



Comune di Urbino

REGOLAMENTO

ASSEGNAZIONE E GESTIONE

AREE E ALLOGGI PEEP

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 71 DEL 29 OTTOBRE 2013

Art. 1

DESTINATARI

Il presente regolamento disciplina i criteri e le procedure per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e per le successive cessioni degli alloggi.

L'assegnazione delle aree interne ai P.E.E.P. avverrà secondo le modalità di cui al presente regolamento per bandi pubblici separati, riservati a:

- a) cooperative edilizie di abitazione, cooperative di autocostruzione o loro consorzi
- b) imprese di costruzione o loro consorzi
- c) privati

Nell'ambito delle disponibilità di aree previste dai piani per l'edilizia economica e popolare approvati, il Comune procede all'assegnazione diretta a privati, imprese di costruzione o loro consorzi, cooperative edilizie o loro consorzi che dimostrino la disponibilità di finanziamenti o contributi in qualsiasi forma concessi dallo Stato o Regioni, entro 60 gg. dalla richiesta (art. 9 L. 457/'78, punto 6 e art. 8 L. 247/'94).

L'assegnazione dei terreni sarà proporzionata al numero di alloggi finanziati.

Nel caso che i proprietari delle aree incluse nei PEEP stipolino un accordo di concertazione con l'Amministrazione, accollandosi i costi di progettazione del piano attuativo e concordando il prezzo di esproprio, questi o i loro successivi aventi causa avranno priorità nell'assegnazione di una quota di area PEEP per la realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 35 della Legge 865/1971 e del D.P.R. 380/2001. Per ogni zona tale quota non potrà superare il 50% delle S.U.L. destinate a PEEP con un massimo di 1200 mq.

Art. 2

ASSEGNAZIONE AREE P.E.E.P.

Per i soggetti non fruitori dei finanziamenti di cui al secondo comma dell'art.1, valgono i criteri stabiliti con i successivi articoli.

Art. 3

REQUISITI SOGGETTIVI RICHIESTI AI DESTINATARI DI ALLOGGI

Gli assegnatari privati delle aree e gli acquirenti o locatari degli alloggi realizzati da Imprese di costruzione o cooperative edilizie e i loro aventi causa devono essere in possesso dei seguenti requisiti , che verranno attestati dal Comune attraverso il rilascio di apposito nulla osta per tutta la durata della convenzione :

a) maggiore età

b) essere cittadini italiani o di uno stato appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Stati che non aderiscono all'Unione Europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale

c) non essere titolari, nel comune di Urbino della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta municipale unica (IMU).

Per abitazione adeguata deve farsi riferimento all'articolo 2 comma 2 della L.R. 36/2005 e pertanto si intende quella con superficie utile calpestabile non inferiore a:

- mq. 45 per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone;
- mq 54 per un nucleo familiare composto da 3 persone;
- mq 63 per un nucleo familiare composto da 4 persone;
- mq. 80 per un nucleo familiare composto da 5 persone;
- mq. 90 per un nucleo familiare composto da 6 o più persone.

Non si considera adeguato l'alloggio di cui il richiedente è comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare e purché la quota parte di proprietà del richiedente non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio medesimo, o di cui i diritti reali siano attribuiti ad altri soggetti non appartenenti al nucleo familiare.

I titolari del diritto di nuda proprietà potranno beneficiare di alloggio PEEP.

d) avere un reddito del nucleo familiare, così come definito dalla lettera c) del comma 1 dell'articolo 2 della L.R.36/2005, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs.109/1998, non superiore al limite massimo stabilito per l'edilizia agevolata dalla Regione Marche nell'ultimo Piano regionale di edilizia residenziale in vigore aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, incrementato del 25%

e) non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in

qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno

f) non titolarità del diritto di proprietà, usufrutto, uso e superficie di terreni edificabili a scopo residenziale nel Comune di Urbino che consentano la realizzazione di una abitazione adeguata al nucleo familiare come specificato all'articolo 3

I requisiti suddetti devono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quelli di cui alle lettere d), e), f), anche dagli altri componenti il nucleo familiare:

- al momento della prenotazione degli alloggi per i soci di Cooperative;
- al momento della stipula del contratto preliminare per gli acquirenti da imprese edilizie;
- al momento della stipula del contratto di cessione dell'area, per i privati.

Si precisa che per l'individuazione del nucleo familiare deve intendersi un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, vincoli affettivi o stabile convivenza, ad esclusione del coniuge legalmente separato, come risultante dalla certificazione anagrafica, stabilendo che, per quanto riguarda i coniugi, il nucleo familiare stesso verrà considerato in modo unitario indipendentemente dal regime patrimoniale scelto (comunione o separazione dei beni) o dalla eventuale residenza in altro comune da parte di uno di essi.

Non fanno parte del nucleo familiare le persone conviventi per motivi di lavoro.

Qualora il destinatario dell'alloggio sia un soggetto in procinto di contrarre matrimonio o comunque di costituire un altro nucleo familiare autonomo, i requisiti da considerare debbono riguardare il richiedente stesso e le persone che il destinatario dichiarerà far parte del costituendo nucleo familiare.

Tutti i requisiti di cui al presente articolo dovranno essere posseduti anche dai soggetti aventi causa dal proprietario di un alloggio P.E.E.P, successivamente alla prima intestazione, in caso di vendita, donazione, locazione o cessione ad altro titolo dell'alloggio stesso.

L'assegnatario o successivo proprietario di alloggio realizzato nelle aree PEEP del Comune di Urbino è tenuto obbligatoriamente, entro dodici mesi dalla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, ad occupare direttamente l'alloggio assegnato abitandovi regolarmente per almeno cinque anni con il suo nucleo familiare e trasferendovi la propria residenza e domicilio. L'amministrazione si riserva di autorizzare per gravi e comprovati motivi, con esclusione dalle penali, il non utilizzo dell'alloggio ovvero la cessione in proprietà o in locazione dello stesso a terzi dietro presentazione di apposita comunicazione scritta che ne motivi le ragioni.

ART. 4 PENALI

Qualora l'amministrazione accerti le seguenti inadempienze, costituendo le stesse una violazione delle finalità proprie del Piano per l'edilizia economico popolare, applicherà le penali di seguito determinate:

Alloggi ceduti in proprietà

1- mancata occupazione dell'alloggio entro i termini previsti dall'articolo 3 in assenza di autorizzazione comunale:

si applicherà all'acquirente/assegnatario, previa notifica di ottemperare entro quindici giorni, una penale pari al 1% del prezzo dell'alloggio risultante dal contratto di acquisto dello stesso maggiorato della rivalutazione ISTAT relativa al costo di costruzione fino alla data dell'accertamento della violazione.

Trascorsi sei mesi senza che l'acquirente/ assegnatario abbia dato seguito all'eliminazione della violazione, oltre al pagamento della penale di cui al comma precedente, si applicherà una ulteriore penale del 2%.

2-vendita dell'alloggio in assenza del nulla osta di verifica dei requisiti soggettivi dell'articolo 3: si applicherà al venditore una penale pari al 3,5% del prezzo dell'alloggio calcolato e aggiornato in base a quanto stabilito dalla convenzione alla data dell'accertamento della violazione.

Tale penale potrà essere ridotta del 50% a seguito di dimostrazione che l'acquirente possiede i requisiti soggettivi di cui all'articolo 3

3-vendita dell'alloggio a un prezzo superiore a quello convenzionato:

fatta salva la nullità della parte eccedente il prezzo convenzionato, si applicherà al venditore una penale pari al 1,5% del prezzo dell'alloggio calcolato e aggiornato in base a quanto stabilito dalla convenzione alla data dell'accertamento della violazione.

Alloggi ceduti in locazione

1-mancata occupazione dell'alloggio entro i termini previsti dall'articolo 3 in assenza di autorizzazione comunale: si applicherà al locatario, previa notifica di ottemperare entro quindici giorni, una penale pari al 10% del canone mensile dell'alloggio risultante dalla convenzione per tutto il periodo in cui risulta documentata la violazione e finchè la stessa perdura.

2-cessione in locazione dell'alloggio in assenza del nulla osta di verifica dei requisiti soggettivi dell'articolo 3:

si applicherà al locatore una penale pari al 35% del canone mensile dell'alloggio risultante dalla convenzione per tutto il periodo in cui risulta documentata la violazione e finchè la stessa perdura.

tale penale potrà essere ridotta del 50% a seguito di dimostrazione che il locatario possiede i requisiti di cui all'articolo 3

3-cessione in locazione dell'alloggio a un canone superiore a quello convenzionato

fatta salva la nullità della parte eccedente il canone convenzionato, si applicherà al locatore una penale pari al 15% del canone mensile dell'alloggio risultante dalla convenzione per tutto il periodo in cui risulta documentata la violazione e finché la stessa perdura.

Il verificarsi di più violazioni comporterà il cumulo delle relative penali.

Per gli alloggi realizzati all'interno del PEEP che usufruiscono di contributo agevolato, oltre a quanto previsto dal presente regolamento varranno anche gli specifici requisiti, norme e penali stabiliti dagli Enti erogatori del finanziamento.

Art. 5

CRITERI DI SCELTA DELLE COOPERATIVE EDILIZIE E LORO CONSORZI

I richiedenti devono possedere, al momento della pubblicazione del bando, i seguenti requisiti:

- a) iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi
- b) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo, regolarmente approvato dagli organi competenti e depositato a norma di legge
- c) non essere in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, commissariamento o analoga situazione, né essere sottoposte a procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni
- d) non devono ricorrere a carico della cooperativa, o di uno dei soci, le cause di divieto e sospensione di cui all'art. 10 della Legge 31.5.1965, n. 575 e al D.Lgs. 8/8/1994, n. 490
- e) i propri amministratori aventi potere di impegnare e rappresentare la cooperativa, non devono essere incorsi in condanne, con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per reati che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari
- f) essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL e Cassa Edile)

Le suddette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità, nelle idonee forme previste dalla normativa vigente in materia di autocertificazioni.

L'amministrazione si riserva, anche a campione, di effettuare controlli sulla veridicità di quanto dichiarato.

Nei limiti della disponibilità indicata nei bandi di assegnazione verranno formate graduatorie dei concorrenti secondo i seguenti criteri e punteggi

CRITERI SOGGETTIVI

1- sede legale nel comune di Urbino da almeno un quinquennio dalla data di pubblicazione del bando = **punti 1.5**

2- base sociale (esistente alla data di pubblicazione del bando):

-numero di soci residenti nel comune di Urbino (al netto dei soci che hanno già usufruito dell'assegnazione dell'alloggio) compreso

tra il 50% e il 60% = **punti 1**

tra il 60,01% e il 70% = **punti 2**

tra il 70,01% e l' 80% = **punti 3**

tra l' 80,01% e il 90% = **punti 4**

dal 90,01% e 100% = **punti 5**

3- anzianità di costituzione desunta dall'atto costitutivo (per ogni anno intero di anzianità fino ad un massimo di punti 1) = **punti 0,05**

4 - valutazione attività svolta in aree PEEP della provincia negli ultimi dieci anni:

almeno 50 alloggi = **punti 1**

- se l'attività di cui sopra non è stata mai finanziata con fondi pubblici si aggiungono **punti 1**

5 -Certificazione del bilancio da parte di soggetti abilitati ai sensi delle disposizioni legislative = **punti 1**

6- Certificazione dei sistemi di qualità ISO INSO da parte di soggetti abilitati = **punti 1**

7- Cooperative di autocostruzione regolarmente costituite = **punti 2**

CRITERI OGGETTIVI

1- impegno formale ad utilizzare sistemi per l'ottenimento di una classe energetica dell'edificio di cui al D. Lgs. 192/05 e s.m.i. e D.M. 26.6.2009

pari alla classe B = **punti 1**

pari alla classe A = **punti 5**

2- impegno formale ad utilizzare fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento/raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria :

- tra il 10% e fino al 20% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 1**

-tra il 20% e il 40% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 2**

- oltre il 40% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 4**

3- impegno formale ad utilizzare impianti di recupero dell'acqua piovana per fini non potabili = **punti 1**

4- impegno formale per l'abbattimento delle barriere architettoniche del fabbricato:

-numero di alloggi accessibili in base all'articolo 3 comma 3.3 D.M. Lavori pubblici n. 236 del 14.6.1989 almeno pari al 10% degli alloggi previsti per ogni intervento, con un minimo di un alloggio per intervento = **punti 3**

-numero di alloggi accessibili in base all'articolo 3 comma 3.3 D.M.Lavori pubblici n.236 del 14.6.1989 almeno pari al 20% degli alloggi previsti per ogni intervento, con un minimo di due alloggi per intervento = **punti 5**

5- impegno a praticare uno sconto sul prezzo di cessione da convenzionare, nel rispetto del capitolato prestazionale, pari:

- al 2% = **punti 1**

- al 3% = **punti 2**

- al 5% = **punti 3**

6- impegno ad eseguire tipologie edilizie rivolte ad ottenere un contenimento del rapporto snr/su degli alloggi:

- rapporto snr/su inferiore o uguale a 0,45 = **punti 1**

7- impegno ad eseguire tipologie edilizie con superficie (su) superiore a 70 mq:

- numero alloggi aventi su \geq 70 mq almeno pari al 50% del numero complessivo degli alloggi da realizzare = **punti 2**

A parità di punteggio la precedenza è stabilita mediante sorteggio.

Art. 6

CRITERI DI SCELTA DEI PRIVATI

Il richiedente e gli altri componenti del nucleo familiare devono possedere i requisiti di cui al precedente articolo 3.

Nei limiti della disponibilità indicata nei bandi di assegnazione verranno formate graduatorie dei concorrenti secondo i seguenti criteri e punteggi:

CRITERI SOGGETTIVI:

- nucleo familiare con portatori di handicap grave o anziani non autosufficienti o grandi invalidi civili, attestato dalle competenti autorità = **punti 2**

- nucleo familiare formato da giovani coppie (coniugi che abbiano contratto matrimonio o anche coppie di fatto nei 3 anni antecedenti la data di pubblicazione del bando) = **punti 2**

- nucleo familiare di emigrati che intendono rientrare nel comune o sono già rientrati negli ultimi 3 anni = **punti 2**

- composizione del nucleo familiare :

con tre componenti: = **punti 2**

con quattro componenti = **punti 3**

con cinque componenti ed oltre = **punti 4**

Le suddette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità, nelle idonee forme previste dalla normativa vigente in materia di autocertificazioni .

L'amministrazione si riserva, anche a campione, di effettuare controlli sulla veridicità di quanto dichiarato.

-abitazione in alloggio improprio o ant igienico (da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando) da certificarsi da parte del competente ufficio comunale = **punti 2**

- abitazione in alloggio inadeguato al nucleo familiare,da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando = **punti 1**

N.B. per abitazione adeguata deve farsi riferimento all' articolo 2 comma 2 della L.R. 36/2005

- abitazione in alloggio da rilasciarsi a seguito di :

-provvedimento esecutivo di sfratto intimato per motivi diversi da inadempienze contrattuali

-verbale di conciliazione giudiziaria

- ordinanza di sgombero

-provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisce di alloggio di servizio

= **punti 2**

CRITERI OGGETTIVI :

1-impegno formale ad utilizzare sistemi per l'ottenimento di una classe energetica dell'edificio di cui al D. Lgs. 192/05 e s.m.i. e D.M. 26.6.2009

pari alla classe B = **punti 1**

pari alla classe A = **punti 5**

2- impegno formale ad utilizzare fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento/raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria :

- tra il 10% e fino al 20% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 1**

-tra il 20% e il 40% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 2**

- oltre il 40% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 4**

3- impegno formale ad utilizzare impianti di recupero dell'acqua piovana per fini non potabili = **punti 1**

4- impegno formale per l'abbattimento delle barriere architettoniche del fabbricato:

-numero di alloggi accessibili in base all'articolo 3 comma 3.3 D.M. Lavori pubblici n. 236 del 14.6.1989 almeno pari al 10% degli alloggi previsti per ogni intervento, con un minimo di un alloggio per intervento = **punti 3**

-numero di alloggi accessibili in base all'articolo 3 comma 3.3 D.M.Lavori pubblici n.236 del 14.6.1989 almeno pari al 20% degli alloggi previsti per ogni intervento, con un minimo di due alloggi per intervento = **punti 5**

5- impegno a praticare uno sconto sul prezzo di cessione da convenzionare, nel rispetto del capitolato prestazionale, pari:

- al 2% = **punti 1**

- al 3% = **punti 2**

- al 5% = **punti 3**

6- impegno ad eseguire tipologie edilizie rivolte ad ottenere un contenimento del rapporto snr/su degli alloggi:

- rapporto snr/su inferiore o uguale a 0,45 = **punti 1**

7- impegno ad eseguire tipologie edilizie con superficie (su) superiore a 70 mq:

- numero alloggi aventi su \geq 70 mq almeno pari al 50% del numero complessivo degli alloggi da realizzare = **punti 2**

A parità di punteggio la precedenza è stabilita mediante sorteggio.

Art. 7

CRITERI DI SCELTA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE E LORO CONSORZI

I richiedenti devono possedere, al momento della pubblicazione del bando, i seguenti requisiti:

a) iscrizione all'albo delle società della C.C.I.A.A.,

b) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo

c) non essere in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, commissariamento o analoga situazione, né essere sottoposte a procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni

d) non devono ricorrere a carico della società, o di uno dei soci, le cause di divieto e sospensione di cui all'art. 10 della Legge 31.5.1965, n. 575 e al D.Lgs. 8/8/1994, n. 490

e) i propri amministratori aventi potere di impegnare e rappresentare la società, non devono essere incorsi in condanne, con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per reati che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari

f) essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL e Cassa Edile)

g) adeguata capacità tecnico-finanziaria, dimostrata da attestazione SOA per classifica e o categoria adeguata e per un importo almeno pari al costo dell'intervento o da

h) dimostrazione di aver eseguito negli ultimi cinque anni, interventi di edilizia abitativa di consistenza almeno uguale a quella prevista dal bando di assegnazione. Tale consistenza sarà calcolata in base alla superficie utile lorda realizzata, come definita dal vigente regolamento edilizio comunale.

Le suddette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità, nelle idonee forme previste dalla normativa vigente in materia di autocertificazioni .

L'amministrazione si riserva di controllare, anche a campione, la veridicità delle suddette dichiarazioni.

Si procederà all'assegnazione delle aree disponibili mediante apposito bando di assegnazione, previa formazione della graduatoria dei concorrenti secondo i seguenti criteri:

CRITERI SOGGETTIVI:

1- Esperienza in materia di edilizia residenziale valutata in base alla Superficie utile lorda (SUL) realizzata nell'ultimo quinquennio nel territorio provinciale :

- interventi di edilizia residenziale aventi una SUL complessiva pari a quella da realizzare nel lotto da assegnare maggiorata del 50% = **punti 1**

- interventi di edilizia residenziale aventi una SUL complessiva pari a quella da realizzare nel lotto da assegnare maggiorata del 100% = **punti 2**

2- sede legale nel comune di Urbino da almeno un quinquennio dalla data di pubblicazione del bando = **punti 1.5**

3- anzianità di costituzione desunta dalla data di iscrizione alla Camera di commercio (per ogni anno intero di anzianità fino ad un massimo di punti 1) = **punti 0,05**

4-Certificazione dei sistemi di qualità ISO INSO da parte di soggetti abilitati = **punti 1**

CRITERI OGGETTIVI

1- impegno formale ad utilizzare sistemi per l'ottenimento di una classe energetica dell'edificio di cui al D. Lgs. 192/05 e s.m.i. e D.M. 26.6.2009 :

pari alla classe B = **punti 1**

pari alla classe A = **punti 5**

2- impegno formale ad utilizzare fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento/raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria :

- tra il 10% e fino al 20% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 1**

-tra il 20% e il 40% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 2**

- oltre il 40% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni = **punti 4**

3- impegno formale ad utilizzare impianti di recupero dell'acqua piovana per fini non potabili = **punti 1**

4- impegno formale per l'abbattimento delle barriere architettoniche del fabbricato:

-numero di alloggi accessibili in base all'articolo 3 comma 3.3 D.M. Lavori pubblici n. 236 del 14.6.1989 almeno pari al 10% degli alloggi previsti per ogni intervento, con un minimo di un alloggio per intervento = **punti 3**

-numero di alloggi accessibili in base all'articolo 3 comma 3.3 D.M.Lavori pubblici n.236 del 14.6.1989 almeno pari al 20% degli alloggi previsti per ogni intervento, con un minimo di due alloggi per intervento = **punti 5**

5- impegno a praticare uno sconto sul prezzo di cessione da convenzionare, nel rispetto del capitolato prestazionale, pari:

- al 2% = **punti 1**

- al 3% = **punti 2**

- al 5% = **punti 3**

6- impegno ad eseguire tipologie edilizie rivolte ad ottenere un contenimento del rapporto snr/su degli alloggi:

- rapporto snr/su inferiore o uguale a 0,45 = **punti 1**

7- impegno ad eseguire tipologie edilizie con superficie (su) superiore a 70 mq:

- numero alloggi aventi su \geq 70 mq almeno pari al 50% del numero complessivo degli alloggi da realizzare = **punti 2**

A parità di punteggio la precedenza è stabilita mediante sorteggio.

Art. 8

DOCUMENTAZIONE PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI ALLE COOPERATIVE EDILIZIE O LORO CONSORZI, A IMPRESE DI COSTRUZIONE O LORO CONSORZI E A PRIVATI CITTADINI

Per l'attribuzione dei punteggi di cui all'art.4 dovranno essere presentate alle domande di assegnazione dichiarazioni sostitutive di certificazioni rilasciate ai sensi del D.P.R.n.445 del 28.12.2000 e successive modifiche e integrazioni o i documenti indicati nell'articolo medesimo. L'amministrazione si riserva, anche a campione, di effettuare controlli sulla veridicità delle dichiarazioni.

Art. 9

CONTENUTI, APPROVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL BANDO

La Giunta Comunale, sulla base delle previsioni del P.E.E.P. e dei progetti planovolumetrici approvati, individua le aree, o parte di esse, da assegnare in proprietà o in diritto di superficie da destinare ad interventi di edilizia residenziale e/o per attrezzature di interesse comune .

Nell'ambito del comparto PEEP può riservare specifici lotti da assegnare secondo particolari esigenze di pubblico interesse.

Con la stessa deliberazione sono individuate, in termini percentuali, le diverse categorie di operatori e le tipologie edificatorie ammesse, se non già previste dagli strumenti urbanistici, nonché i contenuti fondamentali del bando .

La categoria “PRIVATI” può richiedere lotti residenziali che consentono la realizzazione di un numero di alloggi pari ai privati richiedenti.

L’individuazione delle aree di cui sopra può essere modificata in qualsiasi momento in relazione alle esigenze derivanti dai programmi di edilizia residenziale agevolata, mediante contributi statali, regionali o comunitari.

Qualora non risulti già approvato congiuntamente al Piano particolareggiato dell’area di intervento, prima dell’attivazione delle procedure di assegnazione dei terreni, la Giunta Municipale dovrà approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria delle aree pianificate ed il riparto dei costi sulle varie unità minime di intervento.

Per l’assegnazione delle aree il Dirigente del competente Settore, in conformità al presente regolamento, emetterà uno o più bandi secondo i criteri e gli indirizzi fissati dalla Giunta.

I bandi dovranno precisare:

- a. le aree da cedere
- b. le tipologie di intervento consentite per ciascun lotto e le relative potenzialità edificatorie
- c. il corrispettivo per l’acquisto delle aree e per le opere di urbanizzazione
- d. i requisiti oggettivi e soggettivi per partecipare al bando di assegnazione
- e. il termine di scadenza per la presentazione della domanda
- f. i criteri di selezione delle istanze ed i punteggi per la formazione della graduatoria
- g. i documenti costitutivi della domanda di assegnazione dell’area
- h. i controlli e le prescrizioni
- i. il termine per la conclusione del procedimento
- k. ulteriori dati utili

I bandi di assegnazione delle aree PEEP sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all’Albo pretorio informatico e nel sito Internet del comune.

ART. 10

PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande di partecipazione al bando dovranno obbligatoriamente essere presentate dai soggetti ammessi a partecipare definiti dal bando stesso, sulla base dei relativi schemi predisposti dal Comune entro il termine fissato.

Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con autocertificazione, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 445 del 28/12/2000.

La documentazione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Urbino entro e non oltre i termini fissati dal bando e nel rispetto delle norme in esso previste.

Alla domanda di assegnazione dovrà essere allegata a titolo di caparra una somma pari al 5% del corrispettivo per l'acquisto delle aree determinato nel bando.

ART. 11

PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE E REALIZZAZIONE INTERVENTI

Le domande pervenute per l'assegnazione dei lotti, saranno valutate da una commissione tecnica interna all'ente, che ne esaminerà l'ammissibilità, sulla base della documentazione richiesta dal bando e a tal proposito potranno essere richieste ai concorrenti chiarimenti e maggiori specificazioni relativi alla domanda presentata.

La commissione è nominata dal competente Dirigente, che la presiede, successivamente alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di assegnazione.

La sua attività si svolge per un tempo commisurato al numero di domande pervenute.

L'istruttoria delle proposte di intervento sarà svolta in due fasi. Nella prima fase si procede alla verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità. La commissione predispone una relazione contenente le motivazioni dell'esclusione delle domande risultate non ammissibili all'istruttoria di merito.

Le proposte ammissibili saranno sottoposte all'istruttoria di merito, sulla base dei criteri previsti dal bando, per l'attribuzione dei punti validi ai fini della formazione di un'unica graduatoria.

Sulla base dei risultati dell'istruttoria di merito la commissione redige un verbale e predispone una graduatoria che verrà approvata dal Dirigente con la localizzazione degli interventi.

I soggetti che totalizzano punti 0 (zero) non entrano in graduatoria.

In caso di recesso o di revoca dell'assegnatario per motivazioni non imputabili all'Amministrazione aggiudicatrice, fatta salva l'applicazione di eventuali penali, il lotto oggetto di rinuncia o revoca sarà assegnato alla ditta immediatamente successiva nella graduatoria di assegnazione ancora aperta, previa verifica dei requisiti per l'assegnazione.

Entro 30 giorni dalla redazione del verbale di approvazione della graduatoria il Servizio competente comunica ai soggetti risultati assegnatari con raccomandata a.r. l'assegnazione provvisoria dell'area e restituisce le cauzioni presentate ai soggetti non risultati assegnatari.

Entro i successivi 30 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione suddetta l'assegnatario dovrà accettare l'assegnazione.

Entro sei mesi dalla comunicazione di accettazione di cui sopra gli assegnatari dovranno inoltre presentare:

- un progetto definitivo degli edifici da realizzare, completo di descrizione tecnica dettagliata dei materiali e delle tecniche di realizzazione riferite a tutte le parti dell'edificio (strutturali, impiantistiche e di finitura) e degli altri elaborati, previsti dagli Allegati A e B del vigente regolamento edilizio comunale; nel suddetto progetto la Superficie non residenziale (Snr) dovrà essere contenuta entro il 60% della superficie utile (Su) intendendosi tale limite per ogni singolo alloggio

- un Quadro tecnico economico dell'intervento che documenti le modalità di calcolo del costo unitario massimo di realizzazione tecnica dell'intervento proposto, i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi in conformità alla convenzione-tipo per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata approvata con delibera di consiglio comunale n.71 del 29 ottobre 2013 ai sensi del regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni.

Il modulo per il calcolo del costo unitario di cui sopra e le maggiorazioni applicabili allo stesso per particolari condizioni del mercato edilizio, ubicazione, qualità, tipologia edilizia, ecc. sono quelli approvati con delibera consiglio comunale n.71 del 29 ottobre 2013 ed allegati al presente regolamento.

L'amministrazione si riserva di approvare la congruità dei prezzi di cessione e di locazione degli alloggi, riferita al progetto da realizzare. Qualora tale congruità non venisse riscontrata, l'amministrazione restituirà agli assegnatari la somma versata a titolo di caparra e si riterrà libera di procedere ad una nuova assegnazione al successivo soggetto presente nella graduatoria. Qualora l'amministrazione riconosca la congruità dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi comunicherà al richiedente l'assegnazione definitiva delle aree.

Entro 30 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione che il progetto ha ottenuto parere favorevole circa la congruità del costo di costruzione, del prezzo di vendita e canone di locazione degli alloggi e di conformità urbanistico-edilizia, gli assegnatari corrispondono al comune a titolo di acconto una somma pari al 95% del corrispettivo corrispondente all'incidenza del costo di acquisizione delle aree assegnate, determinato nel bando, impegnandosi a corrispondere eventuali conguagli che potrebbero derivare dal perfezionamento delle procedure di acquisizione.

La somma di cui sopra sarà utilizzata dalla Amministrazione per l'avvio delle pratiche di acquisizione dei terreni, qualora non siano ancora di sua proprietà.

In caso di mancato pagamento della somma suddetta, l'assegnatario decade dall'assegnazione, il Comune trattiene la somma depositata a titolo di caparra e ripete la procedura nei confronti del successivo operatore presente in graduatoria.

Stipula convenzione

Entro sessanta giorni dalla comunicazione di piena disponibilità dell'area da parte del Comune, gli assegnatari dovranno stipulare l'atto di acquisto delle aree mediante apposita convenzione, il cui schema è allegato al presente regolamento.

La convenzione avrà una durata di venti anni a decorrere dalla data della sua stipulazione.

In caso di fruizione di contributo pubblico, vige l'impegno ad osservare anche tutte le prescrizioni e vincoli dettati dalle norme statali o regionali di riferimento.

Contestualmente alla stipula della suddetta convenzione gli assegnatari verseranno al comune l'eventuale somma a saldo dell'incidenza del costo di acquisizione relativa al lotto assegnato ed una pari all'importo delle opere di urbanizzazione, come determinato nel bando, fatta salva la possibilità di scomputare da quest'ultima gli importi delle opere di urbanizzazione direttamente eseguite.

La mancata stipula della convenzione alla data stabilita dall'Amministrazione comunale, per motivi ingiustificati imputabili all'assegnatario, comporterà la revoca dell'assegnazione del lotto. La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipula comporta la decadenza dall'assegnazione e l'incameramento della caparra/cauzione, salva la facoltà dell'amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti.

Progetti edilizi

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione relativa alla cessione delle aree, sulla base della documentazione tecnico -amministrativa già descritta all'articolo 10.

Il soggetto durante il corso di validità dello stesso permesso di costruire può, se necessario, apportare delle varianti al progetto edilizio, purché le stesse risultino conformi allo strumento urbanistico e non incidano sulla attribuzione dei punteggi assegnati in sede di partecipazione al bando.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori e/o alla presentazione della richiesta di certificato di agibilità, il soggetto attuatore presenta un quadro riepilogativo finale e planimetrie catastali, da cui devono risultare i nominativi dei singoli acquirenti o dei soci assegnatari, le superfici di vendita, il prezzo unitario, il costo di eventuali migliorie, il rispetto del prezzo di vendita e dei canoni di locazione. Inoltre il quadro riepilogativo dovrà essere corredato dai documenti comprovanti il possesso dei requisiti dei soggetti acquirenti e locatari/assegnatari degli alloggi come previsti all'articolo 3 del presente regolamento, sulla base dei quali il Comune provvede ai relativi controlli e al rilascio di appositi nulla osta. Il quadro riepilogativo deve contenere il consenso alla trattazione dei dati, ai sensi del d.lgs. 196/2003 e s. m. e integrazioni.

DISPOSIZIONI FINALI

Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle assegnazioni di aree PEEP non ancora deliberate.

Le disposizioni di cui ai punti a) b) dell'articolo 3 e la eliminazione del requisito soggettivo del possesso del reddito minimo avranno validità anche per le richieste di nulla osta alla vendita o locazione di alloggi già esistenti e realizzati su aree PEEP oggetto di precedenti assegnazioni .

PEEP

LOTTO _____

CARATTERISTICHE PROGETTO

Su	mq.	
Snr	mq.	
Sp	mq.	
Superficie complessiva (Sc) dell'intero intervento	mq.	
Numero alloggi		

**MODULO
CALCOLO COSTO
UNITARIO
MASSIMO DI
REALIZZAZIONE
TECNICA
DELL'INTERVENTO
PROPOSTO**

**determinazione del COSTO TOTALE NUOVA
COSTRUZIONE**

SU/n° alloggi		
CTN da DGR 1499/06		
CTN AGGIORNATO in base nota Regione Marche _____		
Incremento pt. b, allegato A della DGR 1499/2006 (protocollo ITACA) 1 < P <= 7	5,00%	
Incremento pt. b, allegato A della DGR 1499/2006 (SU/n° alloggi) <= 75	2,00%	
Incremento pt. b, allegato A della DGR 1499/2006 (SU/n° alloggi) > 75	10,50%	
Incremento pt. b, allegato A della DGR 1499/2006 (SU/n° alloggi) > 75 PROGETTATO	3,50%	
CTN CALCOLATO		€

DETERMINAZIONE DEL PREZZO/MQ MASSIMO DI CESSIONE ALLOGGI	parametri regionali		
		€/mq.	€
Descrizione	%		
Costo area edificatoria (come da contratti)			
Costo Totale massimo di Nuova costruzione (CTN) aggiornato in base a nota Regione Marche _____			

Costo unitario massimo di Realizzazione tecnica delle Nuove costruzioni	70,00%		
Incremento pt. b1 , art. 6 convenzione tipo	15,00%		
Costo unitario di realizzazione tecnica incrementato del 15%			
Incremento pt. b2 , art. 6 convenzione tipo (particolari condizioni del mercato ...) fino a un max di 15% come da prospetto allegato			
Incremento pt. b3 , art. 6 convenzione tipo (ecosostenibilità ...) non più applicabile come da dgr 1499/06	0,00%	0,00	
TOTALE C.R.N.			
Costo delle opere di urbanizzazione			
Incremento punto d) art. 6 convenzione tipo - Spese tecniche e generali 14% di C.R.N.	10,00%		
Incremento punto e) art. 6 convenzione tipo -Oneri finanziari – Tasso BCE	%		
PREZZO UNITARIO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI P.U.C.A. (€/mq. di Sc.)			

MAGGIORAZIONI APPLICABILI AL COSTO UNITARIO DI REALIZZAZIONE TECNICA (punto b2 convenzione - tipo approvata con regolamento regionale 4 ottobre 2004, n.6 e successive modifiche e integrazioni)

MAX FINO AL 15%

MAGGIORAZIONI:

Descrizione	parametri di riferimento		maggiorazione
Particolari condizioni di mercato e ubicazione	Intervento in microzona 2 o 3		2%
Qualità dell'intervento:	Prestazioni energetiche	edificio in classe energetica B	2%
		edificio in classe energetica A	4%
	Incremento dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili per riscaldamento/raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria rispetto ai valori definiti dalle disposizioni normative nazionali. Valore dell'incremento percentuale "i":	10% < i <= 20%	1%
		20% < i <= 40%	2%
40% < i		4%	
Tipologia edilizia	Case unifamiliari a schiera		2%
Difficoltà costruttive	Necessità di fondazioni profonde (su Pali) o di particolari opere di sostegno		3%
MAGGIORAZIONE TOTALE			