



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA
U.O.C. ESPROPRI

P.E.E.P. 2003
Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

Regolamento per l'assegnazione delle aree

Il Dirigente
Gabriele BERTI

Il Funzionario P.O.
Gabriele RICOVERI

Pisa, novembre 2003

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. 2003.

CAPO I

Oggetto del Regolamento

Art. 1

Contenuto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare denominato "P.E.E.P. 2003".

2. Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica saranno cedute o mantenute in proprietà ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.

CAPO II

Assegnazione diretta delle aree

Art. 2

Modalità di attuazione

1. In conformità a quanto stabilito dal vigente Regolamento Urbanistico, l'attuazione delle previsioni contenute nelle schede-norma sarà subordinata all'approvazione del relativo Piano Attuativo, che andrà anche ad individuare, nell'ambito della rispettiva scheda, la consistenza e l'esatta ubicazione delle aree destinate al P.E.E.P.

Art. 3

Assegnazione

1. Le aree P.E.E.P. così come individuate dal Piano Attuativo di cui al precedente articolo, sono assegnate prioritariamente ai soggetti che dimostrino di possedere, oltre ai requisiti richiesti per l'assegnazione dalla legislazione statale e regionale in materia richiamati al successivo articolo 7, la proprietà dell'area o comunque la sua piena disponibilità, comprovata da idoneo preliminare di compravendita o diritto irrevocabile di opzione all'acquisto del terreno o della relativa potenzialità edificatoria.

2. I rapporti tra il Comune e l'assegnatario sono regolati dalla convenzione, stipulata ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71, come modificato dalle leggi 17.2.1972, n.179 e 23.12.1996, n.662, che andrà a prevedere tra l'altro il mantenimento in proprietà dell'area da parte del soggetto attuatore.

3. Le opere di urbanizzazione descritte in convenzione e nel Piano Attuativo saranno realizzate direttamente dal soggetto assegnatario. A garanzia della regolare esecuzione di tali opere l'assegnatario provvede a prestare idonea garanzia a mezzo di polizza fideiussoria o fideiussione bancaria.

4. La convenzione dovrà prevedere inoltre l'obbligo da parte del soggetto attuatore di cedere in locazione al Comune di Pisa, con possibilità di sub-locazione in favore di soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale, una percentuale di Superficie Lorda Utile pari al 10% della SLU complessiva degli alloggi P.E.E.P. La disciplina del contratto di locazione, della durata minima di quattro anni rinnovabili per ulteriori quattro, sarà quella prevista dalla legge n.431/98 e dal relativo Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Pisa per quanto attiene la determinazione del canone concertato.

5. La piena disponibilità dell'area di cui al comma 1 del presente articolo deve essere posseduta dal soggetto attuatore al momento dell'approvazione da parte del Comune di Pisa del P.E.E.P. o del successivo Piano Attuativo relativo all'area di intervento e dimostrata con atto avente data certa.

6. Per l'ottenimento dell'assegnazione diretta prevista dal presente articolo, il soggetto interessato dovrà presentare specifica domanda al Comune di Pisa, Ufficio Protocollo, con le modalità di cui al successivo articolo 7.

Art. 4

Termini

1. Decorso il quinquennio di vigenza delle disposizioni di cui alle schede-norma previsto dall'art.0.3., comma 7, delle Norme del vigente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del relativo Piano Attuativo, il Comune di Pisa provvederà direttamente alla definizione planimetrica dell'area P.E.E.P. all'interno del perimetro di ogni scheda-norma.

2. Le aree P.E.E.P. così come individuate nel comma precedente sono espropriate dal Comune ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n.865 ed assegnate in diritto di superficie o in proprietà ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.

CAPO III

Assegnazione tramite bando

Art. 5

Soggetti concessionari

1. Hanno titolo all'assegnazione delle aree i seguenti soggetti:

- a)- A.T.E.R. ed altri enti pubblici e privati istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- b)- cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c)- cooperative edilizie a proprietà divisa e consorzi di cooperative;
- d)- imprese e consorzi di imprese;
- e)- singoli

Art. 6

Bando di selezione

1. Il Dirigente del Servizio Pianificazione del Territorio, sulla base degli indirizzi del Consiglio Comunale, emana un bando di selezione, aperto a tutti i soggetti elencati all'articolo 5.

2. Ciascun bando definisce:

- a)-le aree disponibili e le superfici edificabili da concedere in diritto di superficie o da cedere in proprietà;
- b)-il prezzo di ciascuna area in ragione della superficie edificabile ed i relativi costi di urbanizzazione;
- c)-i requisiti oggettivi e soggettivi per la selezione;
- d)-le tipologie consentite;
- e)-il termine entro cui devono essere presentate le istanze da parte degli operatori edilizi;
- f)-le garanzie finanziarie richieste;
- g)-i controlli e le prescrizioni;
- h)-i criteri di selezione delle istanze.

3. Qualora si debba far fronte ad un fabbisogno diversificato di abitazioni, nel bando può essere stabilita la suddivisione in lotti delle aree disponibili, con successiva assegnazione a diversi operatori edilizi e con previsione di interventi contemporanei di cooperative, imprese ed altri soggetti.

Art. 7

Modalità di partecipazione al bando

1. I requisiti soggettivi richiesti per la vendita, l'assegnazione in proprietà, la locazione di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie sono quelli previsti dalla L.R.T. 10.3.1986, n.10, articolo 4, con le seguenti eccezioni:

a)-in applicazione della legge 17.2.1992, n.179, articolo 6, è consentito l'accesso alla proprietà di alloggi E.R.P. anche a cittadini stranieri, purchè residenti in Italia da almeno cinque anni, con attività lavorativa stabile e in possesso di ogni altro requisito soggettivo prescritto dalle leggi vigenti;

b)-non è richiesto, quale requisito, il reddito "minimo" familiare, non inferiore all'importo dell'indennità speciale prevista per i pubblici dipendenti, di cui alla L.R.T. n.10/1986, articolo 4, lettera e.

2. Per la partecipazione al bando, dovrà essere presentata specifica domanda, obbligatoriamente indicando:

a)-la qualificazione del soggetto richiedente;

b)-l'individuazione del terreno richiesto;

c)-la dimensione dell'intervento da realizzare, in termini di vani, alloggi ed eventuali servizi accessori;

d)-la spesa di massima prevista, sia complessiva, sia per alloggio, nonché le forme di credito o di autofinanziamento utilizzabili.

3. Qualora la domanda provenga da un ente pubblico o da un'impresa o consorzio di imprese, dovrà inoltre essere documentato il programma costruttivo che si intende realizzare e dovrà essere sottoscritto

l'impegno a vendere o locare gli alloggi edificandi a soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P., su indicazione del Comune.

4. Qualora la domanda provenga da una cooperativa edilizia o da un consorzio di cooperative dovrà essere allegato:

a)-lo statuto e la copia dell'atto costitutivo;

b)-l'elenco dei soci interessati all'assegnazione degli alloggi edificandi. I soci dovranno essere iscritti alla cooperativa da almeno tre mesi (precedenti alla data del bando) e non possono essere sostituiti, durante l'intervento, se non per cause motivate da forza maggiore, dichiarate dal socio stesso al Comune;

c)-una dichiarazione del presidente della cooperativa che sotto la propria responsabilità specifichi, per ogni singolo socio, il possesso dei requisiti soggettivi di cui al comma 1, oppure dichiarazioni sostitutive di atto notorio su modulo predisposto dal Comune, rese da ciascun socio ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n.445, sul possesso dei requisiti soggettivi di cui al comma 1.

5)-Qualora la domanda provenga da soggetti singoli dovrà essere allegato:

a)-certificato contestuale di residenza, cittadinanza (anche straniera) e stato di famiglia;

b)-copia dell'ultima dichiarazione dei redditi per ciascun componente del nucleo familiare che abbia svolto, nell'anno precedente, attività lavorativa;

c)-dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il possesso dei requisiti soggettivi di cui al comma 1.

Art. 8

Graduatoria degli operatori

1. Ogni bando può prevedere specifiche priorità, oltre quelle stabilite nel presente articolo, su valutazione del contingente fabbisogno abitativo e dell'andamento del mercato immobiliare nell'ambito comunale.

2. Ogni bando determinerà altresì i punteggi da attribuire per la selezione delle istanze.

3. Ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71, saranno accolte prioritariamente le richieste dei proprietari di aree espropriate o in corso di espropriazione all'interno del PEEP, sempre che questi abbiano i requisiti previsti all'articolo 7 comma 1.

4. In mancanza di richieste da parte dei proprietari espropriati, o qualora tali richieste risultino non accoglibili per carenza dei requisiti soggettivi, la selezione tra gli operatori edilizi avverrà secondo i criteri di cui al precedente articolo 6.

3. Requisito essenziale per la partecipazione al bando è l'assenza di contenzioso legale con il Comune o di contenzioso legale con gli assegnatari, riconosciuto dal Comune, concernente violazioni della convenzione stipulata ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71. L'assenza di contenzioso è verificata in sede di istruttoria delle domande, in riferimento all'ultimo intervento di edilizia convenzionata realizzato dall'operatore edilizio.

4. Ai fini del presente regolamento è contenzioso legale ogni azione, sia nel corso dell'intervento edilizio sia dopo il suo completamento, promossa in sede giurisdizionale davanti a qualsiasi giudice, escluso il lodo arbitrale.

Art. 9

Redazione ed approvazione della graduatoria

1. Le istanze degli operatori edilizi sono esaminate da una Commissione tecnica formata dal Dirigente del Servizio Pianificazione del Territorio, che la presiede, dal Funzionario P.O. Demanio e Progetti Speciali e dal Funzionario U.O.C. Urbanistica.

2. Sono escluse d'ufficio le istanze alle quali, per mancanza di documentazione, non sia possibile l'attribuzione di nessuno dei punteggi previsti dal bando.

3. In caso di carenza della documentazione inoltrata, limitatamente a quella che attiene ai requisiti di partecipazione fissati dal bando, è inviata richiesta di integrazione all'operatore interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre cinque giorni, decorrenti dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.

4. Negli stessi termini di cui al comma 3, ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori informazioni sulla documentazione presentata.

5. Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi, delle priorità, sono attribuiti i punteggi di selezione e formata la graduatoria provvisoria degli operatori.

6. La graduatoria provvisoria è approvata con Determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione del Territorio ed è pubblicata per dieci giorni all'Albo Pretorio. Entro il decimo giorno successivo alla pubblicazione, gli interessati potranno presentare osservazioni scritte depositandole presso l'Ufficio Protocollo comunale. Il Dirigente del Servizio Pianificazione del Territorio, previo esame delle osservazioni presentate, approva in via definitiva la graduatoria.

7. La graduatoria definitiva è pubblicata all'Albo del Comune.

8. Il Comune può dichiarare anche successivamente, in ogni momento, la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false o mancanza dei requisiti richiesti dal bando.

9. Non è causa di decadenza della cooperativa la dichiarazione mendace resa dal socio in ordine ai requisiti soggettivi; in tale caso il socio decade ed è sostituito da altro regolarmente iscritto alla stessa cooperativa, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci rese in atto pubblico.

10. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Comune provvede alla sostituzione seguendo l'ordine della graduatoria.

11. La dichiarazione di decadenza per i motivi di cui al comma 8 costituisce, a carico dell'operatore decaduto, impedimento a partecipare ai successivi bandi annuali, per tre anni consecutivi.

12. La concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà è formalizzata con atto del Dirigente del Servizio Pianificazione del Territorio, a favore degli operatori selezionati come sopra descritto, fino ad esaurimento delle aree elencate nel bando.

13. Ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71, la concessione in diritto di superficie ha durata massima di 99 anni ed è regolata da una convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

Art. 10

Contenuto del diritto di superficie

1. Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal codice civile, articoli 952/956 e dalla legge 22.10.1971, n.865, articolo 35, nonché secondo la convenzione tra il Comune ed il concessionario e suoi aventi causa.

2. Il diritto di superficie si costituisce dalla data della stipula della convenzione, permane fino al termine in essa stabilito e si estende:

- a)-alla realizzazione di alloggi e relativi accessori e servizi, secondo il progetto approvato dal Comune;
- b)-al mantenimento ed al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

Art. 11

Corrispettivo aree ed opere di urbanizzazione

1. Prima della stipula della convenzione di cui al successivo articolo 12, gli operatori provvedono al versamento del prezzo dell'area loro assegnata, nel caso di pagamento in unica soluzione, oppure al versamento della prima rata del prezzo, nel caso di pagamento dilazionato ai sensi dell'art.35, dodicesimo comma, della legge n.865/71 così come modificato dalla legge n.662/96. Detto prezzo sarà soggetto a conguaglio in relazione agli effettivi costi sostenuti dal Comune per l'espropriazione delle aree facenti parte del P.E.E.P.

2. Le opere di urbanizzazione descritte in convenzione e nel Piano Attuativo saranno realizzate direttamente dal soggetto assegnatario. A garanzia della regolare esecuzione di tali opere l'assegnatario provvede a prestare idonea garanzia a mezzo di polizza fideiussoria o fideiussione bancaria.

Art. 12

Stipula della convenzione

1. La stipula della convenzione di cui all'art.35 della legge 22.10.1971, n.865 e successive modificazioni, le cui spese faranno completo carico al concessionario, dovrà effettuarsi entro tre mesi dalla data della determinazione dirigenziale di concessione del diritto di superficie o di cessione in proprietà.

2. Durante tale trimestre il concessionario presenterà al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio del permesso di costruire.

3. Il Comune potrà concedere una proroga, fino ad un massimo di ulteriori tre mesi, per la presentazione del progetto e la stipula della convenzione, in presenza di comprovati motivi che impediscano il rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 13

Risoluzione della convenzione

1. La concessione potrà essere dichiarata risolta, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il concessionario non avesse titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tale caso il Comune revocherà la determina di concessione con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dalla convenzione.

CAPO IV

Disposizioni finali

Art. 14

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale. Entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.

2. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge, con particolare riferimento alle norme vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.