



**COMUNE DI ROSATE**

**ASSESSORATO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL POSSIBILE  
CONCESSIONARIO IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI LOTTI PER  
L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA (ERP).**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 32 DEL 27.11.2012

# INDICE

**Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

**Art. 2- OBIETTIVI**

**Art. 3 - TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI**

**Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI AI BANDI**

**Art. 5 - DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

**Art. 6 – PUBBLICAZIONE**

**Art. 7 - CONTENUTI DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO**

**Art. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

**Art. 9 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**

**Art. 10 - LAVORI DELLA COMMISSIONE**

**Art. 11 - MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

**Art. 12 - ASSEGNAZIONE**

**Art 13 – ALLEGATI**

**Art. 14 - ASSEGNAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ERP**

**Art. 15 - SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE  
TEMPORANEA**

**Art. 16 - MODALITA' DI LOCAZIONE O COMODATO DI ALLOGGI**

**Art. 17 - CORRISPETTIVO PER ASSEGNAZIONE INTERVENTI**

**Art. 18 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

## **Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica da concedere in diritto di superficie, nonché le modalità di assegnazione degli alloggi realizzati dai soggetti attuatori degli interventi.

## **Art. 2- OBIETTIVI**

Con riferimento alle più generali politiche di soddisfacimento del “bisogno casa” l’attuazione dell’intervento consente di soddisfare il fabbisogno abitativo locale riferito in particolar modo alle fasce più deboli che abbiano comunque le caratteristiche per l’assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata.

Inoltre l’offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica nella forma prevista dal presente regolamento rappresenta, una possibilità per intercettare anche la dimensione del disagio abitativo legata alle capacità di reddito.

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti macchina che il concessionario realizzerà sull’area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all’Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;

b) avere la residenza anagrafica a Rosate da almeno 5 anni dalla data di pubblicazione del bando, oppure essere nativi di Rosate, oppure figlio di genitori residenti in Rosate alla data della nascita, oppure essere stati residenti in Rosate per un periodo non inferiore a 5 anni oppure essere lavoratori dipendenti da almeno 5 anni di ditte/società/enti ecc... aventi sede legale o operativa in Rosate.

c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare: a tal fine è da considerarsi idoneo l’alloggio che sia rispondente alle norme igienico- sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l’alloggio composto da quattro o più vani. Tale requisito deve sussistere sia alla data di approvazione della convenzione sia alla data di stipula del rogito notarile di cessione/assegnazione. Nel caso in cui l’eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l’assegnazione/acquisizione del nuovo alloggio; nel caso in cui per l’acquisto del precedente alloggio l’assegnatario/acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati;

d) non avere ottenuto l’assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita o di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concesse dello Stato o di altro Ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare non superiore a quello massimo determinabile ai sensi degli della delibera di Giunta Regione Lombardia 28 giugno 1999 N° VI/43922 e successivi decreti applicativi.

Oltre ai nuclei familiari anagrafici comunque conviventi, possono acquisire gli alloggi, per un massimo di n.2 per categoria, anche le categorie di persone di seguito elencate sempreché gli interessati dichiarino di voler costituire un proprio nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a-b-c-d-e: persone singole, purché maggiorenni; nubendi.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Le richieste plurime di assegnazione presentate dalla stessa persona, o membri del nucleo familiare, verranno considerate nulle.

Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi i requisiti di cui alle lettere c), d), e) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Il Concessionario si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno ceduti i singoli alloggi, e comunque prima della consegna degli alloggi stessi, i documenti comprovanti che le persone acquirenti hanno i requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte del Concessionario comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

Al fine di cui sopra si intende per cessione anche il verbale di assegnazione.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzandi e/o realizzati di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro mesi 6 (sei) dalla data di consegna dell'alloggio stesso o dalla data del rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione/acquisto promossa dal comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

### **Art. 3 - TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI**

- Gli alloggi destinati alla cessione in diritto di superficie dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale, prevedendo tagli di alloggi differenziati per soddisfare le diverse esigenze abitative con tre dimensioni massime:
  - fino a 40 mq.
  - da mq.41 a mq.65
  - da mq. 66 a mq.95.
- Le percentuali verranno stabilite in sede di approvazione del bando da parte della Giunta Comunale.
- Gli eventuali alloggi destinati alla locazione a canone agevolato dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale e comunque fino a un massimo di mq.95.

#### **Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI AI BANDI**

Sono ammessi a partecipare: gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, le società cooperative edilizie e loro consorzi e le imprese edili e loro consorzi.

#### **Art. 5 - DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

Le istanze di partecipazione al bando dovranno pervenire, con consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Rosate Via Vittorio Veneto n.2, o a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo agenzia di recapito autorizzata, a pena di esclusione, entro il termine fissato dal bando.

Il termine è perentorio e pertanto non verranno prese in esame domande pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune oltre tale scadenza, nemmeno se aventi natura di istanza sostitutiva o integrativa, pertanto il recapito del plico entro il termine rimane ad esclusiva responsabilità del soggetto che intende partecipare al bando.

Non si terrà conto di domande pervenute prima della data di pubblicazione all'Albo Pretorio del presente bando.

Il plico "A" sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante il nominativo del mittente dovrà riportare ben visibile l'indicazione "DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA .....".

Il plico "A", al suo interno, oltre alla documentazione obbligatoria, a pena di esclusione, di cui all'Art. 7 dovrà contenere un'altra busta, plico "B", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante il nominativo del mittente e riportante ben visibile l'indicazione "DOCUMENTAZIONE PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI".

Il plico "B" dovrà contenere l'ulteriore documentazione necessaria per l'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8.

Il recapito del plico "A" a mano o a mezzo posta rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Costituiscono motivo di esclusione le istanze avanzate da operatori:

- con i quali l'Amministrazione Comunale abbia in corso contenziosi relativi a partecipazione a gare di evidenza pubblica;
- non redatte secondo le modalità contenute nel successivo art. 7 dando espressamente atto che è obbligatorio l'utilizzo del modello all. 1 al presente bando.

#### **Art. 6 – PUBBLICAZIONE**

Il bando di assegnazione deve essere reso noto mediante:

- pubblicazione all'Albo pretorio del Comune di Rosate sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di assegnazione;
- sito internet del Comune di Rosate; affissioni manifesti in loco.

#### **Art. 7 - CONTENUTI DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO**

Il plico "A" avente le caratteristiche indicate al precedente art. 5 deve contenere obbligatoriamente al suo interno la seguente documentazione:

- Richiesta di assegnazione consistente nella compilazione in ogni sua parte del modello allegato al bando (al fine di agevolare la comparazione delle candidature è

fatto obbligo, a pena di esclusione, di utilizzare il modello allegato al presente regolamento completandolo in ogni sua parte) e gli allegati, se dovuti;

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare controlli a campione al fine di verificare la veridicità di quanto dichiarato;

L'operatore dichiarato assegnatario dovrà presentare al Comune di Rosate entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la documentazione comprovante tutto ciò che è stato oggetto di autocertificazione;

- Copia dell'atto costitutivo e dello statuto (se previsto dall'ordinamento normativo);
- Copia dell'estratto del libro dei soci da cui risulti il numero e l'elenco dei soci iscritti alla cooperativa (*solo per Cooperative*) che chiedono l'assegnazione di cui al bando.
- Elenco composto da un numero di possibili assegnatari pari al numero degli alloggi previsti dal bando (soci per le cooperative).
- Dichiarazione resa ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000 di impegno ad assegnare il 100% degli alloggi realizzati ai soggetti in possesso dei requisiti richiesti.
- Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese;
- Numero di partita I.V.A.

## **Art. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

### **Attribuzione dei punteggi per ogni singolo operatore in base alla documentazione contenuta nei plichi "A" e "B".**

La Commissione giudicatrice procederà all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo operatore richiedente secondo gli indicatori riportati nella seguente tabella:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>1)</b> Enti pubblici istituzionali<br><i>(il punteggio verrà attribuito solo nel caso in cui l'Ente dichiari espressamente che gli alloggi realizzati saranno destinati esclusivamente alla locazione)</i>   | <b>Punti 6</b>        |
| <b>2)</b> Cooperative edilizie  | <b>Punti 6</b>        |
| <b>3)</b> Imprese edili e loro consorzi   | <b>Punti 3</b>        |
| <b>4)</b> Cooperativa o Impresa con autocertificazione in cui dichiara di aver rispettato fedelmente i requisiti di assegnazione degli alloggi a lavori effettuati precedentemente sul territorio Regione Lombardia   | <b>Punti 3</b>        |
| <b>5)</b> Cooperativa o Impresa certificata ICMQ UNI EN ISO 9001:2000   | <b>Punti 2</b>        |
| <b>6)</b> Iscrizione all'Albo nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro consorzi oppure impresa in possesso dei requisiti previsti per la partecipazione alle gare di appalto per la realizzazione di lavori pubblici per categoria di lavori ed importo adeguato all'intervento (OG1 non inferiore classifica IV con possibilità di avvalimento) | <b>Punti 2</b>        |
| <b>7)</b> Proposta di utilizzo di materiali ecocompatibili, argomentate con esauriente relazione illustrativa   | <b>fino a Punti 2</b> |

- |     |   |                       |
|-----|---|-----------------------|
| 8)  | Proposte di utilizzo di fonti di energia alternativa (impianti di cogenerazione, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, ecc.) argomentate con esauriente relazione illustrativa      | fino a Punti <b>2</b> |
| 9)  | Previsione di locazione di alloggi a canone agevolato per un superficie complessiva minima del 30% del totale dell'intervento   | Punti <b>2</b>        |
| 10) | Enti, cooperative o Imprese con maggior numero di iscritti rispetto al numero degli alloggi previsti e con un elenco a cui accedere in caso di cessione dell'alloggio entro i 10 anni | Fino a Punti <b>3</b> |

#### **Art. 9 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**

1. Le domande pervenute sono esaminate da una Commissione tecnica costituita da cinque componenti e formata come segue:
  - a) Responsabile del Settore Territorio Ambiente Lavori Pubblici: Presidente;
  - b) Segretario Comunale titolare o, in caso di assenza, Segretario Comunale Supplente;
  - c) Responsabile del Settore Sociale, anche con funzioni di verbalizzante;
  - d) Nr. 2 soggetti esperti in materia, scelti tra terne di professionisti indicate dagli ordini professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti Industriali, ecc.).

Al fine di garantire il corretto e rapido svolgimento delle funzioni della Commissione in caso di assenza dei componenti di cui alle lettere a) e c) gli stessi potranno essere sostituiti da titolari di Posizione Organizzativa del Comune di Rosate.
2. La Commissione è nominata con delibera di Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio.

#### **Art. 10 - LAVORI DELLA COMMISSIONE**

La commissione, in quanto collegio perfetto, risulta legittimamente operante con la contestuale presenza di tutti i suoi componenti e decide a maggioranza assoluta degli stessi.

La partecipazione alle sedute della Commissione può avvenire anche tramite strumentazioni tecnologiche, quali la video – conferenza, purché venga comunque assicurata e garantita l'equivalente possibilità di visione ed esame degli atti oggetto della seduta.

La commissione decide in ordine all'ammissione dei richiedenti alle procedure di assegnazione di cui al presente regolamento, attribuisce i punteggi e forma la graduatoria.

La Commissione valuterà, in seduta pubblica, dopo aver comunicato ai partecipanti al bando l'ora e la data di apertura del plico "A", in via preliminare la completezza della documentazione obbligatoria prevista dall'art. 5 e concluderà questa fase con la predisposizione di un verbale nel quale verrà indicato l'elenco degli operatori ammessi/esclusi alla fase successiva ossia all'esame di quanto contenuto nel plico "B". Verranno considerate "non valutabili" le proposte di quegli operatori che abbiano ommesso di presentare la documentazione obbligatoria prevista dal precedente art. 7.

Successivamente, la commissione procederà alla valutazione della documentazione contenuta nel plico "A" e "B" attribuendo i punteggi secondo gli indicatori previsti nell'art. 8.

La Commissione giudicatrice a seguito dell'istruttoria delle istanze procederà a stilare apposita graduatoria di merito nel rispetto dei punteggi indicati all'art. 8.

In caso di parità di punteggio si procederà all'assegnazione dell'area mediante sorteggio dell'operatore.

La graduatoria ha validità un anno dalla data di esecutività della delibera di approvazione

#### **Art. 11 - MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

1. Per gli indicatori contraddistinti, al precedente art. 8, con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 9 la Commissione attribuirà i punteggi riportati in corrispondenza degli stessi, ove riscontri, nella documentazione prodotta in allegato alla domanda, il soddisfacimento del criterio medesimo.

2. Per gli indicatori contraddistinti, al precedente art. 8, con i numeri 7, 8 e 10, la Commissione attribuirà il punteggio mediante metodo proporzionale, ove riscontri, nella documentazione prodotta in allegato alla domanda, il soddisfacimento del criterio medesimo.

#### **Art. 12 – ASSEGNAZIONE**

L'eventuale concessione del lotto all'operatore primo classificato in graduatoria, verrà deliberata dalla Giunta comunale previa verifica della seguente documentazione:

- a) grado di fattibilità della proposta in relazione alle caratteristiche del lotto alla capacità operativa del concessionario nonché alla qualità della progettazione edilizio - urbanistica con particolare riferimento alla tipologia degli edifici nel rispetto delle tipologie esistenti nelle aree circostanti all'intervento da realizzare;
- b) rapporto qualità prezzo per valutare il rispetto degli obiettivi precisati dal bando;
- c) elenco di possibili assegnatari di alloggio in numero almeno pari all'entità dell'intervento proposto (soci per le cooperative).

#### **Art 13 – ALLEGATI**



Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento il modello obbligatorio per la richiesta di assegnazione (Allegato 1) e la bozza di convenzione tipo (allegato 2).

#### **Art. 14 - ASSEGNAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ERP**

1. L'assegnazione degli interventi di ERP è disposta sulla base della graduatoria approvata dalla Giunta Comunale. Gli interventi da concedere in diritto di superficie sono assegnati dall'amministrazione comunale nella loro globalità, nel rispetto e in applicazione dei criteri stabiliti dall'art. 35 della Legge 865/71 e come meglio specificato nel seguito.

2. Il diritto di superficie viene concesso per un periodo di 99 anni. Gli alloggi realizzati sulle aree concesse in tale regime possono essere venduti o locati a soggetti che ne abbiano titolo, con i prezzi ed i canoni stabiliti nella convenzione stipulata con il Comune nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti articoli.

3. Il possibile assegnatario, dell'area entro 30 gg. dalla comunicazione dell'approvazione della graduatoria, provvede, pena il passaggio al successivo soggetto in graduatoria, presenta il progetto preliminare dell'intervento che la Giunta Comunale provvede ad esaminare entro i successivi 30 giorni.

Qualora la Giunta Comunale approvi il progetto il possibile assegnatario provvede entro 60 giorni a presentare il progetto esecutivo (con le eventuali modifiche richieste dalla Giunta Comunale), il Quadro economico;

4. La convenzione ex art 35 della legge 865/1971, previa assegnazione definitiva dell'intervento, tra soggetto assegnatario ed Amministrazione comunale sarà stipulata successivamente all'approvazione, divenuta efficace, del progetto esecutivo delle opere con la definizione del relativo QTE di previsione, i cui dati tecnico-economici ne dovranno costituire elemento essenziale;

5. La mancata stipula della convenzione entro 60 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione costituisce motivo valido per la revoca dell'assegnazione dell'intervento, le quali saranno oggetto di nuova assegnazione, con le stesse modalità della prima assegnazione (scorrendo la graduatoria, o, se esaurita attraverso nuovo bando).

#### **Art. 15 - SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE TEMPORANEA**

1. Gli assegnatari di eventuali alloggi riservati alla locazione saranno individuati dall'Amministrazione comunale previa istruttoria da parte di un'apposita Commissione tecnica, nominata e presieduta dal Responsabile del Settore competente.

#### **Art. 16 - MODALITA' DI LOCAZIONE O COMODATO DI ALLOGGI**

1. Le modalità di locazione o comodato e i criteri con cui verranno individuati i destinatari degli alloggi a tale scopo riservati, saranno dettagliatamente definiti con una apposita convenzione da stipularsi tra il soggetto assegnatario dell'area e l'Amministrazione comunale, prima della ultimazione ed abitabilità degli alloggi stessi.

2. Il canone base di locazione, riferito alla data del rilascio della licenza di abitabilità e d'uso, non potrà essere superiore al 3% del prezzo massimo di prima cessione. Qualora dovessero intervenire nel frattempo leggi o decreti riguardanti il canone di affitto dei fabbricati, i canoni di affitto come sopra stabiliti debbono adeguarsi a questi ultimi.

3. Nel caso in cui il soggetto assegnatario dell'area manifesti l'intenzione di cedere a terzi la proprietà degli alloggi riservati alla locazione o comodato, si obbliga a riconoscere il diritto di prelazione al Comune con le modalità previste dalla convenzione.

#### **Art. 17 - CORRISPETTIVO PER ASSEGNAZIONE INTERVENTI**

Il valore del corrispettivo per l'assegnazione dell'area dell'intervento sarà determinato dalla Giunta Comunale sulla base del valore delle aree e dei volumi da assegnare e dei costi di urbanizzazione delle aree e spese generali. Le somme dovranno essere versate dall'assegnatario con le modalità stabilite dall'allegata bozza di convenzione.

#### **Art. 18 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. L'assegnatario dovrà versare all'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro dei titoli abilitativi a costruire gli edifici, gli oneri di urbanizzazione. Nella convenzione potranno essere definite anche forme di rateizzazione del versamento degli oneri.
2. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.