



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni).

ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ

Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), e nel caso specifico più propriamente ad interventi di edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio privato ed il Comune). Il Comune rende disponibili allo scopo i terreni costituenti il P.E.E.P. ai sensi della L.167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica saranno concesse in diritto di superficie e cedute in diritto di proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.

ART. 2 - SOGGETTI ATTUATORI

All'assegnazione delle aree possono concorrere:

a) per le aree in diritto di superficie:

- Gli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare ;
- Le Cooperative Edilizie a proprietà indivisa;
- Le Cooperative edilizie a proprietà divisa;
- Le Imprese di costruzione e loro consorzi;
- I singoli cittadini (qualora nelle aree PEEP siano previsti lotti singoli) anche riuniti in gruppo purché in possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 3 limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

b) per le aree in diritto di proprietà:

- Le Cooperative Edilizie a proprietà indivisa;
- Le Cooperative Edilizie a proprietà divisa;
- Imprese e Consorzi di Imprese
- I singoli cittadini (qualora nelle aree PEEP siano previsti lotti singoli) anche riuniti in gruppo purché in possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art.3, limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

Le Cooperative edilizie dovranno possedere, alla data di pubblicazione del Bando, seguenti requisiti:

- Trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti commerciali non essendo stati dichiarati falliti, né trovarsi in stato di concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata. Dette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità ai sensi del D.P.R.445/00, contestualmente all'istanza di assegnazione di area in zona P.E.E.P.
- Inoltre, per le Imprese e Cooperative di produzione e lavoro essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS-INAIL-CASSA EDILE) da dichiarare sotto la propria responsabilità sempre ai sensi del medesimo D.P.R.445/00 nelle forme sopradette.
- Per le Cooperative edilizie di abitazione essere regolarmente iscritte nell'Albo delle Società tenuto dalla CC.CC.II.AA.AA., nonché all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie, avere il Bilancio regolarmente approvato dagli organi competenti ed essere in regola con la situazione societaria; il tutto da dichiarare, sotto la propria responsabilità, nelle forme di cui al già citato D.P.R. 445/00.

ART. 3 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI

I requisiti soggettivi che devono essere posseduti dagli assegnatari/acquirenti degli alloggi di edilizia convenzionata, siano essi realizzati in diritto di superficie che in diritto di proprietà, sono i seguenti:

- a** - possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti iscritti nelle liste di collocamento o che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto di accedere in condizioni di parità con i cittadini italiani agli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- b** - avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Castellina Marittima, cui si riferisce il Bando di concorso;
- c** - non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio ubicato nel Comune di Castellina Marittima;
- d** - non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altri Enti Pubblici, con l'esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno.

I requisiti precedentemente elencati devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda.

Ai fini del presente regolamento, si intende per nucleo familiare, la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi.

Fanno parte, altresì, del nucleo familiare il convivente more-uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché stabilmente conviventi con il soggetto da

almeno due anni alla data della pubblicazione del bando nonché al momento dell'assegnazione o dell'acquisto.

I requisiti di cui ai punti **c)** e **d)** devono sussistere anche a favore dei componenti il nucleo familiare del soggetto.

Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità ed i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

ART. 4 - BANDI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Per l'assegnazione delle aree il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, sulla base del presente regolamento, provvederà ad emettere distinti bandi per la prenotazione delle aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà.

I bandi dovranno precisare:

- a) le aree disponibili da concedere per ciascun tipo di assegnazione;
- b) le tipologie consentite;
- c) i corrispettivi dovuti per le aree e per le opere di urbanizzazione;
- d) i requisiti oggettivi e soggettivi richiesti per la prenotazione;
- e) il termine di scadenza per la presentazione della domanda;
- f) il contenuto della domanda;
- g) i criteri di selezione delle istanze ed i punteggi per la formazione delle graduatorie, i documenti da allegare;
- h) i controlli e le prescrizioni.
- i) Il Bando sarà pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio; contestualmente verranno messe in atto le forme di pubblicità più idonee a garantirne la massima diffusione. In tale periodo e nei successivi quindici giorni consecutivi potranno essere presentate le richieste di assegnazione corredate dalla documentazione prevista.

La domanda dovrà essere redatta su appositi moduli predisposti ed essere completa di tutti i dati e le informazioni richieste.

I contenuti della domanda sono precisati al successivo art.5

I criteri per la attribuzione dei punteggi e per la formazione delle graduatorie sono precisati al successivo art.7 .

ART. 5 - CONTENUTO DELLA DOMANDA

La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune dovrà contenere l'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, cooperativa a proprietà indivisa o divisa, privato, impresa) e l'individuazione del terreno richiesto (zona, dimensioni, etc.)

In caso di cooperative a proprietà indivisa o divisa o loro consorzi dovrà essere allegato:

- 1** - lo statuto e copia dell'atto costitutivo;

2 - l'indicazione del numero dei soci;

3 - una dichiarazione che la cooperativa è retta e disciplinata da principi di mutuabilità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi previsti dalle leggi vigenti; i suddetti requisiti dovranno essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare dei soci;

4 - una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, presenta l'elenco dei soci prenotari degli alloggi in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare aumentato in misura non inferiore al 50 % e non superiore al 100 %, per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione e specifica per ogni singolo socio;

5 - una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, attesta la sussistenza dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 3 in capo ad ogni singolo socio.

In caso di Imprese di costruzione dovrà essere allegato:

a) l'iscrizione alla Camera di Commercio;

b) l'iscrizione all'Albo nazionale dei costruttori per le categorie corrispondenti;

c) la dichiarazione antimafia;

d) il certificato della Cancelleria del Tribunale che ha ditta non si trovi in stato fallimentare, o di concordato preventivo, ecc.;

e) la dichiarazione del legale rappresentante che gli alloggi saranno venduti e/o affittati a soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art.3

In caso di singoli privati che intendano costruire alloggi per uso proprio o della famiglia, alla domanda deve essere allegata una dichiarazione con la quale, sotto la propria responsabilità, viene specificata la consistenza del nucleo familiare, l'eventuale formazione di una nuova coppia, nonché la sussistenza dei requisiti di cui al precedente art.3.

ART. 6 - ESAME DELLE DOMANDE - GRADUATORIE

1. L'esame delle domande, per ciascun Bando, viene effettuato da un'apposita commissione formata da:

- Segretario Comunale, con funzioni di Presidente;

- Responsabile dell'Area Tecnica, membro;

- Istruttore Tecnico dell'Area Tecnica, membro anche con funzioni di segretario verbalizzante; sulla base delle priorità definite al successivo art.7. A seguito dell'esame istruttorio viene formulata distinta Graduatoria per le aree da concedere in diritto di superficie e per quelle da cedere in diritto di proprietà.

2. Sono escluse d'ufficio le istanze prive della documentazione prevista dal bando.

3. In caso di carenza della documentazione inoltrata riguardo ai requisiti di partecipazione, è inviata richiesta di integrazione all'operatore interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.

4. Con le stesse modalità di cui sopra, ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori integrazioni sulla documentazione presentata.

5. Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi e delle priorità, sono attribuiti i punteggi di selezione e formata la graduatoria degli operatori per tutte le aree rese disponibili.

6. Il provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica conclusivo del procedimento, verrà emanato entro 30 giorni dalla chiusura del bando di Concorso e sarà pubblicato all'Albo del Comune per dieci giorni, nonché comunicato ai soggetti interessati per permettere, entro i successivi 10 giorni, la presentazione di eventuali osservazioni.

7. Le Graduatorie degli aventi diritto all'assegnazione delle aree, distinte nelle singole località e tra aree richieste in diritto di superficie ed in diritto di proprietà, sono approvate in via definitiva dalla Giunta Comunale, previo esame delle eventuali osservazioni presentate ai sensi del precedente punto 6.

8. Il Responsabile dell'Area Tecnica, con proprio atto, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti previsti nel Bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della Graduatoria.

9. Nel caso di decadenza o di rinuncia di uno o più operatori, il Responsabile dell'Area Tecnica provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di Graduatoria.

10. Non è causa di decadenza della cooperativa/impresa la dichiarazione mendace resa dal singolo in ordine ai requisiti soggettivi; in tal caso lo stesso decade ed è sostituito da altri in possesso dei requisiti, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci rese in atto pubblico.

11. La concessione delle aree in diritto di superficie e la cessione delle aree in diritto di proprietà è deliberata dal Consiglio Comunale, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione edilizia o del competente Organo tecnico sul progetto edilizio, che dovrà essere redatto sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e delle disposizioni legislative in materia.

12. I rapporti verranno regolati da una specifica convenzione tra il Comune ed i soggetti realizzatori il cui schema-tipo è approvato dallo stesso Consiglio Comunale.

13. Il Consiglio Comunale, quando le aree siano destinate ad impianti e attrezzature speciali anche di carattere commerciale, potrà, in via eccezionale, autorizzare la realizzazione diretta da parte dei concessionari mediante convenzione con il Comune.

Art. 7 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE.

1. Punteggio base:

	PUNTI
- Enti pubblici, istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare	40
- Cooperative a proprietà indivisa o loro consorzi	12
- Cooperative a proprietà divisa o loro consorzi	10
- Imprese di costruzione	6
- Persona fisica o giuridica espropriata	5

2. Criteri per l'attribuzione dei punteggi ai singoli (soci di cooperativa o singoli richiedenti):

a.1- Soggetto residente nel Comune di Castellina Marittima da almeno tre anni dalla data del bando	10
--	-----------

- a.2-** Soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa nel Comune di Castellina Marittima da almeno due anni dalla data del bando**10**
- b.1-** Soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un alloggio non adeguato (ai sensi dell'art. 11 del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare, ubicato in qualsiasi località .- **2**
- b.2-** Soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, di quota uguale o inferiore al 50% del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un alloggio o titolare del diritto di proprietà di un alloggio gravato da usufrutto, uso o abitazione- **1**
- b.3-** Soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un alloggio adeguato (ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare, ubicato in qualsiasi località- **4**
- c.1-** Soggetto che abita un alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto**6**
- 3.** Nel caso di domande che raggiungano lo stesso punteggio, verrà preferita quella avanzata dal soggetto che avrà dichiarato il reddito inferiore.
- 4.** Per le cooperative, al punteggio assegnato in quanto tali, si aggiungono i punti risultanti dalla media aritmetica del punteggio ottenuto dai soci prenotatari.
- 5.** In quanto determinanti per il conseguimento del punteggio, i soci prenotatari delle cooperative non possono essere sostituiti se non con le modalità indicate ai successivi articoli.
- 6.** Non sono cumulabili fra di loro i punteggi distinti dalla stessa lettera del punto **2** del presente articolo.
- 7.** Agli effetti del presente articolo è considerato titolare del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione il nucleo familiare che detiene una quota del diritto superiore al 50%.
- 8. Criteri per l'attribuzione dei punteggi alle imprese:**
- a -** Impresa con sede legale nel Comune di Castellina Marittima**1**
- b -** Impresa che si impegna a concedere in locazione parte degli alloggi costruiti ai canoni fissati in convenzione con il comune:
- fino al 50%**4**
- fino al 30%**3**
- fino al 10%**2**

Art. 8 - CRITERI GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE E L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. Nei bandi per l'assegnazione di aree deve essere previsto il diritto di preferenza a favore dei proprietari espropriati singoli o soci di cooperative, a condizione che abbiano i requisiti previsti

per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e che la titolarità del diritto di proprietà sia anteriore alla data di adozione del piano. Il diritto di preferenza peraltro non costituisce titolo per ottenere la cessione della medesima area già di proprietà dell'espropriato; comunque il Comune potrà cedere al proprietario espropriato la medesima area se ciò non è di ostacolo ad una corretta progettazione urbanistica ed edilizia.

Nel caso di singolo richiedente potrà essere assegnata un'area strettamente sufficiente alla costruzione di un solo alloggio.

2. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi, si considera "adeguato" un alloggio di proprietà del richiedente, sia esso singolo o socio di cooperativa, quando lo stesso ha una superficie utile, così come definita dalla L.R. n. 96/1996 e successive modificazioni, minima e massima:

- 2 persone - sup. compresa fra mq. 50,00 e mq. 65
- 3 persone - sup. compresa fra mq. 65,01 e mq. 85
- 4 persone - sup. compresa fra mq. 85,01 e mq.100
- 5 persone - sup. compresa fra mq.100,01 e mq.120

Per nuclei familiari maggiori si considera un aumento da 10 a 20 mq. a persona.

L'alloggio si considera sovradimensionato quando ha una superficie tale da permettere la convivenza di due nuclei familiari.

3. Per nucleo familiare, ai sensi del presente regolamento, si intende:

- il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia;
- i conviventi more uxorio, che abbiano quale finalità quella di prestarsi reciproca assistenza morale e/o materiale;
- le giovani coppie, maggiorenni, senza casa, con la volontà, dichiarata, di formare un nuovo nucleo familiare entro il termine di costruzione delle abitazioni;
- famiglia nucleare, cioè coniugi, con eventuali figli, con l'esclusione dei genitori o altri parenti e affini conviventi.

4. In caso di richiedenti, singoli o cooperative e loro consorzi a pari punteggio, risultanti dalle graduatorie redatte dall'apposita commissione ed approvate dalla Giunta Comunale, l'assegnazione avviene mediante sorteggio.

5. Dopo l'assegnazione delle aree si procede alla redazione di graduatoria speciale dei soci prenotatari di Cooperative rimaste escluse e di singoli richiedenti, attraverso l'utilizzo dei criteri indicati all'art. 8. Tale graduatoria dovrà essere redatta per ciascun regime giuridico di assegnazione delle aree ed approvata dalla Giunta Comunale.

Art. 9 – ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione delle aree sulla base delle graduatorie di cui all'articolo precedente verrà effettuata con deliberazione della Giunta Comunale alle condizioni previste dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni.

2. Dell'avvenuta assegnazione è data comunicazione mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.
3. Nel termine di mesi uno dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area da parte dell'organo deliberante l'assegnatario, ad esclusione dell'impresa, dovrà sottoscrivere, unitamente al Sindaco, sotto forma di scrittura privata, un atto preliminare, contenente le condizioni generali, approvate dal Consiglio Comunale, regolanti la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie, come previsto dall'art. 35 L. n. 865/1971.
4. Nel caso di assegnazione di aree ad impresa, questa dovrà sottoscrivere, nello stesso termine di cui al punto 3, apposita convenzione con la quale si impegna a vendere o locare gli alloggi realizzati a soggetti risultanti da graduatoria redatta dal Comune, fino ad esaurimento della stessa, dopo di che i soggetti saranno individuati direttamente dall'impresa purché in possesso dei requisiti richiesti. Con il medesimo atto l'impresa dovrà impegnarsi a rispettare le condizioni regolanti la cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie.
5. L'assegnatario verserà nella cassa comunale, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, un acconto a mero titolo cautelativo, pari al 25% della quota del corrispettivo delle aree.
6. La mancata sottoscrizione dell'atto di cui al precedente punto 4 comporta la decadenza dall'assegnazione.

ART. 10 - CONTENUTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'assegnazione di aree in diritto di superficie, per attrezzature collettive, opere di urbanizzazione secondaria, impianti e servizi da parte di soggetti riconosciuti idonei, potrà avvenire anche in forma diretta, con apposito atto del Consiglio Comunale, sulla base di apposita e documentata istanza.

Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal Codice Civile, articoli 953/956, dal presente Regolamento e dalle vigenti norme in materia.

La concessione in diritto di superficie ha una durata e una validità di 99 anni dalla data di stipula della convenzione e si estende alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazioni ed a relativi servizi, nonché al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato.

ART.11 - CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DELLE AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

La convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie deve prevedere:

- il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, da realizzare a cura del Comune;

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici da realizzare;
- i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
- le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato dal prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

ART. 12 - CONVENZIONE PER LA CESSIONE DELLE AREE IN PROPRIETÀ

La convenzione per la cessione delle aree in proprietà deve prevedere:

- 1 - gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- 2 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- 3 - i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- 4 - i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

L'acquisizione in proprietà è sottoposta ai limiti ed alle modalità d'uso fissate nel presente Regolamento e ai principi generali e alle norme vigenti in materia.

ART. 12 bis - VINCOLI

Le convenzioni per le nuove aree in proprietà saranno valide per un periodo di tempo pari a 20 anni a decorrere dall'abitabilità dei costruendi fabbricati e corrispondente alla durata dei vincoli sotto riportati. I vincoli convenzionali per le aree in proprietà, regolati dall'art. 35 Legge 865/'71 e successive modificazioni, restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio:

- 1) per 10 anni dall'abitabilità è consentita a prezzo convenzionato, a chi è in possesso dei requisiti soggettivi;
- 2) da 10 a 20 anni dall'abitabilità è consentita a prezzo convenzionato a chiunque;
- 3) dopo 20 anni dall'abitabilità è consentita senza alcun vincolo, cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza.

I presenti vincoli vengono meno solo in caso di procedura fallimentare e di altre procedure concorsuali e non in caso di vendita dell'immobile in sede esecutiva.

ART. 12 ter – CESSIONE DEGLI ALLOGGI REALIZZATI IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il prezzo della prima cessione degli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di proprietà sarà determinato fra Amministrazione comunale e il Venditore sulla base dei seguenti elementi:

- a) corrispettivo per il conferimento del diritto di proprietà;
- b) corrispettivo per le urbanizzazioni primarie e secondarie come stabilito nelle deliberazioni del Consiglio Comunale di applicazione della L.R.T. n. 60/1977;
- c) costo di costruzione, comprensivo dell'utile di impresa, che per interventi aventi caratteristiche di finitura media e non presuppongono particolari difficoltà, dovrà riferirsi in linea di massima a quello stabilito dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 4) lettera g) della legge n° 457 del 5.8.1978.
Tale costo sarà determinato sulla base del Capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nel Computo Metrico Estimativo allegati alla convenzione.
- d) le spese generali, comprensive di spese tecniche, oneri promozionali, oneri finanziari (esclusi ovviamente quelli derivanti dall'eventuale mutuo agevolato) nonché ogni altro accessorio escluso I.V.A. sulle costruzioni che non possono superare i valori determinati secondo le seguenti percentuali:
 - interventi il cui costo di costruzione sia inferiore a € 258.000,00: 13 %;
 - interventi il cui costo di costruzione sia compreso tra € 258.000,00 e € 516.000,00: 11 %;
 - interventi il cui costo di costruzione sia superiore a € 516.000,00: 10 %.

Il prezzo come sopra determinato potrà essere adeguato con riferimento alle caratteristiche di finitura superiore alla media, eventualmente richieste dal Comune in sede di convenzione, e alle eventuali particolari difficoltà di cui alla lettera c) del comma precedente.

I prezzi di cessione degli alloggi determinati nelle convenzioni possono essere aggiornati per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando la seguente formula:

$$\text{Prezzo finale} = P. \text{ iniziale} \times \left(1 + 0,50 \times \frac{P_f - P_i}{P_i} \right)$$

dove **P_f** = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

dove **P_i** = lo stesso indice alla data di stipula della convenzione;

La revisione prezzi non si applica alle somme eventualmente già anticipate dagli acquirenti, intendendo per somme anticipate quelle eventualmente versate prima dell'inizio dei lavori.

In caso di mancato rispetto del termine legale di ultimazione dei lavori, si applicherà una diminuzione del prezzo finale pari alla somma risultante dall'applicazione della seguente formula:

$$P. \text{ rid.} = 0,10 \times \frac{P_{\text{finale}}}{\text{Tempo appalto}} \times \text{Giorni ritardo}$$

Per le cessioni successive alla prima il prezzo come sopra determinato sarà soggetto ad adeguamento ISTAT.

ART. 13 - CORRISPETTIVI

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie nonché della cessione in proprietà è costituito da:

a) una quota pari al costo di acquisizione dell'area dell'intero comparto di cui il lotto fa parte, come stabilito da apposita deliberazione della Giunta Comunale, diviso per i mc. edificabili nel comparto, moltiplicato per il numero dei mc. edificabili sull'area in oggetto della concessione;

b) una quota pari all'incidenza per i mc. delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come determinata dalle deliberazioni comunali vigenti, moltiplicata per il numero di mc. edificabili sull'area oggetto della concessione; in tali oneri devono essere comprese le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas determinata per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenze.

Il corrispettivo di cui sopra deve comunque essere determinato tenendo conto delle disposizioni stabilite dall'art. 14 D.L. n° 55/83.

Il concessionario o l'acquirente dell'area è tenuto al pagamento del corrispettivo determinato al momento della stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni nel seguente modo:

- la prima rata, pari al costo totale dell'area ed al 25 % del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata contemporaneamente alla stipula della convenzione;
- la seconda rata, pari al 25 % del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata entro sei mesi dalla data della stipula della convenzione;
- la terza rata, pari al 25 % del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata entro dodici mesi dalla data della stipula della convenzione;
- la quarta ed ultima rata, pari al 25 % del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata entro diciotto mesi dalla data della stipula della convenzione.

Alla rateizzazione non si applicano gli interessi legali.

Per la somma rateizzata, il concessionario o l'acquirente è tenuto a prestare, prima della stipula della convenzione, opportune garanzie fidejussorie.

Art. 14 - SCADENZE E CASI DI DECADENZA

1. La costruzione degli edifici nelle aree assegnate in proprietà o in diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a - la stipula della convenzione di cui all'articolo 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 dovrà avvenire entro il termine di cinque mesi dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione dell'area; entro il termine di mesi sei dalla stessa data dovrà avvenire la presentazione dei progetti esecutivi per il rilascio della Concessione Edilizia; il ritiro del Permesso di Costruire dovrà avvenire entro il termine di un mese dalla comunicazione del rilascio della medesima.

b - i lavori dovranno essere iniziati entro il termine improrogabile di un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data, salvo proroga che può essere concessa dal Sindaco, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

2. La inosservanza del termine di stipula della convenzione, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area rientra nella disponibilità del comune, che tratterà il 20% dell'acconto versato.

3. La inosservanza del termine di presentazione del progetto esecutivo, del ritiro del Permesso di Costruire concessione nei termini assegnati o del termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area del lotto non edificato, o parzialmente edificato, rientra nella disponibilità del Comune, il quale trattiene il 20% dell'acconto versato.

4. Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, secondo i criteri stabiliti nelle condizioni generali del contratto di cessione o concessione delle aree comprese nei P.E.E.P. per i casi di decadenza.

5. Il soggetto utilmente collocato nella graduatoria speciale indicato dal Comune per la sostituzione, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo raccomandata RR, deve comunicare al Comune e alla cooperativa l'accettazione al subentro con raccomandata RR. Scaduto inutilmente tale termine si procede con il nominativo successivo fino ad esaurimento della graduatoria speciale. Esaurita la stessa la cooperativa potrà sostituire i soci rinunciatari scegliendo tra soggetti in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione al bando cui l'assegnazione alla cooperativa si riferisce.

6. Qualora nella graduatoria speciale ci siano soggetti a pari punteggio per la sostituzione di socio rinunciatario si procede a sorteggio. E' riconosciuta alla cooperativa la facoltà di scegliere fra i nominativi a pari punteggio, nel caso in cui fra questi figurino un socio della cooperativa medesima, requisito posseduto alla data di pubblicazione del bando cui l'assegnazione alla cooperativa si riferisce.

Art. 15 - CASI DI PROCEDURE CONCORSUALI, PROCEDIMENTI ESECUTIVI.

1. Qualora il concessionario delle aree risulti essere impresa di costruzioni o cooperativa edificatrice, la stessa sarà obbligata a dare immediata comunicazione al Comune dell'inizio di

procedure concorsuali o procedimenti esecutivi, a mezzo servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

2. Comunque, in caso di procedure concorsuali o esecutive, il Comune, entro tre mesi dalla data in cui viene a conoscenza della dichiarazione della procedura concorsuale di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, e procedura esecutiva, può dichiarare la decadenza dal diritto di superficie e l'area rientra delle sue disponibilità; diversamente l'area dovrà comunque essere aggiudicata solo a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree per l'Edilizia Economica e Popolare, assoggettando comunque i nuovi acquirenti e tutte le condizioni previste per le assegnazioni di aree P.E.E.P., vigenti al momento dell'acquisizione.

3. Qualora l'area rientri nelle disponibilità del Comune, questi tratterà il 20% dell'acconto sul corrispettivo per le aree; le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale fatta da tre tecnici, nominati rispettivamente dal giudice fallimentare, dagli organi competenti e dal presidente del tribunale competente.

ART. 16 - NORME FINALI

Il presente regolamento ha validità per i P.E.E.P. per i quali non siano stati pubblicati alla data di entrata in vigore dello stesso i bandi di assegnazione delle aree.