



**Comune di Montecorvino Pugliano**

**Provincia di Salerno**

# **Regolamento per la disciplina delle aree di edilizia residenziale pubblica (*ERP*)**

**Disciplina di esecuzione dell'art. 197 delle Norme Tecniche di  
Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (*P.U.C.*)**



## **ART. 1) - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento viene emanato in attuazione di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC ed in particolare degli artt. 76, 197, 203, 204, 207.

Le norme trovano applicazione per le aree comprese nell'Ambito di Trasformazione Residenziale e definite sottozone ERP (Edilizia residenziale pubblica).

Le sottozone ERP si distinguono:

- ERP1 e ERP2 in località San Vito (comprese rispettivamente negli ambiti ATR 11 e ATR 12)
- ERP3 in località Pagliarone (compresa nell'Ambito ATR 13)

## **ART. 2) - ACQUISIZIONE DELLE AREE ERP AL PATRIMONIO COMUNALE**

L'acquisizione al patrimonio comunale delle aree destinate ad ERP può avvenire attraverso cessione concordata nell'ambito di un procedimento di urbanistica concertata ovvero attraverso procedimento espropriativo.

## **ART. 3) – ACQUISIZIONE DELLE AREE ATTRAVERSO PROCEDIMENTO URBANISTICO**

Nell'ambito dell'attuazione degli strumenti pianificatori di secondo grado, la convenzione urbanistica potrà prevedere la cessione delle aree ERP al Comune da parte dei soggetti privati.

La cessione delle aree avviene qualora il soggetto privato attuatore del comparto non sia in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente per l'attuazione di programmi di ERP.

In particolare, i soggetti operanti nell'ambito del comparto potranno attuare direttamente il piano di ERP, previa stipula di specifica convenzione urbanistica,

qualora siano dotati dei requisiti per l'ammissione ai benefici economici (finanziamenti e/o contributi ) per il settore dell'edilizia residenziale pubblica.

I soggetti attuatori potranno comunque mettere in atto il piano attraverso l'affidamento della realizzazione e gestione delle opere a soggetti aventi i suesposti requisiti attraverso procedure ad evidenza pubblica e sulla base delle linee guida del presente regolamento.

Sia nel caso di attuazione diretta che di affidamento a terzi il piano di ERP dovrà contenere una percentuale di unità immobiliari, non inferiore al **30% di superficie (SLP) totale dell'intervento**, da destinare a soggetti scelti dal Comune sulla base di specifiche graduatorie.

#### **ART. 4) – ACQUISIZIONE DELLE AREE ATTRAVERSO PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO**

Le aree ERP sono sottoposte in ogni caso a un vincolo espropriativo finalizzato alla realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dagli strumenti generali di programmazione.

Il vincolo espropriativo si applica con le disposizioni della vigente legislazione in materia.

I diritti edificatori (DEP) connessi alle aree oggetto del procedimento espropriativo sono acquisite al patrimonio comunale che potrà esercitarle direttamente ovvero cederle a terzi.

#### **ART. 5) – MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE A TERZI DELLE AREE**

Le aree da destinare ad ERP, acquisite al patrimonio comunale attraverso cessione concordata nell'ambito di un procedimento di urbanistica concertata ovvero attraverso procedimento espropriativo, saranno assegnate a terzi attraverso procedura ad evidenza pubblica.

## **ART. 6) – REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

Gli attuatori dei piani di ERP saranno individuati tra i seguenti soggetti:

- a) Enti istituzionalmente preposti;
- b) Cooperative edilizie e loro consorzi;
- c) Imprese e cooperative di costruzione;
- d) Privati cittadini purchè associati.

I soggetti attuatori dovranno possedere i requisiti per l'ammissione ai benefici economici (finanziamenti e/o contributi ) per il settore dell'edilizia residenziale pubblica.

I soggetti di cui al comma precedente dovranno avere preferibilmente sede legale nel Comune di Montecorvino Pugliano alla data di approvazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

### **Requisiti per le cooperative edilizie:**

- a) iscrizione nel Registro Prefettizio;
- b) iscrizione nel 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;
- c) aver presentato alle C.C.I.A.A. - Ufficio Registro delle imprese il bilancio annuale relativo all'ultimo esercizio;
- d) cariche sociali regolarmente in atto;
- e) iscrizione all'Albo Nazionale delle cooperative o loro consorzi.

### **Requisiti per le imprese di costruzione e le cooperative di produzione e lavoro:**

- 1) insussistenza delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti pubblici di cui all'art. 38 D.Lgs. n. 163/2006, in capo ai soggetti ivi espressamente richiamati;
- 2) non partecipazione alla gara in oggetto di altre imprese con le quali sussistono situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile, o situazioni soggettive, lesive della par condicio fra i concorrenti alla medesima gara, tali da inficiare la segretezza delle offerte (riconducibilità al medesimo centro di interesse e/o decisionale, anche individuale o identità totale o parziale delle persone che, nelle imprese stesse, rivestono ruoli di legale rappresentanza);
- 3) eventuali situazioni di collegamento sostanziale con altre imprese che partecipano alla gara, individuate dalla commissione giudicatrice sulla base di elementi precisi e concordanti tali da ricondurre le offerte ad un unico centro decisionale, con conseguente violazione dei principi della libera concorrenza, segretezza delle offerte e par condicio fra i concorrenti; in particolare, qualora partecipino alla gara un consorzio cooperativo, artigiano o stabile di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 34, comma 1 del D. Lgs n. 163/2006 il collegamento sostanziale si ritiene verificarsi, nel caso sussistano incroci fra i legali rappresentanti dei consorziati e gli organi di direzione amministrativa e tecnica del consorzio;
- 4) la contemporanea partecipazione, alla gara come autonomo concorrente e come consorziato indicato, ai sensi dell'articolo 37, comma 7, del D.Lgs. n. 163/2006, dal consorzio di cui all'articolo 34, comma I, lettera b) (consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane) del D.Lgs. n. 163/2006, partecipante alla gara;
- 5) la contemporanea partecipazione alla gara come autonomo concorrente e come consorziato indicato, ai sensi dell'articolo 36, comma 5, del D.Lgs. n. 163/2006, dal consorzio di cui all'articolo 34, comma 1, lettera c) (consorzio stabile) del D.Lgs. n. 163/2006, partecipante alla gara.
- 6) possesso di attestazione di qualificazione, in corso di validità, rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 34/2000 regolarmente autorizzata, che documenti la qualificazione in categorie e classifiche adeguate

## **ART. 7) – PROCEDIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE A TERZI DELLE AREE DA DESTINARE AD ERP**

La Giunta comunale con proprio provvedimento:

- nomina il Responsabile del procedimento,
- individua le aree da assegnare a terzi,
- stabilisce il prezzo a mq. delle aree da assegnare;
- stabilisce le modalità di assegnazione (diritto di superficie o diritto di proprietà);
- stabilisce quali categorie di soggetti, tra quelli individuati al precedente art. 6, ammettere alla selezione,
- determina gli obiettivi del bando pubblico.

Il Responsabile del procedimento approva il bando per le assegnazioni delle aree tenendo presente gli indirizzi dell'Amministrazione comunale dettati attraverso il presente regolamento comunale nonché mediante il citato provvedimento dell'organo esecutivo dell'ente.

Il bando dovrà contenere almeno le seguenti informazioni:

- ubicazione delle aree da assegnare;
- prezzo a mq. della superficie da assegnare ovvero eventuale numero di appartamenti da destinare a soggetti in disagio estremo individuati dagli uffici dell'Assessorato alle Politiche Sociali;
- modalità di assegnazione (diritto di superficie ovvero diritto di proprietà);
- il termine entro il quale gli interessati possono presentare domanda di assegnazione;
- requisiti dei soggetti assegnatari;
- criteri di assegnazione delle aree;
- percentuale di unità immobiliari da assegnare a soggetti individuati dal comune sulla base di proprie graduatorie, nell'ambito della percentuale prevista dal presente regolamento (art. 3).

Il Responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione del bando all'albo pretorio del Comune, al sito web istituzionale ed eventualmente, anche per estratto, su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale o nazionale.

Successivamente alla presentazione delle domande di assegnazione delle aree il Responsabile del procedimento nomina la commissione per la formazione delle graduatorie attraverso le modalità stabilite dall'art. 84 del D.Lgs n. 163/2006.

La commissione nominata dovrà riunirsi entro 10 giorni dal provvedimento di nomina.

La commissione entro il termine stabilito nell'atto di nomina, e comunque non oltre 90 giorni, dovrà stilare la graduatoria e trasmetterla al Responsabile competente per l'approvazione.

## **ART. 8) – MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, realizzati ai sensi del presente Regolamento, potranno essere assegnati agli aventi diritto a seguito di avviso pubblico (art. 3, comma 5, del presente regolamento).

La Giunta comunale con proprio provvedimento:

- nomina il Responsabile del procedimento,
- individua le unità immobiliari da assegnare a terzi,
- stabilisce il prezzo di assegnazione per ogni singola unità, in conformità alla vigente normativa regionale;
- stabilisce le modalità di assegnazione (diritto di superficie o diritto di proprietà);
- stabilisce quali categorie di soggetti ammettere alla selezione, con priorità per i soggetti residenti nel Comune
- determina gli obiettivi del bando pubblico.

Il Responsabile del procedimento approva il bando per le assegnazioni delle unità immobiliari tenendo presente gli indirizzi dell'Amministrazione comunale dettati



attraverso il presente regolamento comunale nonché mediante il citato provvedimento dell'organo esecutivo dell'ente.

Il bando dovrà contenere almeno le seguenti informazioni:

- ubicazione delle abitazioni da assegnare;
- prezzo delle singole abitazioni;
- modalità di assegnazione (diritto di superficie ovvero diritto di proprietà);
- il termine entro il quale gli interessati possono presentare domanda di assegnazione;
- requisiti dei soggetti assegnatari;
- criteri di assegnazione delle unità abitative;

Il Responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione del bando all'albo pretorio del Comune, al sito web istituzionale ed eventualmente, anche per estratto, su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale o nazionale.

Successivamente alla presentazione delle domande di assegnazione degli alloggi il Responsabile del procedimento nomina la commissione per la formazione delle graduatorie.

Qualora non fossero disponibili i soggetti interni al Comune si procederà attraverso le modalità stabilite dall'art. 84 del D.Lgs n. 163/2006.

La commissione nominata dovrà riunirsi entro 10 giorni dal provvedimento di nomina.

La commissione entro il termine stabilito nell'atto di nomina, e comunque non oltre 90 giorni, dovrà stilare la graduatoria e trasmetterla al Responsabile competente per l'approvazione.

Successivamente all'approvazione sarà stipulato il contratto di assegnazione.

## **ART. 9) – REQUISITI DEI SOGGETTI FRUITORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PUBBLICHE**

I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea. Il cittadino di altri Stati è ammesso se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali e se è iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro. Il requisito della reciprocità non è richiesto se il cittadino di altri Stati svolge o abbia svolto nell'anno precedente la data di scadenza del bando di concorso, attività lavorativa in conformità alla normativa vigente;
- b) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio o parti di esso ubicato in qualsiasi Comune del territorio nazionale;
- c) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato e da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o distrutto senza dar luogo al risarcimento del danno;
- d) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale agevolata stabiliti dalla Regione. Tale limite potrà essere aggiornato sulla base delle variazioni regionali o dalla Giunta Comunale per l'adeguamento all'aumento del costo della vita.
- e) proprietari di alloggi non adeguati, per superficie, al nucleo familiare i quali dovranno dimostrare la cessione del proprio alloggio prima dell'assegnazione del nuovo alloggio E.R.P..

#### **ART. 10) – NORME FINALI**

A decorrere da tale data il presente regolamento sostituisce integralmente ogni precedente norma regolamentare in materia.

I requisiti di cui all'art. 9 del presente regolamento si applicano anche alle alienazioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) realizzati sulla base di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) elaborati in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC).