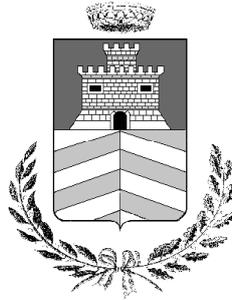


COMUNE DI ROMANENGO
PROVINCIA DI CREMONA



**PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE
VIA MAFFEZZONI**

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
IN DIRITTO DI PROPRIETA'
DELLE AREE EDIFICABILI**

NOVEMBRE 2004

L'Amministrazione Comunale di Romanengo intende assegnare in diritto di proprietà i lotti facenti parte del Piano di Edilizia Economica Popolare di Via Maffezzoni per totali mq 10.609,68 e mc 20.470 costruibili per l'edificazione di alloggi in regime di edilizia economica popolare ai sensi della legge n. 167/62, successive modifiche ed integrazioni, con la intenzione di fare realizzare un intervento con caratteri e finalità sociali, da parte di più operatori.

Per tanto l'Amministrazione Comunale intende dare avvio alla procedura per definire una graduatoria per l'assegnazione delle suddette aree del P.E.E.P..

I fabbricati previsti dovranno essere conformi ai criteri tecnici stabiliti negli elaborati progettuali facenti parte del P.E.E.P. approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 22 luglio 2004

Alcuni lotti indicati negli elaborati suddetti (lotti denominati n. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12) sono stati suddivisi in "sub-lotti" (sub lotti denominati 1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 3A, 3B, 3C, 3D, 6A, 6B, 7A, 7B, 10A, 10B, 10C, 10D, 11A, 11B, 11C, 11D, 12A, 12B) al fine della presente assegnazione.)si vedano gli allegati "A" e "B" al presente;

I sub-lotti sono contraddistinti da una cifra identificativa del lotto originario da cui derivano, e da una lettera che contraddistingue il sub lotto stesso.

Per tanto i lotti e sub lotti da assegnare, con riferimento all'allegato "B", sono i seguenti:

| identificativo | mq | mc | Prezzo di assegnazione | Valore al mq |
|-----------------------|------------------|---------------|-------------------------------|---------------------|
| Sub lotto 1A | 306,51 | 605 | 39.846,30 Euro | 130,00 Euro |
| Sub lotto 1B | 300,09 | 605 | 39.011,70 Euro | 130,00 Euro |
| Sub lotto 2A | 265 | 418,75 | 33.125,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 2B | 190 | 418,75 | 23.750,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 2C | 190 | 418,75 | 23.750,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 2D | 255,50 | 418,75 | 31.937,50 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 3A | 273,55 | 417,50 | 34.193,75 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 3B | 174,80 | 417,50 | 21.850,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 3C | 174,80 | 417,50 | 21.850,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 3D | 273,55 | 417,50 | 34.193,75 Euro | 125,00 Euro |
| Lotto 4 | 1.458,60 | 3.000 | 196.911, 00 Euro | 135,00 Euro |
| Lotto 5 | 825,48 | 1.500 | 111.439,80 Euro | 135,00 Euro |
| Sub lotto 6A | 310,60 | 605 | 40.378,00 Euro | 130,00 Euro |
| Sub lotto 6B | 310,60 | 605 | 40.378,00 Euro | 130,00 Euro |
| Sub lotto 7A | 299,93 | 605 | 38.990,90 Euro | 130,00 Euro |
| Sub lotto 7B | 299,93 | 605 | 38.990,90 Euro | 130,00 Euro |
| Lotto 8 | 809,15 | 1.500 | 109.235,25 Euro | 135,00 Euro |
| Lotto 9 | 1.537,71 | 3.000 | 207.590,85 Euro | 135,00 Euro |
| Sub lotto 10A | 234 | 402,50 | 29.250,000 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 10B | 159,52 | 402,50 | 19.940,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 10C | 160 | 402,50 | 20.000,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 10D | 262 | 402,50 | 32.750,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 11A | 279 | 418,75 | 34.875,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 11B | 193 | 418,75 | 24.125,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 11C | 194 | 418,75 | 24.250,00 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 11D | 266,26 | 418,75 | 33.282,50 Euro | 125,00 Euro |
| Sub lotto 12A | 307,10 | 605 | 39.923,00 Euro | 130,00 Euro |
| Sub lotto 12B | 299 | 605 | 38.870,00 Euro | 130,00 Euro |
| Totale | 10.609,68 | 20.470 | 1.384.688,20 Euro | ----- |

Art. 1

Obiettivi

L'Amministrazione Comunale intende perseguire i seguenti obiettivi generali nel più ampio contesto del "problema casa":

- con particolare riguardo ai nuclei famigliari di nuova e futura costituzione, con portatori di handicap, con sfrattati, con anziani ed altre categorie particolarmente bisognose di sostegno pubblico nel soddisfacimento del problema abitativo.

Art. 2

Sub- lotti destinati ai privati e lotti destinati ad imprese e cooperative

Potranno presentare domanda di assegnazione:

- per quanto riguarda i lotti 4, 5, 8 e 9 individuati nella planimetria allegata alla lettera "B", Cooperative o loro Consorzi e Imprese di costruzioni o loro Consorzi;
- per quanto riguarda i sub-lotti n 1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 3A, 3B, 3C, 3D, 6A, 6B, 7A, 7B, 10A, 10B, 10C, 10D, 11A, 11B, 11C, 11D, 12A, 12B individuati nella planimetria allegata alla lettera "B", potranno presentare domanda solo i privati;

Art. 3

Requisiti dei Privati

Può partecipare al bando per l'assegnazione di sub-lotti del P.E.E.P. il privato in possesso dei seguenti requisiti:

1. **cittadinanza:** il beneficiario deve essere cittadino italiano o di uno stato appartenente alla U.E. o ancora di stato non appartenente alla U.E. purché in quest'ultimo caso titolare di carta di soggiorno o permesso di soggiorno di durata almeno biennale ed esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
2. **residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale:** il beneficiario deve impegnarsi ad acquisire la residenza nel Comune di Romanengo, ovvero acquisirla entro 30 giorni dal rilascio del certificato di agibilità e comunque entro 3 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, oppure prestare nel medesimo Comune di Romanengo la propria attività di lavoro esclusiva o principale alla data del bando;
3. **impossidenza:** il beneficiario ed il coniuge o il convivente non devono essere titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo famigliare nel Comune di Romanengo e nel territorio cremasco;
4. **mancata precedente assegnazione:** il beneficiario non deve avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o in locazione di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o finanziamento agevolato, in qualunque forma concesso dello Stato o di altro Ente Pubblico;
5. **limite di reddito:** non fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo famigliare, di cui al successivo articolo, superiore a **Euro 50.000,00**= come

risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non sono computate i redditi derivanti da pensioni di invalidità, assegno di accompagnamento, altre forme di sostegno;

I medesimi requisiti devono essere posseduti dai soci delle cooperative edilizie e dagli acquirenti delle imprese.

Art. 4

Definizione di Nucleo familiare al fine della determinazione del reddito.

1. Al fini del presente regolamento si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola.
2. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more-uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente duri da almeno un anno prima della data di presentazione della domanda e sia dimostrata nelle forme di legge.
3. Sono considerate componenti del nucleo familiare anche persone conviventi non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora tali soggetti siano compresi nel nucleo stesso all'atti della domanda. La convivenza deve avere carattere di stabilità risultare anagraficamente esistente almeno per i due anni antecedenti la data di presentazione della domanda di partecipazione al bando ed essere finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e deve essere dichiarata da parte del concorrente e da parte delle persone conviventi, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui al DPR 445/2000.

Art.5

Requisiti delle cooperative e delle imprese

Possono partecipare al bando per l'assegnazione dei lotti del P.E.E.P. le cooperative e le imprese in possesso dei seguenti requisiti:

1. Le cooperative e le imprese devono disporre di adeguate capacità operative in rapporto all'entità dell'intervento proposto;
2. nei confronti della cooperativa o dell'impresa non siano state avviate procedure di stato fallimentare, né si trovi in stato di liquidazione, amministrazione controllata e di concordato preventivo, e tali situazioni non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data di presentazione della domanda;
3. la cooperativa e/o l'impresa non sia stata assoggettata a sanzioni per il mancato rispetto dei patti convenzionali di precedenti interventi realizzati.
4. la cooperativa e/o l'impresa non si trovi in condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione così come previsto dall'art.120 della legge 24.11.1981 n.689;
5. coloro che hanno la legale rappresentanza della cooperativa e/o dell'impresa non abbiano riportato condanne per delitti;
6. risultino iscritte alla camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura;
7. risultino iscritte al registro prefettizio (solo per le cooperative o loro consorzi);
8. risultino regolarità contributiva circa i versamenti (INPS, INAIL, CASSA EDILE);
9. I medesimi requisiti indicati per i privati al precedente articolo, devono essere posseduti dai soci delle cooperative edilizie e dagli acquirenti delle imprese.

Art.6

Scelta dei lotti e sub lotti: assegnazione di massima e assegnazione definitiva

Ciascun richiedente dovrà dichiarare, specificandolo nella domanda, la preferenza o l'indifferenza alla localizzazione del lotto o sub lotto richiesto in assegnazione; in caso di preferenza, dovrà inoltre indicare una seconda scelta, della quale si terrà conto in caso di impossibilità ad esaudire la preferenza.

Delle preferenze e seconde scelte, si terrà conto nella assegnazione delle aree edificabili e nel rispetto della posizione in graduatoria e con la necessaria attribuzione di tutti i lotti e sub-lotti.

A tal fine l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere ad una assegnazione di massima delle aree edificabili la cui richiesta sia immediatamente esaudibile sulla base delle seconde scelte e preferenze, e successivamente di convocare i restanti richiedenti al fine di assegnare i lotti e sub lotti restati privi di assegnazione, con lo scopo di completare le assegnazioni dei lotti originari del PEEP approvato e di garantire la edificazione di aree contigue, ciò anche in funzione della esecuzione delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate a partire dalla zona sud del PEEP in quanto contigua all'area del P.L. Zenarolo in corso di edificazione.

Qualora il numero delle richieste dei privati sia inferiore a 24 (corrispondente al numero totale dei sub lotti a questi riservati), e al contrario il numero delle richieste di imprese e cooperative sia superiore a 4 (corrispondente al numero totale dei lotti a queste riservati), l'Amministrazione si riserva la facoltà di assegnare a imprese e cooperative non già risultate assegnatarie, i sub lotti inizialmente riservati ai soli privati.

Ad avvenuta definizione di quanto sopra esposto, l'A.C. procederà alla assegnazione definitiva delle aree edificabili.

Art.7

Documenti da allegare alla domanda

Le domande, debitamente sottoscritte, dovranno essere presentate agli uffici comunali, e dovranno contenere, pena l'inammissibilità, le seguenti attestazioni:

Per i privati:

- a) dichiarazione in base al DPR 445/2000 attestante il possesso dei requisiti indicati al precedente articolo e come stabilito dallo schema allegato;
- b) per coloro che si devono sposare, dichiarazione di impegno nella quale i futuri coniugi dichiarano di avere intenzione di sposarsi entro **3 anni** dalla data di approvazione della delibera di assegnazione definitiva.
- c) Per i richiedenti rientranti nella categoria dei nuclei familiari di nuova costituzione (formatesi da non più di 5 anni dalla data di pubblicazione del bando), occorrerà presentare il certificato di matrimonio, oppure nel caso di convivenza more uxorio, dovrà essere presentato lo stato di famiglia;
- d) Per coloro che costituiranno un nuovo nucleo, dichiarazione di impegno nella quale i soggetti dichiarano di avere intenzione di costituire nuovo nucleo familiare entro **3 anni** dalla data di approvazione della delibera di assegnazione definitiva.
- e) Per coloro che lavorano nel Comune Di Romanengo, indicazione della sede di lavoro;

- f) Per coloro che risiedono in un comune dell'Unione dei Fontanili, Indicazione del Comune di residenza;
- g) Per coloro che hanno posseduto la residenza nel Comune Di Romanengo, dichiarazione in merito;
- h) Per coloro nel cui nucleo familiare sono inclusi figli minorenni convivente, oppure disabile, oppure ultrasettantenne, dichiarazione in merito.
- i) Indicazione del sub – lotto prescelto e del sub-lotto di seconda scelta, individuato con numero e sigla di cui all'allegato "B" del presente regolamento, ovvero l'indifferenza;

Per le imprese e le cooperative:

- a) dichiarazione del legale rappresentante resa nei termini previsti del DPR 445/2000 e contenente le seguenti attestazioni:
 - a.1- che la cooperativa e/o l'impresa disponga di adeguate capacità operative in rapporto all'entità dell'intervento proposto;
 - a.2- che nei confronti della cooperativa e/o dell'impresa non siano state avviate procedure di stato fallimentare, né si trovi in stato di liquidazione, amministrazione controllata e di concordato preventivo e che tali situazioni non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data di presentazione della domanda;
 - a.3- che la cooperativa e/o l'impresa non sia stata assoggettata a sanzioni per il mancato rispetto dei patti convenzionali di precedenti interventi realizzati.
 - a.4- che la cooperativa e/o l'impresa non si trovi in condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione così come previsto dall'art.120 della legge 24.11.1981 n.689;
 - a.5- che coloro che hanno la legale rappresentanza della cooperativa e/o dell'impresa non abbiano riportato condanne per delitti;
- b) dichiarazione del legale rappresentante, nei modi di cui al precedente punto, da cui risulti:
 - b.1- l'iscrizione alla camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura;
 - b.2- l'iscrizione al registro prefettizio (solo per le cooperative o loro consorzi);
 - b.3- la regolarità contributiva dell'operatore circa i versamenti (INPS, INAIL, CASSA EDILE) relativa agli addetti, di cui deve risultare il numero;
- c) per le cooperative, dichiarazione del possesso da parte dei soci dei requisiti sopra indicati per i privati
- d) per le imprese, dichiarazione impegno ad alienare gli alloggi a soggetti in possesso dei requisiti sopra indicati per i privati;
- e) indicazione del lotto prescelto e del lotto per la seconda scelta, individuato con il numero di cui all'allegato "B" del presente regolamento, ovvero l'indifferenza;

Ai soggetti risultanti vincitori della graduatoria è fatto obbligo, a pena la decadenza (fatte salve le eventuali sanzioni penale previste dalle leggi vigenti in caso di false od inesatte dichiarazioni) di produrre entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'approvazione della graduatoria, la documentazione comprovante quanto dichiarato ai precedenti punti a) e b), salvo la documentazione in possesso della pubblica amministrazione che sarà acquisita direttamente; l'amministrazione comunale potrà inoltre effettuare idonei controlli ai sensi dell'art.11 del DPR 20.10.1988 n.403;

- f) copia dell'atto dello statuto (solo per società e/o cooperative o loro consorzi);
- g) elenco di precedenti esperienze nel campo edilizio, anche ai fini della attribuzione dei punteggi sotto esposti, corredato da una sommaria descrizione degli interventi con priorità all'edilizia economico popolare (località dell'intervento e tipo di intervento) con riferimento alle capacità operative, produttive ed organizzative;
- h) fotocopia iscrizione ufficio IVA competente;

- i) estratto notarile del libro soci da cui risulti il numero dei soci iscritti alla cooperativa alla data di presentazione della domanda, accompagnato da dichiarazione sottoscritta dal presidente del C.d'A. attestante le percentuali dei soci residenti a Romanengo o qui occupati sia sui soci aspiranti assegnatari che sul totale dei soci. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare le attendibilità, anche con la esibizione dei libri sociali;

Art. 8

Graduatorie e punteggi

La Commissione indicherà una assegnazione di massima in base alla formulazione di una graduatoria finale. Successivamente procederà alla assegnazione definitiva, così come stabilito nei punti precedenti

I criteri di attribuzione del punteggio si baseranno sulle seguenti graduatorie:

1) Graduatoria dei Privati

1. Nuclei famigliari di nuova formazione (non più di 5 anni dalla data di pubblicazione del bando) o di futura formazione (entro **3 anni** dalla data di approvazione della Delibera di assegnazione definitiva), costituiti da almeno due componenti dei quali almeno 1 residente nel Comune di Romanengo; **punti 30**
2. Altri nuclei famigliari non rientranti nel punto precedente con almeno 1 componente residente nel Comune di Romanengo, già costituiti o che si costituiranno entro **3 anni** dalla deliberazione di assegnazione definitiva; **punti 25**
3. Privati con attività lavorativa nel Comune di Romanengo; **punti 20**
4. Ex residenti nel Comune di Romanengo; **punti 15**
5. Residenti nei comuni dell'Unione dei Fontanili; **punti 10**
6. Tutti gli altri; **punti 5.**

Ai punti suddetti saranno sommati:

1. Per ogni figlio minorenni convivente; **punti 2**
2. Per ogni convivente disabile; **punti 2**
3. Per ogni convivente ultrasettantenne; **punti 2**
4. Per ogni figlio disabile; **punti 3**

2) Graduatoria imprese edili

1. Imprese con sede nel territorio comunale o i cui titolari abbiano residenza nel Comune di Romanengo; **punti 20**
2. Imprese edili che abbiano già posto in essere interventi di edilizia residenziale sul territorio comunale; **15 punti**
3. Imprese edili che abbiano operato interventi di edilizia economico popolare nel territorio provinciale; **10 punti**
4. Tutte le altre; **5 punti**

3) Graduatoria cooperative

Con riferimento all'anzianità di costituzione della cooperativa saranno assegnati i seguenti punteggi:

1. Anno di costituzione precedente al gennaio 1999; **punti 25**
2. Anno di costituzione successivo al gennaio 1999; **punti 10**
3. Costituzione successiva al 1 gennaio 2002; **punti 5**

Ai punti suddetti saranno sommati:

- a) Con riferimento agli interventi di edilizia economico popolare realizzati nei P.d.Z. sul territorio provinciale:
 - 4.** per ogni intervento realizzato; **punti 1 fino a un massimo di 5 punti**

- b) Con riferimento ai soci della cooperativa:
 - 5.** per ogni socio residente nel Comune Di Romanengo; **punti 5.**

Si precisa che non verrà assegnato più di un lotto ad una stessa impresa edile.

Art.9

Sorteggio

Qualora vi fossero richiedenti con il medesimo punteggio e la medesima richiesta di lotto o sub lotto, si procederà mediante sorteggio.

Art.10

Termini e procedure per la presentazione delle domande di assegnazione

Il termine per la presentazione delle richieste di assegnazione è fissato improrogabilmente entro **60 giorni** dalla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio.

Detto termine è perentorio, non potranno essere previste deroghe in nessun caso e le domande presentate oltre tale termine non saranno prese in esame. Non si terrà conto delle domande pervenute fuori termine, a nulla rilevando il timbro di spedizione dell'ufficio postale.

Gli operatori che avessero presentato prima d'ora domanda per l'assegnazione di aree, hanno l'onere di riproporle entro il termine sopra indicato con la documentazione richiesta dal presente avviso.

Si precisa che gli assegnatari individuati, coordinati come sopra detto, dovranno presentare la richiesta di Permesso di Costruire entro **180 giorni** dalla data della Delibera di assegnazione definitiva; il progetto relativo dovrà essere esteso all'intero lotto assegnato o al lotto costituito dai sub-lotti.

La definizione della graduatoria sarà curata dalla Commissione, composta dal Tecnico Comunale, dal Responsabile dell'area Finanziaria e dal Segretario Comunale, che svolgerà anche i compiti di verbalizzazione.

Il procedimento di esame delle domande, nonché la formazione della graduatoria dovrà essere ultimato entro **45 giorni** dalla scadenza del termine per la presentazione delle stesse.

Art. 11

Termini e procedure delle richieste dei permessi di costruire

Al fine di garantire la omogeneità compositiva ed architettonica dei lotti originariamente individuati nel PEEP approvato (lotti da 1 a 12), è stabilito che la **richiesta di permesso di costruire** che seguirà alla assegnazione, dovrà essere unica ed estesa al lotto originario

di cui i sub lotti fanno parte, ferma restando l'autonomia e la responsabilità di ciascun assegnatario anche in ordine all'assolvimento degli obblighi convenzionali.

Al fine di evitare diverse tempistiche di realizzazione degli edifici all'interno dei lotti originari individuati nel PEEP approvato, è stabilito che l'intervento sui sub lotti contraddistinti dalla medesima cifra, dovrà essere concordato tra gli assegnatari in modo da realizzare contemporaneamente la struttura e le finiture esterne degli edifici. Comunque la completa edificazione dovrà avvenire nei tempi di validità del Permesso di Costruire stabiliti dalla normativa vigente.

Art.12

Proroghe, penali e risoluzioni

Nel caso in cui la richiesta di Permesso di costruire non fosse presentata nei termini su indicati, o i lavori di costruzione non fossero iniziati nei termini su indicati, l'assegnatario potrà presentare al Sindaco richiesta di proroga per comprovata necessità.

Trascorsi inutilmente gli ulteriori termini della proroga, l'assegnazione si intenderà risolta di diritto, convenendosi che le somme versate dall'assegnatario saranno restituite allo stesso senza maggiorazione di interessi, solo dopo che il Comune avrà provveduto ad una nuova assegnazione e che su dette somme il comune tratterrà una percentuale pari al 5% a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

Art.13

Oneri a carico degli assegnatari

A carico degli assegnatari delle aree saranno gli oneri di urbanizzazione secondaria e i diritti di allaccio alla fognatura, definiti secondo deliberazione comunale vigente al momento della richiesta del Permesso di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività. Tali oneri saranno corrisposti al momento del rilascio del titolo abilitativo o alla presentazione della D.I.A.

Inoltre saranno a carico degli assegnatari i costi degli atti notarili relativi al trasferimento di proprietà delle aree edificabili.

Non è dovuto il costo di costruzione.

Art.14

Alienazioni successive alla assegnazione

I lotti ineditati non possono essere alienati dall'assegnatario ad altri soggetti, né concessi in godimento od uso a titolo reale o personale, se non dopo avere ottenuto l'autorizzazione della Amministrazione Comunale.

Art.15

Alienazioni degli alloggi

Ai fini della determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, si farà riferimento al “costo convenzionale unitario” di cui alla DGR n. VII/17176 del 16.04.2004 fissato in Euro 1074/mq di “superficie complessiva riconoscibile”, che si allega per estratto in copia (allegato C)

ALLEGATO C.