



Città di Eraclea

Provincia di Venezia

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COSTRUTTIVI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 865/71 OVVERO AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE 167/62 IN APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

(approvato con D.C.C. nr. 25 del 27.05.2008)

Art. 1 - Reperimento delle aree per l'edilizia convenzionata.

All'interno dei Piani Attuativi sono individuate le aree in cui viene localizzata la volumetria destinata ai programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e ai sensi dell'art. 3 della Legge 167/62. La capacità edificatoria destinata ai programmi di E.R.P. è prescritta dalla Scheda Urbanistica "C3/n." del PRG vigente (vedi Allegato 2 alle N.T.A.), e corrisponde al 40% di quella che i Piani Attuativi destinano ad attività residenziale. Vi sono casi di Schede Urbanistiche che destinano il 100% della capacità edificatoria (s.n.p.) ad E.R.P..

Le aree per interventi di edilizia convenzionata, individuate all'interno dei Piani attuativi, in virtù delle prescrizioni date dalle rispettive Schede Urbanistiche, saranno attuate da parte dei seguenti soggetti tramite assegnazione diretta:

- ATER;
- Proprietari dell'area (ditte lottizzanti).

Art. 2 - Assegnazione diretta dell'area.

Successivamente alla stipula notarile della convenzione di lottizzazione, l'Amministrazione a mezzo raccomandata a.r. richiede formalmente all'A.T.E.R di Venezia se intenda realizzare direttamente l'intervento di edilizia convenzionata, assumendosi tutti gli oneri conseguenti.

La sola A.T.E.R., per ottenere l'assegnazione diretta dell'area, dovrà accompagnare la propria adesione alla richiesta del Comune con l'impegno, da formalizzarsi nel successivo atto di cessione¹.

In ogni caso l'adesione, dell'A.T.E.R. dovrà pervenire al protocollo del Comune entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1 del presente articolo.

Qualora l'adesione per l'assegnazione diretta da parte dell'ATER non giunga al Comune nel termine sopraindicato, si confermerà l'assegnazione delle aree alle ditte lottizzanti in quanto proprietarie delle aree, come citato preventivamente nella convenzione di lottizzazione.

¹ Atto di cessione tra l'A.T.E.R. e la ditta lottizzante proprietaria dell'area.

Art. 3 – Acquisizione dell'area.

Il prezzo di acquisto delle aree assoggettate all'edilizia convenzionata da parte dell'ATER verrà determinato dal Consiglio Comunale di Eraclea; per la determinazione dei prezzi di tali aree il Comune farà riferimento ad apposita perizia di stima asseverata, che dovrà tenere conto del particolare vincolo di destinazione delle aree medesime, nonché delle opere di urbanizzazione primaria in quota proporzionale alla capacità edificatoria assegnata al Piano Attuativo; restando inteso che graveranno sugli aventi causa le spese notarili ed ogni imposta normalmente a carico dell'acquirente.

Il pagamento del costo del terreno dovrà avvenire per il 50% entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta esecutività del provvedimento di assegnazione, e per il restante 50% prima della stipula dell'atto di cessione, che dovrà avvenire entro 150 giorni dalla data di esecutività del provvedimento di assegnazione.

Gli oneri concessori relativi all'edificazione saranno corrisposti con le modalità ed i tempi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

Art. 4 - Permesso, esecuzione e tipologia degli alloggi convenzionati.

Il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere preceduto dalla sottoscrizione dell'apposita convenzione approvata dal Comune di cui alla legge regionale n. 42/1999 ed eventuali modifiche o integrazioni. La concessione ad edificare deve essere richiesta entro il termine di 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione, ed i lavori assentiti dovranno essere iniziati ed ultimati nei termini di legge.

Le costruzioni dovranno avere le caratteristiche previste dagli artt. 16 e 43 della legge 457/78 e successive modificazioni e/o disposizioni in materia, e dovranno essere conformi alla normativa urbanistica vigente e avere caratteristiche costruttive e tipologiche previste nel P.R.G.C..

In sede di domanda di Permesso di Costruire, il richiedente dovrà allegare una relazione tecnico economica, nella quale dovranno essere esposti i prezzi di vendita a corpo e a misura delle singole unità abitative, in relazione alla superficie destinata alla vendita, e una descrizione dettagliata delle opere e dei materiali per la preventiva approvazione del competente ufficio comunale.

Per superficie vendibile si intende la superficie complessiva dell'alloggio determinata ai sensi della legge regionale n. 42/1999, e i conteggi dovranno risultare dal progetto presentato.

Il prezzo di vendita come sopra approvato sarà trasmesso al competente ufficio comunale affinché sia inserito nella convenzione di cui al precedente primo comma.

L'Amministrazione inoltre dichiara, già in fase preventiva, che non verranno concesse proroghe temporali agli intestatari del Permesso di Costruire, rilasciato per la costruzione di tutti gli edifici (alloggi residenziali e alloggi E.R.P.) realizzabili all'interno dei lotti di cui al rispettivo piano di lottizzazione.

I titolari del Permesso di Costruire si impegnano all'atto del rilascio dello stesso, ad accendere polizza fidejussoria con valore pari al 130% del valore del prezzo medio degli alloggi ad edilizia convenzionata a garanzia dell'esecuzione delle opere. Tale polizza verrà svincolata al momento della presentazione della dichiarazione fine lavori.

Art. 5 - Assegnazione alloggi convenzionati.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un bando per stabilire la graduatoria di precedenza per l'acquisto e locazione degli alloggi da parte dei cittadini residenti o lavoratori nel territorio comunale, assumendo i criteri ai sensi della L.R. 10/96 così come successivamente integrata e modificata, e ai sensi della D.C.C. nr. 26 del 27.09.2006.

Le imprese assegnatarie hanno l'obbligo di vendere gli alloggi ai soggetti indicati nella predetta graduatoria, che sarà comunicata entro 120 giorni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire. I cittadini inseriti in graduatoria dovranno confermare la volontà all'acquisto dell'alloggio entro 30 giorni dalla comunicazione dell'impresa delle modalità di cessione dopo di che l'impresa potrà vendere gli alloggi rimasti liberi.

E' previsto che sia riconosciuto all'Amministrazione Comunale un diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso, per il conseguimento di obiettivi sociali.

L'esercizio di tale diritto di prelazione dell'Amministrazione dovrà avvenire entro 60 giorni dalla formale comunicazione da parte della ditta concessionaria delle proposte di cessione. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine. Sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.