

**Città di Eraclea**  
Provincia di Venezia



**REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE  
DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA NELLE ZONE DI NUOVA  
ESPANSIONE "C3" CON OBBLIGO DI PUA**



## Indice

- ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE
- ART. 2 MODALITÀ' DI INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI ERP E SOGGETTI ATTUATORI
- ART. 3 SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI
- ART. 4 REQUISITI DI AMMISSIBILITA' DEI SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE
- ART. 5 NORMATIVA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE ERP
- ART. 6 MODALITA' PER LA SELEZIONE DEI SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE
- ART. 7 CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE
- ART. 8 COMPRAVENDITA DEI LOTTI DESTINATI AD ERP
- ART. 9 DOMANDA DI SELEZIONE PER IL DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE ERP
- ART. 10 REQUISITI SOGGETTIVI PER GLI ACQUIRENTI/ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI ERP
- ART. 11 MODALITA' E CRITERI PER IL REPERIMENTO DEGLI ACQUIRENTI/ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI ERP
- ART. 12 ALIENAZIONE E LOCAZIONE DI ALLOGGI COSTRUITI
- ART. 13 TEMPI DI ATTUAZIONE
- ART. 14 NORME FINALI
- ART. 15 NORME TRANSITORIE





## **REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NELLE ZONE DI NUOVA ESPANSIONE "C3" CON OBBLIGO DI PUA.**

### **ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE.**

All'interno dei Piani Attuativi sono individuate le aree in cui viene localizzata la volumetria destinata ai programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e ai sensi dell'art. 3 della L. 167/62. La capacità edificatoria destinata ai programmi di ERP è prescritta dalla Scheda Urbanistica "C3/n." del PRG vigente (vedi Allegato 2 alle N.T.A.), e corrisponde circa al 40% di quella che i Piani Attuativi destinano ad attività residenziale.

Le aree per interventi di edilizia convenzionata, individuate all'interno dei piani attuativi, in virtù delle prescrizioni date dalle rispettive schede urbanistiche, potranno essere edificate direttamente da parte della ditta lottizzante o essere cedute in proprietà, all'Amministrazione comunale, o a soggetti che l'Amministrazione stessa si riserva di comunicare a compimento delle procedure di selezione di cui al presente regolamento, secondo quanto stabilito negli articoli successivi.

In conformità a quanto previsto nel successivo art. 2, le convenzioni di lottizzazione approvate insieme ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA), conterranno l'impegno della ditta lottizzante alla cessione in proprietà delle aree suddette ovvero l'impegno alla diretta edificazione delle stesse.

Successivamente alla stipula notarile della convenzione di lottizzazione e all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione comunale predisporrà un apposito bando per ricevere le domande di assegnazione delle aree ERP.

### **ART. 2 – MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI ERP E SOGGETTI ATTUATORI.**

La s.n.p. ad ERP deve essere distribuita in lotti singoli ed autonomi e non è ammessa la possibilità di edificare sui lotti, edifici aventi parte "snp libera" e parte "snp ERP".

Nei PUA i soggetti attuatori della volumetria destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica sono di diritto la ditta lottizzante.

Qualora la ditta lottizzante rinunci in tutto o in parte all'attuazione dell'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, la quota ERP sarà attribuita in via prioritaria all'Amministrazione. Qualora quest'ultima rinunci all'esercizio del diritto di prelazione, la volumetria ERP (totale o parziale) sarà attribuita ai soggetti che saranno reperiti dall'Amministrazione comunale tramite bando specifico.

I soggetti sono:

- gli enti istituzionalmente operanti nell'Edilizia Economico e Popolare (ATER);
- le cooperative edilizie;
- le imprese di costruzione costituite anche in forma di cooperativa;
- singoli cittadini;
- cittadini associati.


Il soggetto proponente il PUA dovrà quindi dichiarare obbligatoriamente in sede di presentazione del piano stesso, se intende assumersi l'obbligo di realizzare gli immobili ERP.

Qualora la ditta lottizzante rinunci espressamente in tutto o in parte alla realizzazione dei lotti ERP, solo a seguito del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori (ditta lottizzante) potranno procedere alla vendita dei lotti, secondo le modalità previste di cui al successivo art. 8. In tal senso, si esclude l'obbligatorietà dei soggetti acquirenti il lotto ERP di costituirsi in consorzio con la ditta lottizzante per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La ditta lottizzante che rinuncia all'attuazione totale o parziale dei lotti ERP, a seguito del ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, ha l'obbligo di presentare unica istanza indirizzata sia al Responsabile dell'Area competente a capo dell'ufficio Urbanistica, sia al Responsabile dell'Area competente a capo dell'ufficio Casa, affinché venga avviato l'iter di cui al presente Regolamento per l'assegnazione dei lotti.

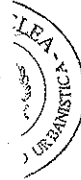
Il Responsabile dell'Area competente a capo dell'Ufficio Urbanistica, sottoporrà la documentazione necessaria alla Giunta Comunale che si esprimerà in ordine ai soggetti da ammettere alla partecipazione al bando e alla suddivisione dei lotti da riservare a uno o più soggetti assegnatari quali cooperative edilizie, imprese di costruzione, singoli cittadini, cittadini associati.





Il Responsabile dell'Area competente, a capo dell'Ufficio Casa, sulla base delle indicazioni fornite dalla Giunta Comunale (in ordine ai soggetti da ammettere alla partecipazione al bando e alla suddivisione dei lotti da riservare a uno o più soggetti assegnatari quali cooperative edilizie, imprese di costruzione, singoli cittadini, cittadini associati) emanerà per i nuclei ERP o per porzione di essi un apposito bando.

Il permesso di costruire per la realizzazione degli edifici (può essere rilasciato un permesso di costruire per ogni singolo lotto), sia nel caso che intervenga il soggetto attuatore del PUA o i successivi assegnatari, potrà essere rilasciato solo dopo l'avvenuta ultimazione delle principali opere di urbanizzazione primaria, al grezzo, comprensive della realizzazione delle infrastrutture interraste, accertata mediante idoneo verbale del collaudatore nominato per il PUA.



Qualora la ditta lottizzante si impegni a realizzare direttamente gli edifici ERP, trascorsi 18 (diciotto) mesi dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al PUA approvato, senza che per i lotti ERP sia presentata richiesta di costruire, l'Amministrazione potrà predisporre un apposito bando per ricevere le domande di assegnazione delle aree da parte dei possibili attuatori, ai sensi del Regolamento ERP. In tal caso la ditta proprietaria è tenuta ad alienare il lotto al/i soggetto/i individuato/i dall'Amministrazione.

### **ART. 3 – SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI.**

I seguenti articoli disciplinano il complesso delle norme che regolano la selezione dei soggetti che potranno acquisire direttamente dai proprietari le aree con destinazione a ERP comprese nei Piani Urbanistici Attuativi come individuati nel PRG.

### **ART. 4 – REQUISITI DI AMMISSIBILITA' DEI SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE.**

Hanno diritto all'acquisizione delle aree destinate a ERP i soggetti, come definiti dall'art. 2 del presente regolamento, in possesso dei seguenti requisiti che dovranno sussistere alla data di pubblicazione del bando comunale:

#### **a) per le Cooperative edilizie:**

1. iscrizione all'Albo delle società cooperative nella sezione a mutualità prevalente;
2. iscrizione al registro delle imprese presso le competenti camere di commercio, industria, agricoltura e artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa;
3. presentazione presso la C.C.I.A.A. - Ufficio Registro delle Imprese - del bilancio annuale relativo agli ultimi due esercizi per i quali i termini sono scaduti;
4. cariche sociali regolarmente in atto;
5. iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative edilizie o loro consorzi;
6. Amministratori e Sindaci non siano incorsi in un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o in un provvedimento che applichi una misura di prevenzione, divieto, sospensione o decadenza ai sensi della legge 55/1990.

#### **b) per le Imprese di costruzione:**

1. inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti l'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
2. inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contribuzione sociale secondo la legislazione italiana o del paese di residenza e iscrizione alla Cassa Edile Mutualità ed Assistenza e regolarità della posizione fiscale ed assicurativa;
3. volume d'affari risultante dalla dichiarazione IVA degli ultimi due anni almeno pari al costo presunto dell'intervento realizzabile sul lotto/i richiesto/i inerente alla categoria di lavori OG1;
4. iscrizione da almeno due anni al registro delle imprese presso le competenti camere di commercio, industria, agricoltura e artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione della specifica attività di impresa;



5. inesistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria;
6. aver ottemperato agli obblighi dei contratti collettivi di lavoro;
7. Assenza di cause che escludono la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 120 e ss. della L. 689/81, dell'art. 31 del D.Lgs. 507/99, dell'art. 12 c. 1 lett. b del D.Lgs. 74/00, dell'art. 9 e ss. del D.Lgs. 231/01;
8. Amministratori e Sindaci non siano incorsi in un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o in un provvedimento che applichi una misura di prevenzione, divieto, sospensione o decadenza ai sensi della legge 55/1990.

**c) per i cittadini singoli, o associati:**

1. cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea; cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea, purchè siano titolari della carta di soggiorno o regolarmente soggiornanti ed iscritti nelle liste di collocamento o regolarmente soggiornanti che esercitano attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
2. residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Eraclea;
3. non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi, dallo Stato e da altro Ente Pubblico.
4. non titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio "adeguato" alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato nel comune di Eraclea. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione che, esclusi gli accessori (cucina se inferiore ad una superficie di 14 mq, servizi, ingresso e disimpegni):
  - ha un vano utile per ogni componente della famiglia (con un minimo di due vani e un massimo di cinque vani);
  - non ha parti dell'alloggio in proprietà comune;
  - è stata dichiarata agibile dall'autorità competente;
5. non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma;
6. non occupare senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

I soggetti che acquistano le aree ERP hanno l'obbligo di trasferirvi la residenza entro 12 mesi dalla data del certificato di agibilità dell'abitazione.

Per i soggetti che intendono contrarre matrimonio (nubendi) o futuri conviventi, i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati da entrambe. Solo il requisito di cui al punto 2 è sufficiente che sussista per uno solo dei due componenti del nuovo nucleo familiare; vi deve essere l'impegno scritto da parte di entrambi di trasferimento della residenza entro 12 mesi dalla data del certificato di agibilità dell'abitazione.

Per i soggetti, che intendono accedere alla proprietà, per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dai soggetti medesimi.

**ART. 5 – NORMATIVA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE ERP.**

Le norme che regolano l'attività edilizia nelle aree ERP sono quelle contenute nel Piano Regolatore Generale e nel Piano Urbanistico Attuativo.

La superficie utile abitabile degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (ai sensi dell'art. 2 L.R. 42/99) non dovrà essere inferiore a:

- 50 mq per gli alloggi con una camera da letto;
- 75 mq per gli alloggi con due/tre camere da letto;
- 90 mq per gli alloggi da almeno tre camere da letto.

Ai fini della classificazione, gli alloggi ERP devono essere ricompresi tra le classi che vanno dalla prima alla decima, come riportato all'allegato A, art.1, della L.R. n°42 del 09/09/1999, mentre gli edifici





ricompresi in classe undicesima, vengono considerati alloggi di lusso, non soggetti alle agevolazioni dell'ERP.

La tipologia edilizia preferenziale per l'ERP corrisponde alle tipologie edilizie "R3" – "R4" come definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, salvo differenti specifiche di dettaglio in sede di approvazione del PUA.

Tipologie edilizie differenti, potranno essere comunque previste, salvo consenso dell'Amministrazione, in sede di istruttoria del PUA, in conformità alle tipologie ammesse dalla scheda urbanistica.

A seguito dell'approvazione del PUA, e prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica, è fatto obbligo alla ditta lottizzante disporre il frazionamento di ogni lotto ERP e di ogni singola porzione di lotto ERP, qualora il PUA preveda la tipologia "R2" o "R3". Il frazionamento così predisposto, consentirà all'Amministrazione di poter bandire l'assegnazione del lotto anche ai cittadini, che successivamente si assoceranno tra loro per l'edificazione del fabbricato.



#### **ART. 6 – MODALITA' PER LA SELEZIONE DEI SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE.**

La selezione dei soggetti partecipanti al bando, pubblicato dal Responsabile dell'Area competente, a capo dell'Ufficio Casa, verrà fatta sulla base delle graduatorie stilate secondo i disposti del successivo art. 7 del presente Regolamento da un'apposita Commissione da nominarsi.

#### **ART. 7 – CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE.**

La Commissione costituita per stabilire le graduatorie di selezione, nel rispetto della vigente legislazione, esaminerà le domande di assegnazione pervenute e formulerà le graduatorie sulla base dei punteggi stabiliti per ogni categoria (cooperative edilizie, imprese, cittadini).

Il Responsabile dell'Area competente, a capo dell'Ufficio Casa, con propria determina approverà la graduatoria della selezione.

La graduatoria dovrà essere pubblicata all'Albo pretorio per 30 giorni.

##### **a) Enti pubblici istituzionalmente costituiti:**

Le istanze verranno direttamente valutate dalla Giunta comunale, caso per caso, sui lotti da mettere a bando.

##### **b) per le Cooperative edilizie:**

- a. cooperative che abbiano un totale valore della produzione dei tre anni precedenti (si terrà conto della media dei tre anni come risulta dai bilanci depositati presso la C.C.I.A.A. per gli anni .....):
  - fino a € 1.000.000,00 - punti 1;
  - oltre, 1 punto ogni € 1.000.000,00 fino ad un massimo di punti 5;
- b. cooperative che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001 ed aver già costruito):
  - fino a 9 alloggi - punti 1
  - da 10 a 50 alloggi - punti 2
  - da 51 a 100 alloggi - punti 3
  - da 101 a 200 alloggi - punti 4
  - da 201 a 300 alloggi - punti 5
  - oltre 300 alloggi - punti 6
- c. cooperative che abbiano ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001:
  - fino a 9 alloggi - punti 1
  - da 10 a 50 alloggi - punti 2
  - da 51 a 100 alloggi - punti 3



- da 101 a 200 alloggi - punti 4
  - da 201 a 300 alloggi - punti 5
  - oltre 300 alloggi - punti 6
- d. anzianità di costituzione della cooperativa: per ogni anno intero punti 0,25 fino ad un massimo di punti 5;
- e. cooperative che realizzano l'intervento con i principi dell'edilizia ecosostenibile che verranno puntualmente stabiliti nei singoli bandi di volta in volta - punti 5;
- f. cooperative che introducono nell'edificazione le caratteristiche costruttive di cui alla colonna 4 della Tabella 1, allegato C alla L.R. n°42/99:
- per presenza di qualità aggiuntiva - punti 1
  - per soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge - punti 2;
- g. impegno a rispettare nella progettazione degli alloggi i criteri di cui agli artt. 16 e 43 della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e dalla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1390 del 06/04/1994 e a concorrere in caso di assegnazione per ottenere eventuali finanziamenti disponibili - punti 2;
- h. cooperative che abbiano il bilancio in attivo e un fondo di riserva indivisibile:
- fino a € 100.000,00 - punti 1
  - oltre € 100.000,00 - punti 2.

A parità di punteggio sarà data preferenza alle cooperative che abbiano realizzato il maggior numero di alloggi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001. Qualora si riscontri un ulteriore caso di parità si procederà con regolare sorteggio alla presenza dei rispettivi legali rappresentanti o loro delegati.

**c) per le Imprese di costruzione:**

- a. imprese in possesso di Attestazione di Qualificazione rilasciata da S.O.A. (Società Organismo di Attestazione) autorizzata all'esercizio dell'attività di attestazione, di cui all'art. 10 comma 1 del D.P.R. n. 34/2000, per la categoria OG1 e classifica di importo adeguato all'entità dei lavori svolgibili sul lotto/i richiesto/i - punti 5
- b. volume d'affari ai fini IVA dei tre anni precedenti (si terrà conto della media dei tre anni come risulta dalle dichiarazioni IVA per gli anni .....):
- fino a € 5.000.000,00 - punti 1
  - oltre, 1 punto ogni € 5.000.000,00 fino ad un massimo di punti 5
- c. imprese che dimostrino di aver eseguito precedenti interventi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001 ed aver già costruito:
- fino a 9 alloggi - punti 1
  - da 10 a 50 alloggi - punti 2
  - da 51 a 100 alloggi - punti 3
  - da 101 a 200 alloggi - punti 4
  - da 201 a 300 alloggi - punti 5
  - oltre 300 alloggi - punti 6
- d. imprese che abbiano ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione di precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001:
- fino a 9 alloggi - punti 1
  - da 10 a 50 alloggi - punti 2
  - da 51 a 100 alloggi - punti 3
  - da 101 a 200 alloggi - punti 4
  - da 201 a 300 alloggi - punti 5
  - oltre 300 alloggi - punti 6





- e. imprese con numero di addetti/soci lavoratori regolarmente assunti al momento del bando:
  - fino a 20 - punti 1
  - da 21 a 40 - punti 2
  - oltre 40 - punti 3
- f. imprese che realizzano l'intervento con i principi dell'edilizia ecosostenibile che verranno puntualmente stabiliti nei singoli bandi di volta in volta - punti 5
- g. impegno a rispettare nella progettazione degli alloggi i criteri di cui agli artt. 16 e 43 della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e dalla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1390 del 06/04/1994 e a concorrere in caso di assegnazione per ottenere eventuali finanziamenti disponibili - punti 2

A parità di punteggio sarà data preferenza alle imprese che abbiano realizzato il maggior numero di alloggi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 e art. 18 del D.P.R. n° 380/2001. Qualora si riscontri un ulteriore caso di parità si procederà con regolare sorteggio alla presenza dei rispettivi legali rappresentanti o loro delegati.

**d) per i cittadini singoli, o associati:**

- a. in relazione al reddito imponibile annuo del nucleo familiare complessivo calcolata ai sensi dell'art. 21 Legge 457/78:

Lavoratore autonomo

- fino a €. 15.493,71 punti 5
- da €. 15.493,72 a €. 25.822,84 punti 2
- oltre €. 25.822,85 e fino a €: 51.645,69 (L. R. 18/01/1999 n° 2) punti 1

Lavoratore dipendente

- fino a €. 25.822,84 punti 5
- da €. 25.822,85 a €. 43.020,86 punti 2
- oltre €. 43.020,86 e fino a €: 51.645,69 (L. R. 18/01/1999 n° 2) punti 1

- b. in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare:

- per la prima persona a carico - punti 1;
- per la seconda e successiva persona a carico punti 1,5 per ogni persona;

- c. in relazione alle condizioni dell'attuale alloggio:

- richiedenti abitanti in case antigieniche (da certificare da parte dell'autorità competenti) - punti 2;
- richiedenti aventi in corso ingiunzione di sfratto giudiziario e per causa di pubblica utilità che non sia stato intimato per inadempienze contrattuali oppure richiedenti il cui alloggio deve essere rilasciato a seguito di verbale di conciliazione giudiziaria o di ordinanza di sgombero - punti 1,5;
- richiedente con alloggio insufficiente al nucleo familiare (più di un persona per vano abitabile) - punti 1 per ogni persona in più;

- d. locatario di un alloggio pubblico che intende rinunciare all'alloggio per acquistare un'altra abitazione punti 1,5

- e. non titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato nel territorio nazionale - punti 3;

Per alloggio adeguato si intende l'abitazione che, esclusi gli accessori (cucina se inferiore ad una superficie di 14 mq, servizi, ingresso e disimpegno):

- ha un vano utile per ogni componente della famiglia (con un minimo di due vani e un massimo di cinque vani);
- non ha parti dell'alloggio in proprietà comune;
- è stata dichiarata agibile dall'autorità competente;

- f. coppie in procinto di contrarre matrimonio (che dovrà avvenire prima della data di stipula notarile di acquisto/cessione del lotto) - punti 1,5;

- g. coppie che hanno contratto matrimonio nei sei anni antecedenti la data di pubblicazione del bando - punti 2;





- h. in relazione a particolari situazioni di disagio o emergenza:
  - richiedenti nel cui nucleo familiare vi siano portatori di handicap gravi o anziani non autosufficienti o grandi invalidi civili, con attestazione delle competenti autorità - punti 3;
- i. cittadini che realizzano l'intervento con i principi dell'edilizia ecosostenibile che verranno puntualmente stabiliti nei singoli bandi di volta in volta - punti 5;
- j. residenza da almeno cinque anni o ex residenza per almeno 5 anni in maniera continuativa nel comune di Eraclea (è sufficiente che sussista per uno solo dei componenti del nucleo familiare costituito o da costituirsi) - punti 15.

A parità di punteggio si procederà mediante regolare sorteggio alla presenza dei soggetti interessati.

#### **ART. 8 – COMPRAVENDITA DEI LOTTI DESTINATI AD ERP.**

L'ufficio Casa, competente del Comune di Eraclea, trasmetterà ai proprietari delle aree (ditta lottizzante), a seguito di loro espressa rinuncia, i nominativi delle cooperative, delle imprese e dei singoli cittadini o associati, inseriti nella graduatoria della selezione dei soggetti attuatori interessati all'acquisto delle aree con destinazione ERP.

Le cooperative, le imprese ed i singoli cittadini o associati inseriti in graduatoria dovranno confermare, per iscritto, la volontà all'acquisto del lotto entro 30 giorni dalla comunicazione dei proprietari.

I proprietari delle aree trasmetteranno al protocollo del Comune di Eraclea le copie delle proprie richieste inviate ai soggetti inseriti nella graduatoria e le copie delle accettazioni o rinunce dei privati di cui sopra secondo i modelli fac-simile predisposti dal Comune.

Tutti i soggetti acquirenti delle aree ERP, dovranno addivenire ad un accordo diretto con i proprietari per l'acquisizione dei lotti con destinazione ERP compresi nei Piani Urbanistici Attuativi come individuati dallo strumento urbanistico generale comunale.

L'Amministrazione comunale è responsabile della sola graduatoria e resta estranea ai rapporti economici e commerciali, che si instaureranno esclusivamente tra soggetto attuatore e acquirente.

Il valore dell'area di un lotto ERP si desume moltiplicando i mq del lotto ERP per il valore venale unitario (€/mq) assunto per la determinazione dell'ICI/IMU come approvato dalla Giunta Comunale per gli interventi di edilizia diretta in base all'indice di edificabilità (mc/mq). Il calcolo deve essere eseguito per ogni singolo lotto.

Nell'atto di cessione delle aree ERP, devono essere inserite le seguenti clausole:

*"La presente cessione riguarda un'area destinata ad edilizia residenziale pubblica, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico generale comunale vigente e dal "regolamento per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle zone di nuova espansione "C3" con obbligo di PUA" approvato con deliberazione di Consiglio comunale nr.                    del                   , ben noti alle parti.*

*Tale area ricade all'interno del piano urbanistico attuativo denominato ....., comparto nr. ....*

*L'acquirente si impegna a costruire sull'area di cui trattasi fabbricato destinato all'edilizia residenziale pubblica, previa sottoscrizione di apposita convenzione. E' vietata l'alienazione totale o parziale dell'area, nonché di fabbricati o unità minime anche parzialmente costruiti, senza la preventiva autorizzazione del Comune".*

Qualora il numero di soggetti presenti in graduatoria, anche a seguito di rinunce pervenute al proprietario, non sia sufficiente all'assegnazione di tutti i lotti ERP di cui al medesimo PUA, il proprietario potrà, previo assenso scritto dell'Amministrazione Comunale, reperire autonomamente altri acquirenti purché aventi i requisiti di ammissibilità di cui al precedente art. 4 lettere a), b) e c), oppure potrà provvedere direttamente all'attuazione dell'intervento ERP sui lotti non assegnati.

Qualora trascorsi 6 mesi dall'assenso di cui sopra vi siano ancora lotti vacanti, la proprietà potrà, previo nuovo assenso scritto dell'Amministrazione, assegnare l'area anche ad acquirenti che non siano in possesso dei requisiti di ammissibilità.

I soggetti attuatori dell'ERP dovranno successivamente stipulare con il Comune di Eraclea una convenzione il cui schema, approvato dal Consiglio comunale (in relazione ai soggetti assegnatari), è





redatto ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della L.R. 27/06/1985 n° 61 così come modificata dalla legge Regionale 09/09/1999 n° 42. Tale schema di convenzione potrà essere perfezionato all'atto della stipula.

**ART. 9 – DOMANDA DI SELEZIONE PER IL DIRITTO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE ERP.**

Le domande dovranno essere presentate su apposito modulo (specifico per ogni soggetto avente diritto) predisposto dal Comune.

I requisiti concernenti l'iscrizione presso albi ufficiali e/o presso uffici della pubblica amministrazione, nonché tutti gli altri requisiti e dichiarazioni attestanti altri stati, fatti e qualità personali saranno rese ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 e s.m.i., dovranno essere contenute nell'apposito modulo già predisposto correttamente a tal fine.

Ai soggetti inseriti nella graduatoria utile per le assegnazioni dei lotti verrà richiesta la documentazione attestante i requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione. Tale documentazione dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta pena l'esclusione dall'assegnazione.

**ART. 10 – REQUISITI SOGGETTIVI PER GLI ACQUIRENTI/ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI ERP.**

Potranno essere acquirenti/assegnatari degli alloggi con destinazione ERP le persone fisiche che abbiano, alla data del rogito notarile dell'unità abitativa, i requisiti di ammissibilità di cui al precedente art. 4 lettera c).


Le cooperative possono assegnare direttamente ai loro soci le unità edilizie, fermo restando il controllo da parte dell'Amministrazione comunale del possesso dei requisiti. I requisiti per i soci delle cooperative dovranno essere posseduti alla data della delibera con cui il Consiglio di amministrazione della cooperativa ha assegnato (individuato o consegnato) l'alloggio. Tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario del Consiglio di amministrazione della cooperativa. I requisiti per gli acquirenti dalle Imprese dovranno essere posseduti anche alla data del preliminare di acquisto dell'alloggio, mentre per coloro che ne ottengono la locazione i requisiti dovranno essere posseduti alla data della stipula del contratto di locazione.



**ART. 11 – MODALITA' E CRITERI PER IL REPERIMENTO DEGLI ACQUIRENTI/ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI ERP.**

L'ufficio Casa competente del Comune di Eraclea, a seguito di esplicita richiesta da parte dell'assegnatario dell'area successivamente al rilascio del Permesso di Costruire sul lotto interessato da edilizia ERP, predisporrà un bando per stabilire la graduatoria di precedenza per l'acquisto e/o la locazione degli alloggi con destinazione ERP da parte dei cittadini aventi i requisiti di ammissibilità di cui ai precedenti art. 10 e art. 4 lettera c), assumendo i seguenti punteggi:

- a. in relazione al reddito imponibile annuo del nucleo familiare complessivo calcolata ai sensi dell'art. 21 Legge 457/78:
  - Lavoratore autonomo
    - fino a €. 15.493,71 punti 5
    - da €. 15.493,72 a €. 25.822,84 punti 2
    - oltre €. 25.822,85 e fino a €: 51.645,69 (L. R. 18/01/1999 n° 2) punti 1
  - Lavoratore dipendente
    - fino a €. 25.822,84 punti 5
    - da €. 25.822,85 a €. 43.020,86 punti 2
    - oltre €. 43.020,86 e fino a €: 51.645,69 (L. R. 18/01/1999 n° 2) punti 1
- b. in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare:
  - per la prima persona a carico - punti 1;
  - per la seconda e successiva persona a carico punti 1,5 per ogni persona;
- c. in relazione alle condizioni dell'attuale alloggio:
  - richiedenti abitanti in case antigieniche (da certificare da parte dell'autorità competenti) - punti 2;

- 
- richiedenti aventi in corso ingiunzione di sfratto giudiziario e per causa di pubblica utilità che non sia stato intimato per inadempienze contrattuali oppure richiedenti il cui alloggio deve essere rilasciato a seguito di verbale di conciliazione giudiziaria o di ordinanza di sgombero - punti 1,5;
  - richiedente con alloggio insufficiente al nucleo familiare (più di un persona per vano abitabile) punti 1 per ogni persona in più;
- d. locatario di un alloggio pubblico che intende rinunciare all'alloggio per acquistare un'altra abitazione - punti 1,5;
- e. non titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato nel territorio nazionale - punti 3;
- f. coppie in procinto di contrarre matrimonio (che dovrà avvenire prima della data di stipula notarile di acquisto/cessione dell'alloggio) - punti 1,5;
- g. coppie che hanno contratto matrimonio nei sei anni antecedenti la data di pubblicazione del bando - punti 2;
- h. in relazione a particolari situazioni di disagio o emergenza:
- richiedenti nel cui nucleo familiare vi siano portatori di handicap gravi o anziani non autosufficienti o grandi invalidi civili, con attestazione delle competenti autorità - punti 3;
- i. residenza da almeno cinque anni o ex residenza per almeno 5 anni in maniera continuativa nel comune di Eraclea (è sufficiente che sussista per uno solo dei componenti del nucleo familiare costituito o da costituirsi) - punti 15.

L'Ufficio Casa competente del Comune trasmetterà all'impresa assegnataria i nominativi dei privati che hanno partecipato al bando di concorso per la selezione degli acquirenti interessati all'assegnazione/acquisto di un alloggio.

La graduatoria dovrà essere pubblicata all'Albo pretorio per 30 giorni.

I cittadini inseriti in graduatoria dovranno confermare, per iscritto, la volontà all'acquisto dell'alloggio entro 30 giorni dalla comunicazione dell'impresa assegnataria e la stessa trasmetterà al protocollo del Comune di Eraclea le accettazioni o rinunce dei privati di cui sopra, secondo i modelli fac-simile predisposti dal Comune.

Qualora il numero di soggetti presenti in graduatoria, anche a seguito di rinunce pervenute all'impresa assegnataria, non sia sufficiente alla assegnazione di tutti gli alloggi ERP, l'impresa assegnataria, previo assenso scritto dell'Amministrazione comunale, potrà reperire autonomamente altri acquirenti purché aventi i requisiti di ammissibilità di cui al precedente art. 4 lettera c).

Qualora trascorsi 6 mesi dall'assenso di cui sopra vi siano ancora alloggi vacanti, l'impresa potrà, previo nuovo assenso scritto dell'Amministrazione, assegnare tali alloggi anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti.


L'Amministrazione comunale è responsabile della sola graduatoria e resta estranea ai rapporti economici e commerciali, che si instaureranno esclusivamente tra soggetto attuatore e acquirente/locatario.

## **ART. 12 – ALIENAZIONE E LOCAZIONE DI ALLOGGI COSTRUITI.**

L'alienazione e la locazione degli alloggi costruiti dovrà ottemperare alle vigenti disposizioni di legge e del presente Regolamento.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi da costruire per metro quadrato di superficie complessiva non potrà, superare quello risultante secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 9 settembre 1999 n. 42 ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C della medesima, ai fini del convenzionamento (art. 7 della legge 28/01/1977 n. 10), con la precisazione che le spese generali saranno conteggiate nella misura del (8%), l'utile di costruzione nella misura (5%).

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, ferme restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.



Il valore del costo dell'area, richiamato dalla L.R. 42/99, dovrà corrispondere al valore che si desume moltiplicando i mq del lotto ERP per il valore venale unitario (€/mq) assunto per la determinazione dell'ICI/IMU come approvato dalla Giunta Comunale per gli interventi di edilizia diretta in base all'indice di edificabilità (mc/mq). Il calcolo deve essere eseguito per ogni singolo lotto o porzione di esso.

Il prezzo di prima cessione dovrà essere stabilito dall'Ufficio Edilizia Privata, su calcolo formulato dal proponente l'intervento.

Per superficie complessiva si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. 42/1999 concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

Gli alloggi che verranno proposti per la locazione dall'impresa assegnataria all'Amministrazione comunale, dovranno essere assegnati solo ed esclusivamente a soggetti di cui alla graduatoria generale predisposta dall'Ufficio Casa, con un canone determinato in conformità ai criteri stabiliti dalla L.R. 10/96. Le cooperative potranno locare gli alloggi ai propri soci.

In particolare gli operatori sono tenuti a comunicare all'Ufficio Casa comunale, semestralmente, a partire dal rilascio del Permesso a Costruire, lo stato delle cessioni/assegnazioni (specificando le unità alienate/locate ed i relativi prezzi di vendita) ai soggetti definiti all'art. 10.

I soggetti assegnatari degli alloggi destinati ad ERP, hanno l'obbligo di trasferirvi la residenza entro dodici mesi dalla data del certificato di agibilità dell'abitazione o entro 12 mesi dall'atto di acquisto dell'alloggio qualora successivo alla data dell'agibilità.

Il proprietario che ha realizzato l'alloggio per sé o l'assegnatario che acquista l'alloggio, in forza della presente convenzione, non può vendere o locare per un periodo di cinque anni. I termini decorrono per l'alloggio autocostruito dalla data di agibilità dello stesso e per l'alloggio acquistato dalla data di stipula del rogito notarile.

In deroga a quanto sopra indicato, l'alloggio potrà essere venduto nei primi cinque anni solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, documentati, e previa autorizzazione del comune.

Si elencano di seguito i principali motivi per i quali l'Amministrazione consentirà l'alienazione dell'alloggio:

- trasferimento della residenza (presentazione del certificato di residenza) o della sede di lavoro (definitiva- dichiarazione del datore di lavoro) in comune distante non meno di 50 km dal Comune di Eraclea;
- decesso dell'acquirente/locatario, in assenza di comproprietari o cointestatari del contratto di affitto, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione;
- riduzione del reddito familiare tale da comportare una aumentata incidenza del mutuo, a carico dell'interessato, non inferiore al 30%, documentata con produzione di documentazione fiscale ammissibile;
- a seguito di sentenza di separazione legale o divorzio, documentati con presentazione dei provvedimenti giurisdizionali.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio ERP, per gli eredi che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti previsti e tale verifica non è nemmeno necessaria in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso.

I trasferimenti di proprietà o locazioni successivi ai primi, potranno avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti previsti e dovranno avvenire secondo i criteri e le modalità previste nel bando; il prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione sarà verificato dal Comune sulla base di conteggi predisposti dal venditore, in base alle modalità precisate nel presente articolo.

Quanto sopra dovrà avvenire per tutta la durata della convenzione edilizia. Solamente in caso di bando deserto, o di alloggi vacanti, l'Amministrazione potrà autorizzare, con assenso scritto, la proprietà a reperire autonomamente nuovi soggetti, aventi i requisiti stabiliti.

Qualora trascorsi 6 mesi dall'assenso di cui sopra vi siano ancora alloggi vacanti, la proprietà potrà, previo nuovo assenso scritto dell'Amministrazione, assegnare l'alloggio anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti.

#### **ART. 13 – TEMPI DI ATTUAZIONE.**

La costruzione dei fabbricati sulle aree ERP, sia da parte delle ditte lottizzanti che da parte dei soggetti selezionati, dovrà rispettare le seguenti norme generali di attuazione, fatte salve quelle contenute nelle specifiche Norme Tecniche e nella Convenzione Urbanistica per i Piani Urbanistici Attuativi.



**Il soggetto attuatore del PUA (ditta lottizzante) che realizza direttamente l'ERP dovrà a pena di decadenza:**

- stipulare la convenzione urbanistica entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del PUA salvo diversamente indicato negli atti specifici del piano approvato, salvo differenti indicazioni di cui alla convenzione urbanistica approvata specifica del PUA;
- presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
- presentare richiesta di Permesso di Costruire corredato degli elaborati grafici per la costruzione degli alloggi ERP e stipulare la convenzione edilizia entro 18 (diciotto) mesi dalla data di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione (può essere presentato un Permesso di Costruire per ciascun lotto);
- ritirare il Permesso a Costruire entro 120 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio;
- iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro i termini previsti dai permessi ad edificare;
- ultimare i lavori di costruzione degli edifici entro i termini previsti.

Nel caso di inadempimento dei termini temporali di cui sopra il Comune di Eraclea potrà revocare l'assegnazione della volumetria ERP alla ditta lottizzante e la cederà ai soggetti individuati attraverso le procedure di selezione di cui al presente Regolamento.

**I soggetti assegnatari delle aree ERP dovranno, a pena di decadenza:**

- presentare Permesso di Costruire corredato dagli elaborati grafici per la costruzione degli alloggi entro 18 (diciotto) mesi dalla data di stipula dell'atto di acquisto dell'area con destinazione ERP dalla ditta lottizzante, e stipulare la convenzione edilizia entro il medesimo termine o comunque entro 18 (diciotto) mesi dall'avvenuta ultimazione delle principali opere di urbanizzazione primaria, al grezzo, comprensive della realizzazione delle infrastrutture interraste, accertata mediante idoneo verbale del collaudatore nominato per il PUA solo qualora l'atto di acquisto dell'area sia antecedente.
- ritirare il Permesso a Costruire entro 120 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio;
- iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro i termini previsti dai permessi ad edificare;
- ultimare i lavori di costruzione degli edifici entro i termini previsti.



Le proroghe ai termini temporali stabiliti nei casi di cui sopra, dovranno essere richieste con esplicita domanda e dimostrando e giustificando le motivazioni del ritardo; sulla domanda dovrà pronunciarsi la Giunta comunale.

In caso di inadempienza nella realizzazione dei fabbricati, il Comune si riserva la facoltà di revocare l'assegnazione tramite procedura espropriativa.

**ART. 14 – NORME FINALI.**

Il presente Regolamento è lo strumento gestionale per tutti i soggetti che potranno acquisire le aree con destinazione ERP comprese nei Piani Urbanistici Attuativi in zona di nuova espansione residenziale "C3". Esso potrà essere modificato qualora sia in contrasto con nuove disposizioni riguardanti l'Edilizia Residenziale Pubblica, in quanto si richiama alla vigente legislazione Statale e Regionale in materia. Per quanto non esplicitamente detto, disciplinato o compatibile, valgono le norme di legge vigenti.

**ART. 15 – NORME TRANSITORIE.**

Per i PUA con previsione di ERP, approvati ma per i quali non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica (di cui allo schema approvato con il PUA) è fatto obbligo adeguarsi a quanto disciplinato dal presente Regolamento. Per la stipula della convenzione urbanistica è pertanto necessario adeguarne il testo.

Per i PUA approvati con previsione di ERP, qualora già convenzionati, rimane in vigore il Regolamento approvato con DCC 25 del 27/05/2008. I soggetti attuatori hanno la facoltà di richiedere l'assoggettamento al presente Regolamento.