



COMUNE DI MUCCIA

Provincia di Macerata

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

Località Ralle

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITA’ “RALLE” DEL COMUNE DI MUCCIA

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI

I N D I C E

I CAPITOLO: MODALITÀ DI INTERVENTO - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 1 Aree residenziali

II CAPITOLO: PROCEDIMENTO

Art. 2 Procedura di invito

2A) Bandi

Art. 3 Procedura di istanza

3A) Domande

3B) Requisiti

3C) Richiesta Assegnazione

Art. 4 Procedimento di assegnazione e competenze

4A) Fasi, termini e pagamenti

I. Approvazione graduatoria

II. Prenotazione e cauzione

III. Progetto edilizio e opere di urbanizzazione

IV. Assegnazione e convenzione

V. Saldo

4B) Obblighi delle imprese di costruzione e delle cooperative d’abitazione

Art. 5 Criteri per l’assegnazione di aree

III CAPITOLO: PREZZI E VINCOLI

Art. 6 Prezzo per l’assegnazione di aree

I. Costo area lotto

II. Costo aree opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 7 Disposizioni finali

ALLEGATI –

1 Convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali.

I CAPITOLO
MODALITÀ DI INTERVENTO: DEFINIZIONI E PARAMETRI

ART. 01 AREE RESIDENZIALI

Il Progetto del Piano di Lottizzazione, considerato nell'insieme di tavole grafiche e norme tecniche, individua schemi tipologici, parametri, prescrizioni che verranno richiamati nel permesso di costruire e ai quali devono essere coordinati i diversi progetti dei fabbricati residenziali.

1A) AREE RESIDENZIALI

Il P. di L. individua le aree residenziali (lotti) che, con convenzione, vengono cedute in proprietà.

II CAPITOLO
PROCEDIMENTO

ART. 02 PROCEDURE DI INVITO

2A) BANDO

Competenza. –

È di competenza del Responsabile del Servizio l'approvazione di bandi di assegnazione di Aree.

Il bando può riportare tutte le informazioni necessarie ai singoli casi.

Il bando potrà essere integrato con i criteri e gli indirizzi dettati dalla Giunta Comunale.

Le Imprese non potranno concorrere per più di un lotto.

Contenuto.

I bandi contengono le categorie degli assegnatari, prescrizioni per la presentazione delle domande, obblighi ed eventuali ulteriori dati utili.

I bandi sono pubblicati per almeno 15 giorni. Per l'assegnazione di lotti residuali, i bandi hanno validità per 12 mesi dalla pubblicazione.

Per garantire la parità di condizioni fra i richiedenti, non potranno partecipare al bando più richiedenti appartenenti allo stesso nucleo familiare.

ART.3 PROCEDURA DI ISTANZA

3A) DOMANDE

Le domande di assegnazione delle aree devono essere presentate utilizzando l'apposito schema, reperibile anche sul sito internet del Comune di Muccia all'indirizzo www.comune.muccia.mc.it, al Responsabile di Settore e/o depositate personalmente presso il Protocollo Generale del Comune nel periodo stabilito dal bando.

Le domande devono contenere tutti gli elementi prescritti dal bando e possono essere presentate esclusivamente dalle seguenti categorie di richiedenti: cittadini singoli e/o associati, Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione, - Fondazioni e Associazioni.

La Giunta ha facoltà di riservare bandi a specifiche categorie di assegnatari.

La categoria "cittadino singolo" può richiedere lotti residenziali limitatamente a tipologie unifamiliari.

Inoltre la Giunta comunale, secondo i criteri e gli indirizzi fissati dalla stessa, prima dell'approvazione dei bandi, ha facoltà di predeterminare i limiti di assegnabilità dei lotti alle singole categorie di richiedenti.

3B) REQUISITI

- Cooperative d'abitazione

- a) Regolarità dell'esercizio di impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Iscrizione al Registro Prefettizio;
- c) Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A. e "Codice Attività" compatibile con l'intervento da realizzare;
- d) Iscrizione al Bollettino Ufficiale Società Cooperative (BUSC);
- e) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative (art. 13 L. 59/'92) nel caso si debba usufruire di

finanziamenti pubblici.

- Imprese di Costruzione

- a) Regolarità dell'Esercizio di Impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Certificazione SOA (Società Organismi di Attestazione ai sensi del D.P.R. n° 34 del 25.01.2000) e/o all'Albo delle Imprese Artigiane;
- c) Iscrizione al Registro Prefettizio per le Imprese costituite in forma Cooperativa;
- d) Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A. e "Codice Attività" compatibile con l'intervento da realizzare;
- e) Iscrizione al BUSC (per le Soc. Cooperative), BUSARL (per le S.r.l.), BUSA (per le S.p.a.);
- f) Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC, acquisito d'ufficio ai sensi dell'art. 14 comma 6-bis della L. 35 del 04.04.2012).

- Fondazioni e Associazioni

- a) Iscrizione nel Registro delle persone giuridiche;
- b) Statuto.

- Cittadini singoli e associati

Il richiedente e gli altri componenti del nucleo familiare devono possedere il seguente requisito:

- Cittadinanza Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea; Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza in Italia da almeno 5 anni e con attività lavorativa stabile.

3C) RICHIESTA ASSEGNAZIONE

Presentazione e controllo

Gli interessati avanzano richiesta di assegnazione attraverso apposito modulo allegato con cui attestano la propria condizione soggettiva e oggettiva nonché il possesso dei requisiti per la partecipazione al bando.

I privati cittadini singoli o associati dovranno possedere i requisiti soggettivi e presentare al Comune di Muccia l'autodichiarazione al momento dell'assegnazione.

I soci di Cooperativa di abitazione e gli acquirenti da Imprese di Costruzione o Enti Privati dovranno possedere i requisiti e presentare alla ditta assegnataria l'autodichiarazione entro la data di stipulazione della vendita o locazione.

Il Comune di Muccia può effettuare, rispettivamente prima dell'approvazione della graduatoria, dell'assegnazione dell'area, o della stipulazione di vendite e locazioni verifiche campione richiedendo i documenti necessari.

ART. 04 PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE E COMPETENZE

4A) FASI, TERMINI E PAGAMENTI

I. Approvazione Graduatoria

La graduatoria degli assegnatari viene approvata con determinazione del Responsabile del Servizio.

Nel caso in cui la formulazione della graduatoria implichi elementi di valutazione discrezionali potrà essere acquisita specifico atto d'indirizzo da parte della Giunta Comunale .

II. Prenotazione e Cauzione

A seguito della approvazione della graduatoria, il Responsabile del Servizio, nel termine di 90 gg. comunica ai prenotatari con Raccomandata AR.. la riserva del lotto e richiede il pagamento, anche a titolo di cauzione di un acconto, pari al 30% del costo del lotto, da effettuarsi nel termine di 60 gg. a pena di decadenza. Il termine di 60 gg. è prorogabile per altri 60 gg., dalla Giunta, per documentata impossibilità del prenotatario a provvedere tempestivamente al pagamento e in tal caso la somma dovuta verrà maggiorata degli interessi legali sul termine di effettiva dilazione. Nell'ipotesi di impossibilità oggettiva da parte del prenotatario, dovuta a cause a lui non imputabili o di forza maggiore, di adempiere all'obbligazione, il Responsabile del Servizio, previo apposito parere della giunta comunale, con apposita determinazione potrà stabilire diversi tempi e modalità di pagamento della cauzione, in deroga alle sopracitate disposizioni.

Nel caso il prenotatario rinunci dopo aver effettuato il versamento, verrà trattenuta la cauzione a titolo di penale salvo casi di comprovata forza maggiore che valuterà il Responsabile. Gli interessi legali per il pagamento tardivo della cauzione non saranno restituiti in caso di rinuncia.

III. Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione

Il prenotatario del lotto entro sei mesi, prorogabili per ulteriori sei mesi per valida motivazione, decorrenti dal ricevimento della comunicazione della riserva del lotto di cui al punto II dovrà presentare il progetto dell'edificio e il capitolato descrittivo delle opere.

Il frazionamento dei lotti edificabili, verrà predisposto a cura e spese del Comune di Muccia prima dell'atto deliberativo di assegnazione e dovrà essere approvato dall'Agenzia del Territorio prima della stipula della convenzione.

IV. Assegnazione e Convenzione

Conclusa la fase progettuale e istruttoria, il Responsabile di Settore attraverso determinazione dirigenziale provvede all'assegnazione del lotto e all'approvazione del relativo schema di convenzione secondo il testo tipo allegato al presente Regolamento.

V. Saldo

Il Saldo in unica soluzione deve essere corrisposto prima della stipulazione della convenzione da effettuarsi entro 12 mesi dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione.

La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipulazione comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento della cauzione, salva la facoltà di richiedere eventuali maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

4B) OBBLIGHI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE E DELLE COOPERATIVE D'ABITAZIONE

L'impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza, mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile. Allo stesso modo la Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria pubblicizza i medesimi elementi qualora intenda acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari dopo la comunicazione di riserva del lotto.

Nel caso di eccedenza di domande, rispetto alla disponibilità per le aree residenziali, l'impresa o la cooperativa dovrà rispettare il seguente ordine di priorità nella cessione degli alloggi:

- 1) ex proprietari di terreni espropriati, in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, limitatamente ad un alloggio;
- 2) sfrattati in possesso di titolo esecutivo o provvedimento di separazione, omologato dal tribunale o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio;
- 3) nuclei familiari in ragione del numero di componenti.

A parità di condizioni la priorità è stabilita dalla precedenza della domanda.

ART. 05 CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

5A) AREE RESIDENZIALI

Le graduatorie di assegnazione verranno formate secondo il seguente ordine di priorità:

- 1) ex proprietari dei terreni espropriati nel caso in cui siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di lotti;
- 2) soggetti con abitazione resa inagibile (con esito di inagibilità pari ad E o F) dal sisma del 2016;
- 3) sfrattati in possesso di titolo esecutivo o provvedimento di separazione, omologato dal tribunale o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio;
- 4) Cittadini singoli o associati.
- 5) Enti Pubblici territoriali;
- 6) Fondazioni e Associazioni che attuano progetti di interesse sociale-assistenziale per la totalità dell'intervento richiesto;
- 7) Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi con finanziamenti pubblici;
- 8) Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese con finanziamenti pubblici;
- 9) Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;
- 10) Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese senza finanziamenti pubblici;

PRIORITÀ IN CASO DI ECCEDENZIA DI DOMANDE

- I) Cat. 1-2-3-4: l'area o l'alloggio sono assegnati con priorità in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare. In caso di parità l'Ufficio procederà a sorteggio previo avviso a tutti gli interessati per Raccomandata A.R. almeno 8 gg. prima.
- II) Per ciascuna categoria hanno precedenza in graduatoria i richiedenti un solo lotto.
- III) Cat. 6-7-8-9-10: priorità alle ditte con sede sociale in ambito comunale, poi provinciale, poi regionale, poi nazionale.
- IV) Per ciascuna categoria potrà essere proposta al Comune una soluzione concordata, fra tutti i richiedenti, formalizzata con impegno irrevocabile garantito dalla cauzione.
- In mancanza di accordo fra i richiedenti più lotti, si procederà a sorteggio pubblico da parte dell'Ufficio previo avviso a tutti gli interessati per Raccomandata A.R. non meno di 8 gg. prima.
- In questo caso ad ogni richiedente non potrà essere assegnato più di un lotto, indipendentemente dal numero dei lotti richiesti.

PRECISAZIONI:

- la graduatoria viene formulata privilegiando le ditte locali rispetto alle ditte fuori provincia, poi, all'interno delle varie categorie che formano la graduatoria, vengono privilegiate quelle ditte che richiedono un solo lotto;
- per tipologie edilizie dove è prevista la realizzazione unitaria del fabbricato (case a schiera, case abbinate, ecc.), la precedenza in graduatoria per i richiedenti un solo lotto si intende riferita alla richiesta di un lotto unitario;

III CAPITOLO PREZZI E VINCOLI

ART. 06 PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

Il prezzo per l'assegnazione delle aree è determinato dalla somma dei costi delle aree, delle opere di urbanizzazione primarie.

I. Costo area lotto

Il costo della superficie Fondiaria del lotto è determinato come costo medio di esproprio finale riferito all'intero Piano di Lottizzazione.

Dalla data degli atti di acquisizione fino alla data della comunicazione di riserva del lotto, il costo del terreno viene aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita.

II. Costo aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il costo delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria è ripartito in rapporto alla Superficie Fondiaria (Sf) del lotto.

Nel caso non siano previste opere di urbanizzazione secondaria all'interno della lottizzazione dovrà essere versato il relativo contributo, in base alle tabelle parametriche del Comune di Muccia, calcolato sul progetto presentato.

L'aggiornamento dei costi delle urbanizzazioni verrà effettuato con le stesse modalità di cui al punto precedente.

ART. 07 DISPOSIZIONI FINALI

Il Regolamento diventa applicabile dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

ALLEGATI:

- 1. Convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali.