

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DI CUI
AL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DEL
COMUNE DI PERUGIA APPROVATO AI SENSI DELLA LEGGE
18.4.1962 N. 167**

SETTORE GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA – U.O.
PROGETTAZIONE URBANA

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 72 DEL 04/06/2001

**Copia conforme alla copia cartacea depositata presso la Segreteria del Consiglio
Comunale**

Il Dirigente U.O. Progettazione Urbana
f.to Dott. Ing. Fabio Ricci

ART. 1

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modificazioni e integrazioni e in attuazione della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modificazioni e integrazioni e alla delibera di G.C. 10.7.1997 n.1930, con la quale fu stabilito che tutte le aree P.E.E.P. fossero cedute in proprietà, delle aree comprese nel Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) del Comune di Perugia, nonché di quelle per l'attuazione del Piano medesimo.

ART. 2

Le aree comprese nel Piano per l'edilizia economica e popolare del Comune di Perugia saranno cedute ai soggetti indicati al successivo art.6 in conformità ai criteri, modalità e procedure di cui al presente regolamento, per i seguenti interventi:

- a) edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- b) edilizia residenziale agevolata - convenzionata;
- c) edilizia residenziale convenzionata.

ART. 3

La Giunta Comunale, sulla base delle previsioni del Piano P.E.E.P., dei planivolumetrici approvati ed in relazione ai programmi regionali o statali di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, adotta annualmente una delibera nella quale vengono individuate le zone, nonché i lotti, da assegnare ai soggetti aventi titolo, di cui al successivo art.5 del presente regolamento, l'ammontare delle volumetrie consentite, le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elementi concorrenti alla formazione del prezzo di cessione ai sensi dell'art. 35 comma 12 della Legge 865/71 modificato e integrato dall'art.3 comma 63 della legge 662/96 nonché dall'art. 7 commi 4 e 5 della legge 136/99.

Con la stessa deliberazione sono individuate, le aree da assegnare alle diverse categorie di operatori, nonché i contenuti fondamentali del bando relativi al Piano di zona da attuare.

La individuazione delle aree di cui sopra potrà essere integrata in qualsiasi momento in relazione alle esigenze derivanti dai programmi di edilizia residenziale agevolata fruente di contributi statali regionali o comunitari.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del bando da parte della G.C., di cui all'art.3 del presente regolamento, il Dirigente della U.O. Progettazione Urbana provvederà alla pubblicazione del bando stesso nel quale dovranno essere indicati le aree, i prezzi presunti per la cessione delle stesse e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e gli eventuali corrispettivi da versare per le stesse, nonché le modalità di pagamento dell'anticipo di cui al successivo art. 9, i soggetti legittimati a presentare istanza e i requisiti che debbono essere posseduti dagli stessi al momento della pubblicazione del bando, le modalità ed i termini di presentazione dell'istanza.

ART. 4

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a giudizio insindacabile del Comune di Perugia, potrà avvenire nel seguente modo:

- a) direttamente da parte del Comune con fondi propri addebitando, pro quota, ai cessionari le spese sostenute;
- b) direttamente e anche per stralci funzionali da parte dei cessionari che si riuniranno in Consorzio volontario, sempre pro quota, in relazione alle volumetrie consentite.

ART. 5

I soggetti legittimati ad ottenere la cessione in proprietà di aree comprese nel P.E.E.P. dell'Ente per l'attuazione degli interventi di cui al precedente art. 3 sono i seguenti:

- a) Istituto per l'Edilizia Residenziale Pubblica (I.E.R.P.) della Provincia di Perugia;
 - b) Comune ed Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
 - c) Cooperative edilizie di abitazione o imprese edilizie che si impegnino a realizzare alloggi in locazione ovvero Cooperative a proprietà indivisa che assegnino in godimento le abitazioni realizzate ai sensi di quanto previsto dalla L. 179/92 art.8 e successive integrazioni e modificazioni;
 - d) Cooperative edilizie a proprietà individuale, Cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi, Imprese edili e loro consorzi, Associazioni di imprese;
 - e) Privati singoli o riuniti in gruppo anche nel caso di programmi specifici predisposti dall'Amministrazione Comunale.
- I soggetti di cui alle lettere c) d) debbono inoltre possedere i requisiti di cui al successivo art.6.

Salva l'attuazione degli interventi di edilizia sovvenzionata da chiunque eseguiti, per i quali valgono le norme regionali in materia, hanno priorità, graduata nell'ordine di seguito indicato, ai sensi del 6° comma dell'art.35 della legge 865/71, i seguenti soggetti:

- 1) I.E.R.P. della Provincia di Perugia;
- 2) Comune ed Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- 3) Cooperative edilizie che si impegnino a realizzare alloggi in locazione permanente ai sensi della Legge 179/92 art.8 e successive modificazioni e integrazioni;
- 4) Imprese che si impegnino a realizzare alloggi in locazione permanente ai sensi della Legge 179/92 art.8 e successive modificazioni e integrazioni.

Inoltre hanno priorità, graduata nell'ordine di seguito riportato e rispetto agli altri soggetti inseriti nella graduatoria, gli operatori di cui alle lettere d), e) del presente art. 5 che posseggano i seguenti requisiti:

- 5) siano Cooperative fruente di contributi pubblici (regionali, statali, comunitari) agevolati;
- 6) siano imprese fruente di contributi pubblici (regionali, statali, comunitari) agevolati;
- 7) siano Cooperative non fruente di contributi pubblici;
- 8) siano imprese non fruente di contributi pubblici;
- 8) siano proprietari espropriati dell'area oggetto del bando e/o delle aree occorrenti alle opere di urbanizzazione primaria comprese nel programma costruttivo.

ART. 6

Ai fini dell'ammissibilità dell'istanza i soggetti di cui alle lettere c), d), del precedente art.5 debbono possedere, al momento della pubblicazione del bando, i seguenti requisiti:

- trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti commerciali non essendo stati dichiarati falliti, né trovarsi in stato di concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata. Dette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 20.10.98 n. 403, contestualmente all'istanza di assegnazione di aree in zona P.E.E.P.;
- inoltre per le imprese e cooperative di produzione e lavoro essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS - INAIL - CASSA EDILE), da dichiarare sotto la propria responsabilità sempre ai sensi dell'art.1 del D.P.R. 20.10.98 n.403 contestualmente all'istanza di assegnazione di aree P.E.E.P.;
- per le cooperative edilizie di abitazione essere regolarmente iscritte nell'albo delle società tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, nonché all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di cui alla Legge 59/92 ed avere il bilancio regolarmente approvato dagli organi competenti ed essere in regola con la situazione societaria; il tutto da dichiarare, sotto la propria responsabilità, nelle forme di cui al già citato D.P.R. 403/98 art.1;
- per le imprese edili e cooperative di produzione e lavoro essere in possesso di attestazione rilasciata dalla S.O.A. (Società Organismi di Attestazione) per classifica e/o categoria adeguata.

In fase transitoria si applicano gli artt. 28, 30, 31, 32 del D.P.R. 1.3.2000 n.34.

Ogni singola categoria di soggetti di cui ai punti c) e d) (cooperative edilizie a proprietà divisa e indivisa, imprese edili o cooperative di produzione e lavoro) del precedente art. 5 non potranno comunque avere assegnato oltre il 70% delle aree messe a bando, salvo percentuali diverse derivanti da assegnazioni di specifici finanziamenti o contributi pubblici (regionali, statali o comunitari) agevolati.

ART. 7

In relazione alle istanze pervenute a seguito della pubblicazione del bando, verrà predisposta, a cura del Dirigente competente, nel termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle domande, una graduatoria fra gli aventi diritto in base alle priorità di cui al precedente art. 5 e ai criteri di seguito riportati.

La graduatoria degli aventi diritto sarà formulata in base ai punteggi correlati ai seguenti criteri di selezione:

Criteri soggettivi relativi a Imprese edili e Cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi:

- 1) media del personale occupato fisso, desumibile dai modelli DM-10-M, relativo all'ultimo quinquennio, (determinato come rapporto tra il monte di giorni lavorativi complessivamente svolto da tutti gli addetti per l'intero anno e i giorni lavorativi in un anno per ogni addetto)

per media occupati fissi ≥ 12	punti 2,5
per media occupati fissi ≥ 8 e < 12	punti 1,5
per media occupati fissi ≥ 4 e < 8	punti 1
per media occupati fissi fino a 4	punti 0

- 2) esperienza in materia di edilizia residenziale da valutare sul numero di alloggi realizzati nell'ultimo quinquennio

operatore che ha il massimo numero di alloggi punti 2

operatore che ha il minimo numero di alloggi punti 0,2

(agli operatori che avranno il numero di alloggi intermedi, compreso tra il valore max e min. si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso)

- 3) certificazione di bilancio (L. 59/92 art.7) punti 1
- 4) certificazione ISO punti 1
- 5) iscrizione ad associazione nazionale riconosciuta con D.P.R. punti 2

Criteria soggettivi relativi a Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi:

- 1) patrimonio netto della Cooperativa (Capitale Sociale e riserve legali ed indivisibili)
 - operatore che ha il massimo patrimonio punti 2
 - operatore che ha il minimo patrimonio punti 0,2

(agli operatori che avranno valori di patrimonio intermedi, compresi tra il valore max e min. si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso)

- 2) certificazione di bilancio p.ti 1
- 3) certificazione ISO p.ti 1
- 4) base sociale, esistente al momento della pubblicazione del bando e sussistente al momento della stipula del contratto con numero dei soci residenti nel Comune di Perugia, ovvero che abbiano domicilio lavorativo nel Comune di Perugia, superiore al doppio del numero degli alloggi riferito al lotto minimo previsto nel bando stesso p.ti 1
- 5) esperienza in materia di edilizia residenziale da valutare sul numero di alloggi realizzati nell'ultimo decennio
 - operatore che ha il massimo numero di alloggi punti 2
 - operatore che ha il minimo numero di alloggi punti 0,2

(agli operatori che avranno il numero di alloggi intermedi, compreso tra il valore max e min. si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso)

- 6) iscrizione ad associazione nazionale riconosciuta con D.P.R. p.ti 2

Criteria oggettivi relativi a tutti i soggetti:

- 1) soggetto che, nella graduatoria del precedente bando di assegnazione sia risultato primo degli esclusi p.ti 2
- 2) soggetto che, nella graduatoria del precedente bando di assegnazione, sia risultato in posizione utile ma escluso dall'assegnazione p.ti 1
- 3) impegno formale ad utilizzare sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio energetico superiore del 10% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni vigenti p.ti 1
- 4) impegno formale ad utilizzare sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio energetico superiore del 20% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni vigenti p.ti 1,5
- 5) impegno formale ad utilizzare fonti energetiche alternative a quelle tradizionali per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria p.ti 1
- 6) impegno formale ad utilizzare impianti di recupero dell'acqua piovana per fini non potabili p.ti 0,5

A parità di punteggio verrà applicata la regola del sorteggio in presenza degli interessati.

La documentazione comprovante il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi degli operatori che danno titolo all'ammissibilità e diritto alla priorità e del punteggio, dovrà essere prodotta nelle idonee forme previste dal D.P.R. 403/98 in merito alle autocertificazioni. A ciascun soggetto sarà comunicata la posizione ricoperta da ognuno nell'ambito della predetta graduatoria.

ART. 8

Il dirigente competente nei 45 (quarantacinque) giorni successivi alla formulazione della graduatoria di cui al precedente art. 7, in relazione alla disponibilità delle aree, individua i soggetti aventi diritto e propone alla G.C. di adottare la delibera di localizzazione, sul lotto o sui lotti edificabili, dei programmi edilizi degli stessi con l' impegno formale da parte dei medesimi, eccezion fatta per lo I.E.R.P., a sostenere gli oneri di seguito elencati:

- di anticipare, pena la revoca della localizzazione, entro 30 (trenta) giorni dalla espressa richiesta del Comune, l'importo presumibilmente occorrente all'acquisto dei terreni da cedere, salvo conguaglio, o mediante versamento diretto presso la Tesoreria comunale, che rilascerà la relativa quietanza, ovvero mediante fidejussione bancaria, di pari importo, nell'interesse del soggetto attuatore e a favore del Comune di Perugia, conformemente a quanto previsto dall'art.1 del disciplinare approvato con delibera del Consiglio Comunale 28.6.1993 n. 123.

L'Istituto di credito, operante nel territorio comunale, dovrà prestare e costituire detta fidejussione, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944, codice civile, impegnandosi a pagare senza riserve a semplice richiesta scritta.

Nel momento in cui risultino versate o garantite le somme relative alle aree interessate dal bando, o comunque alle aree di ciascuna zona, il Comune di Perugia procederà all'acquisizione delle aree necessaria e alla attivazione delle altre fasi del procedimento di assegnazione;

- di versare altresì nelle casse comunali entro trenta giorni dalla espressa richiesta del Comune 2.582,28 a lotto mediante deposito cauzionale infruttifero da incamerare nell'ipotesi di rinuncia, espressa o tacita, alla stipula del predetto negozio quale penale e rimborso-spese.

La localizzazione dei soggetti sui singoli lotti avverrà mediante scelta da parte degli stessi in base al punteggio assegnato.

ART. 9

L'interessato entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Comune di cui al precedente art. 8, effettua, pena la revoca della localizzazione, il pagamento delle somme richieste, o produce la garanzia fidejussoria ove prevista.

Conseguentemente la Giunta competente, assegna in via provvisoria il lotto o i lotti ai soggetti aventi titolo con l'onere per costoro di presentare all'ufficio comunale competente, pena la revoca della assegnazione stessa, entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione da parte dell'Ente del contenuto di detta delibera, il progetto definitivo del programma edilizio da realizzare.

ART. 10

Dopo la formulazione del parere positivo da parte della Commissione Edilizia la G.C. adotta il provvedimento per l'assegnazione definitiva del lotto o dei lotti, nonché approva lo schema di contratto da stipulare con il soggetto attuatore ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n.865, modificato e integrato dalle leggi 17.2.92 n.179 e 28.1.94 n.85.

ART. 11

Il Dirigente con raccomandata a.r. dà comunicazione al soggetto assegnatario dell'avvenuta assegnazione definitiva a favore di costui e dell'approvazione dello schema di contratto, nonché degli adempimenti propedeutici alla stipulazione dello stesso ai quali dovrà provvedere nel termine massimo di 30 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione stessa.

ART. 12

Al momento della stipula dell'atto notarile il soggetto contraente deve versare al Tesoriere comunale, nell'ipotesi in cui il Comune di Perugia realizzi direttamente le opere di urbanizzazione con fondi propri come previsto dall'art. 5 punto a), il 25% degli oneri di urbanizzazione primaria e il 25% degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il residuo 75% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere corrisposto in tre semestralità, di cui la prima a sei mesi, la seconda a dodici mesi e la terza a diciotto mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia.

A garanzia del preciso e puntuale pagamento del 75% residuo degli oneri di urbanizzazione, il soggetto contraente dovrà produrre, prima del rilascio della concessione edilizia, fidejussione per pari importo.

Nell'ipotesi in cui il soggetto attuatore si impegni a realizzare pro quota e per proprio conto le opere di urbanizzazione primaria, conformemente a quanto previsto al precedente art.4 punto b), il medesimo dovrà corrispondere, all'atto della stipula, solo il 25% degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il restante 75% dovrà essere corrisposto e garantito con le stesse modalità di cui ai precedenti punti del presente articolo.

Entro 3 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia, i vari soggetti attuatori, riuniti in Consorzio volontario, o in altre forme di associazioni temporanee, dovranno predisporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, conformemente al planovolumetrico approvato, e il Consorzio ovvero ciascun soggetto dovrà produrre apposita garanzia fidejussoria relativamente alle opere primarie per l'importo pari al valore che risulterà a proprio carico, definito dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria che il Consorzio volontario, ovvero altra forma di associazione, costituito dai vari soggetti attuatori, dovrà comunque predisporre per essere sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

ART. 13

L'eventuale conguaglio sul costo dell'area, che sarà determinato in via definitiva solo dopo l'acquisizione da parte dell'Ente di tutte le aree incluse nel Piano di Zona di riferimento, nonché l'eventuale conguaglio per gli oneri di urbanizzazione

primaria, da stabilire a consuntivo dei lavori, debbono essere versati al Comune di Perugia in un'unica soluzione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Ente medesimo.

ART. 14

Il Comune di Perugia si riserva il diritto di revocare tutti i precedenti atti di localizzazione e/o di assegnazione nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nei precedenti articoli, nonché della data fissata e comunicata per la stipulazione dell'atto notarile, senza che sia stato preventivamente comunicato, a mezzo di raccomandata a.r., da parte dell'interessato un giustificato motivo ritenuto valido dall'Amministrazione Comunale.

La rinuncia alla stipulazione del contratto di acquisto, volontaria o per cause comunque dipendenti dal soggetto attuatore, comporterà l'incameramento a favore del Comune di Perugia della penale di £.5.000.000 a lotto, di cui al precedente art. 10, ultimo comma, a titolo di penale e rimborso-spese.

ART. 15

Nel caso in cui il soggetto cessionario, dopo la stipula del contratto con l'Ente, non sia nella condizione di iniziare o portare a termine l'intervento edilizio, si procederà alla risoluzione del negozio stesso e alla conseguente retrocessione al Comune del lotto o dei lotti ceduti.

In tal caso peraltro il medesimo non avrà diritto ad alcun rimborso delle somme versate fino a quando un altro soggetto non abbia, a sua volta, versato tutte le somme dovute come sopra.

Non sarà in ogni caso corrisposto alcun interesse.