esterne;
- h. Iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione istituito con L. 31.01.1992 n. 59;
- i. le imprese edili dovranno comprovare il possesso dei medesimi requisiti necessari per l'appalto di un opera pubblica di cat.OG1 per una classificazione di Euro 750.000,00.

La documentazione di cui ai punti f), g) dovranno essere presentati in busta chiusa sigillata sui lembi di chiusura.

La Commissione procederà preliminarmente a verificare la completezza della documentazione presentata, ai fini dell'ammissione, assegnando un congruo termine non reiterabile per eventuali integrazioni documentali.

La fase successiva la Commissione formulerà la graduatoria sulla base della documentazione di cui ai punti f), g),e dai criteri di cui al successivo art.5.

## Art.5 – NOMINA DELLA COMMISSIONE

L'assegnazione provvisoria avverrà secondo graduatoria delle domande, che sarà predisposta da apposita Commissione Giudicatrice nominata dalla Giunta Comunale formata da n. 4 persone compreso il Presidente, scelti fra i dipendenti comunali di questo Ente, di cui uno, scelto dagli stessi, svolgerà la funzione di Segretario verbalizzante; la Presidenza è assunta dal Dirigente Area Tecnica ai sensi di quanto previsto dall'art. 107 del T.U. n. 267/00.

Le riunioni della commissione sono valide quando sono presenti almeno il Presidente e due Commissari.

## Art.6 – CRITERI GENERALI DI FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Ciascun partecipante può presentare una sola richiesta.

Le domande verranno valutate suddividendo la valutazione in base ai seguenti punteggi massimi che si possono realizzare e precisamente:

1) COOPERATIVE CHE ABBIANO SEDE LEGALE NELLA PROVINCIA DI LODI.  
**PUNTI 15**

IMPRESE CHE ABBIANO SEDE LEGALE NELLA PROVINCIA DI LODI.  
**PUNTI 10**

2) COOPERATIVE ISCRITTE AD ASSOCIAZIONI NAZIONALI COOPERATIVISTICHE CHE GARANTISCANO ISPEZIONI DI CONTROLLO.  
**PUNTI 10**

3) COOPERATIVE O IMPRESE CHE S’IMPEGNINO CON ATTO UNILATERALE A RISERVARE UNITA’ IMMOBILIARE A CITTADINI RESIDENTI DA ALMENO CINQUE ANNI NEL COMUNE DI MALEO CON CITTADINANZA ITALIANA E CHE NE FACCIANO RICHIESTA AL SOGGETTO ASSEGNATARIO DI AREA SOTTOSCRIVENDO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE/ACQUISTO CON LE COOPERATIVE / IMPRESE, ENTRO IL TERMINE DELL’ASSEGNAZIONE NOTARILE DELL’AREA.  
**PUNTI 5**

4) COOPERATIVE ISCRITTE ALL’ALBO NAZIONALE DELLE COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE  
**PUNTI 10**

5) QUALITA’ DELLA PROGETTAZIONE SUPERIORE A QUANTO GIA’ PREVISTO DAGLI STANDARD LEGISLATIVI SULL’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E ALL’INTRODUZIONE DI PARTICOLARI MIGLIORIE PER I PORTATORI DI HANDICAP;  
**FINO A UN MAX DI PUNTI 10**

6) SCELTE PROGETTUALI, GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE E QUALITA’ DELLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA ED ESTETICA DEL COMPARTO E DEGLI EDIFICI INCLUSI NEL PIANO ATTUATIVO;  
**FINO A UN MAX DI PUNTI 10**

7) SCELTE PROGETTUALI ECOCOMPATIBILI , VALUTATE IN ORDINE AI SEGUENTI FATTORI: L’UTILIZZO DI MATERIALI E FINITURE NATURALI E/O RICICLABILI, EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI, FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI, (INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI E/O GENERAZIONE DI CALORE) ADOZIONE DI DISPOSITIVI PER LA RIDUZIONE DELL’USO DELL’ACQUA POTABILE;  
**FINO A UN MAX DI PUNTI 10**

8) OFFERTA ECONOMICA - IL PUNTEGGIO MASSIMO SARÀ ATTRIBUITO A CHI PRESENTERÀ L’OFFERTA PIÙ VANTAGGIOSA, OTTENUTA IN AUMENTO SUL PREZZO A BASE D’OFFERTA DELL’AREA E COMUNQUE NON SUPERIORE A QUANTO FISSATO CON DELIBERAZIONE DI APPROVAZIONE DEL PIANO:  
**FINO A UN MAX DI PUNTI 5**



$$P = [5 / (MAX - MIN)] * OFF - 5 * [ MIN / (MAX - MIN)]$$

con

P = punteggio

MAX = offerta massima ammessa

MIN = offerta minima ammessa

OFF = offerta del concorrente

I criteri recanti una migliore specificazione dei punteggi sopra indicati, verranno stabiliti dai singoli avvisi pubblici di cui all’art.2.

Verranno esclusi i soggetti che non abbiano raggiunto almeno i **30 punti** per le cooperative ed i **15 punti** per le imprese.

A parità di punteggio complessivo, si procederà all’assegnazione provvisoria delle aree al richiedente che abbia presentato il progetto qualitativamente migliore ad insindacabile giudizio della commissione.

## Art.7 – COMPITI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione Giudicatrice, entro 30 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle domande, procederà all’esame delle richieste stilando la relativa graduatoria provvisoria sulla base dei criteri specificati dal bando.

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

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

La Commissione Giudicatrice, entro i successivi 30 giorni, esamina i ricorsi sulla base di documenti già acquisiti e predispose la graduatoria definitiva inviandola alla Giunta Comunale per l’approvazione. Dell’avvenuta approvazione della graduatoria definitiva è data comunicazione a tutti i richiedenti mediante apposizione all’albo.

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.

## Art.8 ASSEGNAZIONE PROVVISORIA E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Sulla base della graduatoria, così come formulata dalla Commissione Giudicatrice, la Giunta Comunale procede a deliberare le assegnazioni provvisorie.

Il Responsabile del Procedimento darà comunicazione con raccomandata A.R. agli operatori interessati unitamente a copia della planimetria oggetto della proposta di assegnazione provvisoria, con invito a produrre la seguente documentazione:

a) progetto edilizio redatto nella scala e negli elaborati necessari per il parere della Commissione Edilizia Comunale;



b) relazione tecnico-finanziaria definitiva indicante:

1- costi dell'intervento;

2- relazione finanziaria attestante il tipo di finanziamento al quale si intende ricorrere;

3- valore unitario di assegnazione in relazione alle superfici definitive del progetto;

Con la stessa comunicazione il Responsabile del Procedimento fissa il termine ultimo per la presentazione della documentazione richiesta.

## Art. 9 REVISIONE PREZZI

Il costo dell'intervento potrà essere revisionato con percentuale pari all'incremento della variazione dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale fino alla data dell'inizio lavori. L'eventuale ulteriore revisione prezzi dalla data di inizio lavori, secondo il programma di svolgimento degli stessi, sino al diciottesimo mese naturale consecutivo sarà calcolata secondo la normativa vigente.

## Art.10 ASSEGNAZIONE DEFINITIVA

Esaminata la documentazione di cui all'articolo precedente, la Giunta Comunale, acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale e dell'Ufficio Tecnico Comunale sul progetto edilizio presentato dagli operatori interessati, procede all'assegnazione definitiva dei lotti, che è da intendersi comunque subordinata alla previa sottoscrizione della bozza di convenzione PEEP che regola l'intervento, nonché al versamento del corrispettivo di assegnazione, degli oneri di urbanizzazione o forme equipollenti previsti dal bando di gara ed alla presentazione delle necessarie garanzie economiche.

## Art.11 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI

1. I requisiti soggettivi richiesti per la vendita, l'assegnazione in proprietà, la locazione di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di proprietà o superficie, a seguito di bando comunale di selezione, sono:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure in caso di cittadinanza di altro Stato, essere residenti in Italia da almeno 5 (cinque) anni, con attività lavorativa regolare ed in possesso di ogni altro requisito soggettivo prescritto dalle leggi vigenti per il permesso di soggiorno in Italia;

b) avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Maleo;

c) non essere titolari essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti il nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze della propria famiglia nel territorio della Regione Lombardia. Si considera adeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che:



- ⇒ abbia un numero di vani abitabili non inferiore al numero di componenti la famiglia, escludendo dal computo la cucina, gli angoli cottura, i servizi igienici, i ripostigli e gli altri vani accessori;
- ⇒ non sia gravata da diritto di usufrutto in favore di terzi;
- ⇒ non sia stata dichiarata inabitabile;

d) non aver ottenuto essi stessi o altri eventuali componenti del nucleo familiare conviventi a carico, l'assegnazione in proprietà in qualsiasi Comune di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà con il contributo finanziario pubblico.

e) avere un reddito annuo complessivo non superiore all'importo di €. 40.000,00 ( euro quarantamila//00):

2. Possono acquisire alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole che hanno già costituito o che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui alle lettere a) – b) – c) – d) – e) del precedente comma, sempre che si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro 6 (sei) mesi dalla data di abitabilità del fabbricato o dalla data del relativo rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati, e comunque a presentare lo stato di famiglia ed il certificato di residenza nel nuovo alloggio al notaio davanti al quale verrà stipulato l'atto di acquisto, a pena della risoluzione dei relativi atti di acquisto promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

3. I nubendi dovranno dichiarare di avere l'intenzione di sposarsi entro 12 mesi dalla data di attestazione dell'abitabilità del fabbricato ed impegnarsi a presentare il certificato di matrimonio al notaio davanti al quale sarà firmato l'atto di acquisto.

4. Per i casi previsti dai precedenti commi 2 e 3 (persone singole e nubendi) i requisiti richiesti dal comma 1 dovranno essere posseduti dalle persone singole senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

5. E' vietata la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, fatta eccezione per i casi previsti dai commi 2 e 3 del presente articolo.

6. Qualora i soggetti concessionari e/o gli acquirenti di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti, e nell'ipotesi di finanziamento della Regione Lombardia è fatto riferimento al regolamento regionale del 10 febbraio 2004 n. 1.



## Art.12 – CORRISPETTIVO

I corrispettivi della concessione in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree comprese in ciascun PEEP nonché dei costi accessori . 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 dalla Giunta Comunale .

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 o mediante costituzione di Consorzio.

In ogni caso il Comune, avvalendosi degli uffici o incaricando tecnici esterni mediante apposita convenzione, provvederà alla realizzazione del progetto delle opere di urbanizzazione esecutive ed alla D.L. di dette opere.

L'onere della progettazione e direzione lavori verrà posto a carico degli assegnatari.

## Art.13 – TERMINE PER L'EDIFICAZIONE

L'assegnatario deve richiedere la concessione ad edificare entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di acquisto.

L'assegnatario dovrà iniziare i lavori di costruzione, ed ultimarli, in modo da rendere abitabile l'alloggio/alloggi entro i termini di validità fissati dal permesso di costruire .

## Art.14 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DA RESTITUIRE NEI CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DI UN LOTTO EDIFICATO

In caso di rinuncia o di risoluzione del contratto, la somma da restituire all'interessato è pari al valore dell'area o del diritto di superficie, versato al momento dell'assegnazione più il valore dell'eventuale alloggio determinato con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da professionista all'uopo incaricato del Comune.

## Art.15 – SANZIONI PER LE EVENTUALI CESSIONI DELLA PROPRIETA' IN DIFFORMITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO



In caso di inosservanza ai sensi dell’art.35 della Legge 865/71 da parte dell’acquirente del divieto previsto in convenzione di cedere a terzi l’area edificata o parzialmente edificata, l’alloggio rientrerà nella disponibilità del Comune che potrà cedere a terzi purché questi abbiano i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni per l’assegnazione di alloggi economico – popolari, seguendo la graduatoria o bandendo un nuovo concorso.

All’assegnatario decaduto sarà corrisposto l’indennizzo determinato dall’ufficio Tecnico Comunale con i criteri dell’articolo precedente.