

LEGGE REGIONALE 25 maggio 1981, n. 15

NORME PER LA SCELTA DEI SOGGETTI INCARICATI DELLA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA FRUENTE DEL CONTRIBUTO PUBBLICO - ATTUAZIONE DELL'ART. 25 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978, N. 457.

Bollettino Ufficiale n. 57 del 27 maggio 1981

Titolo I
FINALITA' DELLA LEGGE

Art. 1
Applicazione della legge

La presente legge si applica a tutti gli interventi di edilizia convenzionata, agevolati da contributi dello stato, compresi nei programmi e nei progetti regionali di edilizia residenziale di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 da realizzarsi dai soggetti appartenenti alle seguenti categorie:

- a) cooperative edilizie a proprietà indivisa e/ o individuale e loro Consorzi che realizzano o recuperano abitazioni da assegnare ai propri soci in uso, locazione o proprietà;
- b) imprese di costruzione e loro Consorzi che realizzano o recuperano abitazioni da cedere in proprietà;
- c) privati proprietari di immobili che, singolarmente o riuniti in Consorzio o in altra forma associativa prevista dalla legge, recuperano o realizzano abitazioni mediante gli interventi di cui alle lettere b), c), d), e), dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- d) privati che intendono costruire o risanare la propria abitazione.

Il Consorzio di imprese o di cooperative edilizie deve assumere direttamente, e non per conto dei singoli consorziati, l'impegno a realizzare gli interventi previsti dalla presente legge. Qualora il Consorzio presenti domanda in nome e per conto dei singoli consorziati, lo stesso ha l'obbligo di indicare, all'atto della domanda, il soggetto consorziato che intende effettuare l'intervento.

In tal caso, a quest' ultimo dovranno essere riferiti il possesso dei requisiti, nonché i criteri di selezione previsti dalla presente legge e dal bando di concorso.

I soggetti di cui alla lettera c) del primo comma, anche nel caso in cui siano direttamente interessati alla realizzazione dei piani di recupero di cui agli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, possono accedere ai mutui agevolati dal contributo pubblico, anche se sprovvisti dei requisiti soggettivi, per recuperare o realizzare abitazioni da cedere in proprietà o in locazione solo a soggetti aventi i requisiti di legge.

Nel caso di alloggi ceduti in proprietà il mutuo agevolato è regolato dalle condizioni di cui agli articoli 18, primo comma, 19, primo e secondo comma e 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di alloggi dati in locazione, il mutuo concesso al proprietario è mantenuto per la sua durata all'onere iniziale di cui al 1 comma dell'art. 18 della richiamata legge n. 457.

Art. 2
Tipi di intervento

Il progetto regionale localizza i fondi distinguendo gli interventi di nuova costruzione da quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di nuova costruzione sono localizzati nelle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 ovvero nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 nonché su quelle espropriate dai Comuni ai sensi del sesto comma dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Gli interventi di cui all'art. 31, lettera e), della legge 5 agosto 1978 n. 457, sono di norma considerati di nuova costruzione; qualora tali interventi siano tesi a sostituire o riprodurre aggregazioni urbanistico - edilizie storicamente preesistenti, gli stessi vengono considerati di recupero edilizio.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere b), c), d), e) dell'art. 31 della legge n. 457 sono così localizzati:

- 1) quelli di cui alle lettere b) e c) anche al di fuori delle zone di recupero;
- 2) quelli di cui alla lettera d) all'interno delle zone di recupero;
- 3) quelli di cui alla lettera e) esclusivamente nell' ambito dei piani di recupero di cui agli articoli 28 e 30 della richiamata legge n. 457.

Le aree necessarie per gli interventi di nuova costruzione di cui al secondo comma, sono messe a disposizione dei soggetti attuatori da parte dei Comuni e dei loro Consorzi. L'assegnazione e l'utilizzazione delle aree stesse sono disposte dalle procedure di attuazione del progetto regionale anche in deroga ai regolamenti o ai bandi comunali di attuazione dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Titolo II
PROCEDURE DI SCELTA DEI SOGGETTI ATTUATORI

Art. 3
Destinazione dei fondi per categorie di operatori

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

Il progetto regionale di intervento di cui all'art. 4, lettera b) della legge n. 457 del 1978 individua le localizzazioni comunali o sovracomunali da destinare a ciascuna categoria di operatori e a ciascun tipo di intervento.

Il progetto regionale nell'ambito delle disposizioni e degli indirizzi emanati dal CIPE e dal CER, può dare priorità nelle localizzazioni ad alcune categorie fra quelle elencate dal precedente art. 1 tenendo conto delle esigenze prevalenti e della quantità e natura delle risorse finanziarie disponibili da parte della Regione, nonché di altre risorse presenti nel settore del credito fondiario ed edilizio.

Nell'ambito dei fondi destinati alle cooperative edilizie, il progetto regionale può riservare una quota dei fondi a cooperative costituite nel biennio immediatamente anteriore alla data del bando di concorso e/ o a cooperative formate almeno per un terzo da soci appartenenti a gruppi sociali per i quali si riconosca la necessità di specifici interventi con particolare riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 4

Ambiti territoriali di concorso

Ai fini del bando di concorso, gli ambiti territoriali sono individuati dal progetto regionale con riferimento ai seguenti criteri:

- 1) per gli interventi di nuova realizzazione da effettuarsi dai soggetti di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 1 l'ambito territoriale può essere esteso a tutta la regione;
- 2) per gli interventi di nuova realizzazione da effettuarsi dai soggetti di cui alla lett. d) del precedente art. 1 l'ambito territoriale è limitato al comune od a più comuni nel caso di consorzi fra comuni;
- 3) per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi da parte di qualunque categoria del precedente art. 1 l'ambito territoriale è limitato al comune ovvero a più comuni nel caso di consorzi fra comuni.

Art. 5

Bandi di concorso e partecipazione al concorso

Gli interventi localizzati dal progetto regionale sono messi a concorso per ogni ambito territoriale previsto dal progetto stesso, distintamente per ciascuna categoria di operatori e per ciascun tipo di intervento; i bandi di concorso sono emanati dagli enti di cui al successivo articolo e, limitatamente agli interventi di recupero, possono essere rivolti contemporaneamente a più categorie di operatori.

Possono partecipare al concorso i soggetti appartenenti alle categorie di operatori individuate dal progetto regionale; gli stessi soggetti hanno facoltà di concorrere per uno o più interventi localizzati dal bando.

Art. 6

Enti competenti all'emissione dei bandi

Per gli interventi di nuova costruzione destinati alle categorie di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 1 i bandi di concorso relativi agli ambiti territoriali previsti dal progetto regionale sono emessi dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente destinati a qualsiasi categoria di cui al precedente art. 1 i bandi di concorso sono emessi dai Comuni o dai loro Consorzi ove sono localizzati gli interventi.

Per gli interventi di nuova costruzione destinati alla categoria di cui alla lett. d) del precedente art. 1 i bandi di concorso sono emessi dai Comuni o dai loro consorzi ove sono localizzati gli interventi.

Art. 7

Contenuto dei bandi di concorso

I bandi di concorso, per gli interventi di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono comprendere i seguenti elementi:

- 1) l'ambito territoriale cui è riferito il concorso;
- 2) la categoria di operatori cui sono destinati gli interventi;
- 3) i requisiti dei soggetti attuatori e degli utenti degli alloggi;
- 4) il tipo di intervento;
- 5) l'indicazione di ciascun intervento localizzato con l'ammontare del finanziamento e il numero minimo degli alloggi da realizzare;
- 6) le caratteristiche tecniche ed economiche degli interventi;
- 7) i termini di inizio e i termini massimi di ultimazione dei lavori;
- 8) la documentazione necessaria;
- 9) i termini di presentazione della domanda e della documentazione;
- 10) i criteri definiti dal progetto regionale ai sensi del successivo art. 9.

Le cooperative edilizie nell'atto di partecipazione al concorso devono presentare l'elenco dei soci prenotati in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare aumentato in misura non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità fra i soci elencati. Qualora detta riserva venga esaurita, per l'assegnazione delle abitazioni disponibili, si procederà al sorteggio fra tutti i soci della cooperativa iscritti al momento del bando e, in assenza, fra tutti i soci delle cooperative che hanno partecipato al concorso per lo stesso ambito territoriale.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, i Comuni e i loro Consorzi ove sono localizzati gli interventi, inviano nel bando, in relazione al precedente 1 comma, numero 4, le zone di recupero, i piani di

recupero, i complessi edilizi, gli isolati e le aree, nonché singoli edifici, per i quali si ritengono necessari gli interventi.

Art. 8

Commissioni di concorso

Per l'espletamento dei concorsi di competenza della Giunta regionale è istituita una Commissione per l'esame delle domande e della documentazione indicata nei bandi di concorso nonché per la formazione delle graduatorie dei soggetti attuatori ritenuti idonei sulla base dei criteri indicati nel successivo art. 9.

Tale commissione è composta da:

- l'Assessore regionale competente in materia di edilizia residenziale, o un suo delegato, che assume la presidenza;
- due Consiglieri regionali designati dal Consiglio con voto limitato ad uno;
- due rappresentanti delle Province designati dall'URPER;
- un rappresentante designato dal Circondario di Rimini;
- due rappresentanti dei Comuni designati dalla sezione regionale dell'ANCI;
- un rappresentante dei Comuni montani designato dalla sezione regionale dell'UNCEN;
- cinque esperti in edilizia residenziale designati dal Consiglio regionale con voto limitato a tre;
- tre rappresentanti designati dalle organizzazioni regionali delle Cooperative edilizie aderenti alle Centrali cooperative nazionali legalmente riconosciute;
- nove rappresentanti designati dalle organizzazioni regionali delle imprese di costruzione maggiormente rappresentative, di cui tre designati dalle organizzazioni regionali delle Cooperative di produzione e lavoro aderenti alle Centrali cooperative nazionali legalmente riconosciute, tre delle associazioni regionali delle imprese edili private e tre dalle organizzazioni regionali artigiane;
- un rappresentante dei lavoratori dipendenti designato dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

La Commissione è costituita per ogni progetto regionale con decreto del Presidente della Regione e dura in carica fino alla trasmissione delle graduatorie di cui al successivo art. 9. La Commissione può articolarsi in sottocommissioni.

Per l'istruttoria delle domande la Commissione si avvale degli uffici del servizio regionale competente.

Per la validità delle sedute della Commissione è sufficiente la partecipazione di metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

Le funzioni di segreteria sono esercitate da un collaboratore regionale.

Per l'espletamento dei concorsi di competenza dei Comuni o dei loro Consorzi la Commissione è costituita ai Comuni stessi o dai concorsi, assicurando la rappresentanza delle associazioni di categoria, comprese quelle maggiormente rappresentative dei privati proprietari di immobili, e delle organizzazioni sindacali.

Art. 9

Criteri di selezione dei soggetti per la formazione delle graduatorie

I criteri cui devono uniformarsi le Commissioni previste dal precedente articolo al fine di formare le graduatorie per gli interventi di nuova costruzione sono definiti dal progetto regionale in base ai seguenti principi:

- 1) per le cooperative edilizie relativamente alla finalità ed alla base sociale, al territorio di attività, all'organizzazione urbanistico - edilizia dell'intervento, alla continuità di realizzazione di opere nel tempo ed alla qualità del patrimonio realizzato. E' fatto salva la facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 3 della presente legge;
- 2) per le imprese di costruzione relativamente all'organizzazione urbanistico - edilizia, all'organizzazione del cantiere, all'industrializzazione dei sistemi costruttivi, ai caratteri sperimentali dell'intervento, alla economicità di produzione e gestione, alla ripetitività degli interventi, nonché alle caratteristiche dell'impresa con riferimento anche alla qualità del lavoro ed al rapporto fra occupati e fatturato;
- 3) per i privati che intendono costruire la propria abitazione relativamente allo stato di necessità, alle caratteristiche del nucleo familiare, nonché alle caratteristiche tipologiche ed economiche degli edifici da realizzare.

I criteri cui devono uniformarsi le commissioni previste dal precedente articolo al fine di formare le graduatorie per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio da parte di tutte le categorie sono definiti dal progetto regionale in base ai seguenti principi:

- a) la rilevanza urbanistico - edilizia, la necessità e l'utilità sociale dell'intervento;
- b) la vetustà, lo stato di degrado, il tipo e la dimensione dell'intervento;
- c) il recupero di superficie utile all'uso residenziale, la tutela degli attuali occupanti e l'impegno al reinserimento dei precedenti occupanti;
- d) il carattere sperimentale dell'intervento e le caratteristiche del soggetto concorrente.

La Commissione, in caso di parità di valutazione, darà la preferenza agli interventi che prevedono l'installazione di impianti tecnici alimentati da fonti energetiche non tradizionali.

Sulla base dei criteri definiti dal progetto, le commissioni di cui al precedente articolo formano le graduatorie ricorrendo al sorteggio nel caso di parità di condizioni fra i concorrenti. Il sorteggio è effettuato dalla commissione alla presenza di un pubblico ufficiale.

Le suddette graduatorie sono formate e trasmesse alla Giunta regionale, ai Comuni ed ai loro Consorzi entro i termini di cui all'ultimo comma del successivo art. 14.

Art. 10

Approvazione delle graduatorie e scelta dei soggetti attuatori

Per gli interventi di nuova costruzione destinati alle categorie di cui alle lettere a) e b) del precedente articolo 1, la Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente, approva la graduatoria e indica, in base alle graduatorie stesse, i soggetti incaricati della realizzazione dei programmi edilizi, tenendo conto:

- 1) del rispetto, in particolare, dei contenuti del bando di concorso fissati dall'art. 7 e dei principi fissati dall'art. 9 per la determinazione dei criteri di selezione dei soggetti per la formazione delle graduatorie, nonché, per le cooperative, dell'anzianità di costituzione;
- 2) che alle cooperative edilizie e alle imprese di costruzione nonché ai loro consorzi utilmente classificati viene assegnato un numero di alloggi non superiore al 10% di quelli assegnati dal piano regionale alla singola categoria di operatori alla quale appartengono.

Per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati dalle categorie di cui alla lettera c) del precedente art. 1 nonché per gli interventi destinati alla categoria di cui alla lettera d) dello stesso articolo, la scelta dei soggetti attuatori spetta ai Comuni o ai loro Consorzi; la deliberazione comunale di approvazione delle graduatorie e di scelta dei soggetti è immediatamente trasmessa alla Giunta regionale.

Nel caso di concorsi, per i quali, in assenza totale o parziale di domande valide, non sia stato possibile formare graduatorie, ovvero non sia possibile assegnare tutti gli interventi messi a concorso ai soggetti compresi in graduatoria, la Giunta regionale, i Comuni o i loro Consorzi invitano soggetti anche non compresi in altre graduatorie a realizzare i programmi di intervento.

La deliberazione della Giunta regionale di approvazione delle graduatorie e di indicazione dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi edilizi, è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.

I termini per l'attuazione di tutti gli interventi decorrono dalla data del Bollettino stesso, con la pubblicazione del quale l'utilità delle graduatorie decade e la scelta dei soggetti è definitiva.

L'assegnazione dei fondi destinati ad interventi non realizzati entro i termini è revocata e le disponibilità conseguenti sono utilizzate in sede di ripartizione dei fondi relativi al biennio successivo.

Titolo III

REQUISITI DEGLI UTENTI DI ALLOGGIE DELLE COOPERATIVE EDILIZIE

Art. 11

Requisiti soggettivi degli assegnatari e degli acquirenti di alloggi, nonché degli occupanti a qualunque titolo per il recupero del patrimonio edilizio

Gli assegnatari e gli acquirenti di alloggi realizzati da cooperative o da imprese, nonché gli occupanti (proprietari, conduttori o con altro titolo) di alloggi recuperati devono:

- a) avere la cittadinanza italiana ovvero, limitatamente agli alloggi assegnati in locazione, la facoltà riconosciuta al cittadino straniero di concorrere all'assegnazione;
- b) avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel comune in cui vengono realizzati gli alloggi o in comuni contermini, fatta salva la facoltà del lavoratore emigrato all'estero di concorrere in un solo comune da indicare entro il 31 gennaio di ciascun anno con un certificato rilasciato da una rappresentanza consolare;
- c) non essere titolari, essi stessi o i membri del loro nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, su altro alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare nel comune ove ha sede l'intervento se trattasi di comune classificato montano, o, nei restanti casi, anche in comuni contermini; per alloggio idoneo si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucine, servizi, ingresso e disimpegno) pari a quello dei componenti la famiglia con un minimo di tre e un massimo di cinque vani;
- d) 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 – dello Stato o di altro ente pubblico;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo calcolato ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 12

Cooperativa edilizia

Le cooperative edilizie possono partecipare ai concorsi se risultano legalmente costituite e iscritte nel registro prefettizio alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del progetto regionale.

Le cooperative edilizie a proprietà indivisa devono altresì prevedere nello statuto il divieto di cessione in proprietà degli alloggi o l'obbligo di trasferimento degli stessi al competente IACP o al Comune in caso di liquidazione o di scioglimento della cooperativa.

Art. 13

Prenotazione, assegnazione e acquisto degli alloggi

Ai fini dell'accertamento del possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 11, si applicano le seguenti disposizioni:

- 1) per gli interventi realizzati da cooperative edilizie o da imprese di costruzione di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 1, i requisiti devono essere posseduti al momento dell'assegnazione o dell'acquisto dell'alloggio.

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

Nel caso di assegnazioni provvisorie effettuate dai Consigli di amministrazione delle Cooperative edilizie ovvero di contratti preliminari di vendita sottoscritti dalle imprese di costruzione, l'onere a carico del mutuatario, ai sensi dell'articolo 18, primo comma, della legge 5 agosto 1978 n. 457, è stabilito al momento della assegnazione definitiva o della stipulazione del contratto di vendita in base ai requisiti posseduti dai soggetti assegnatari o dagli acquirenti al momento dell'assegnazione provvisoria o del contratto preliminare di vendita; in questi casi la validità dei requisiti, accertati al momento dell'assegnazione provvisoria o del contratto preliminare di vendita, è conservata, anche per gli effetti di cui al terzo comma del richiamato art. 18 della legge n. 457, a condizione che gli alloggi prenotati siano effettivamente consegnati entro e non oltre due anni dalla data dell'assegnazione provvisoria o del contratto preliminare di vendita;

2) per gli interventi realizzati dai proprietari di immobili di cui alla lett. c) del precedente art. 1, il possesso dei requisiti soggettivi degli acquirenti o dei conduttori è accertato secondo le modalità di cui al precedente punto 1);

3) per gli interventi realizzati da privati per la propria abitazione di cui alla lett. d) del precedente art. 1, i requisiti devono essere posseduti all'atto di liquidazione finale.

Per tutti i casi, sono fatte salve le norme di cui all'art. 18 – Il comma della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Titolo IV NORME FINALI TRANSITORIE

Art. 14

Termini per l'approvazione e l'attuazione del progetto regionale

La Regione approva il progetto nei termini e con le modalità fissati dal provvedimento del CIPE di cui all'art. 9 – n. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

I bandi di cui all'art. 5 della presente legge sono emanati entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del progetto regionale.

Il bando fissa il termine non inferiore a trenta e non superiore a sessanta giorni per la partecipazione al concorso.

Entro i successivi sessanta giorni le commissioni di cui al precedente art. 8 formulano le graduatorie e le trasmettono immediatamente alla Giunta regionale, ai Comuni e ai loro consorzi per l'approvazione delle stesse e la scelta dei soggetti attuatori.

Art. 15

Norma transitoria

Sino al 31 dicembre 1981, non meno del 75 per cento degli interventi di nuova costruzione assistiti dai contributi di cui al primo comma dell'art. 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è destinato, ai sensi del quarto comma dello stesso art. 18 – modificato dall'art. 2, secondo comma del DL 8 gennaio 1981, n. 4, convertito nella legge 12 marzo 1981, n. 58 – ai programmi da realizzarsi nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, ovvero nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Gli interventi al di fuori delle aree di cui al comma precedente devono, in ogni caso, essere realizzati in base a convenzione stipulata ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nella quale, fermo restando il limite previsto dall'art. 16, primo comma, e successive modificazioni, della legge 5 agosto 1978, n. 457, il costo dell'area non potrà essere computato in misura superiore a quello determinato dai parametri definiti dalla Regione, ai sensi del secondo comma del medesimo art. 8 della citata legge 28 gennaio 1977 n. 10.

A decorrere dal 1 gennaio 1982 gli interventi di cui all'art. 18 della legge 5 agosto 1978 n. 457, devono essere realizzati sulle aree comprese nei piani di zona previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, su quelle delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero su quelle espropriate dai Comuni ai sensi del sesto comma dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Sino al 31 dicembre 1981 gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono localizzati al di fuori delle zone di recupero.

Art. 16

La presente legge è dichiarata urgente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 44 – Il comma dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia – Romagna.