

REGOLAMENTO  
PER LA CONCESSIONE  
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE  
E PER LA CESSIONE DEL DIRITTO  
DI PROPRIETA' SULLE AREE  
DESTINATE AD EDILIZIA ECONOMICA  
E POPOLARE

(L. 167/1962, L. 865/1971  
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI)

## **TITOLO I**

### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

#### **ART. 1 – Contenuto e finalità**

Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità per l'assegnazione delle aree comprese nei piani d'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e 22 ottobre 1971, n. 865 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Le aree di cui alla L. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni sono cedute in proprietà e concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni, ai soggetti elencati agli artt. 2 e 3 del presente Regolamento con le procedure di cui all'art. 5, salvo le deroghe previste al successivo art. 4

## **TITOLO II**

### **CONCESSIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CESSIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

#### **ART.2 – Richiedenti il diritto di superficie**

Possono richiedere la concessione del diritto di superficie:

- a) L'A.T.E.R. e gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- b) Le Cooperative edilizie a proprietà divisa ed indivisa;
- c) Le Imprese di costruzione e/o loro consorzi e/o le Associazioni temporanee d'Imprese;
- d) I singoli Privati anche riuniti in Consorzi.

La presente elencazione non indica in alcun modo priorità.

#### **ART.3 – Richiedenti la cessione dell'area in diritto di proprietà**

Possono richiedere la cessione delle aree in proprietà:

- a) L'A.T.E.R. e gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
  - b) Cooperative edilizie a proprietà divisa ed indivisa.  
I soci delle Cooperative devono possedere i requisiti di cui all'art. 7 del presente Regolamento
  - c) Le Imprese di costruzione e/o loro consorzi e/o le Associazioni temporanee d'Imprese.  
Le Imprese di costruzione e/o loro consorzi e/o le Associazioni temporanee d'Imprese devono vendere o locare gli alloggi realizzati esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti di cui all'art. 7 del presente Regolamento
  - d) I singoli Privati anche riuniti in consorzio che posseggano i requisiti di cui all'art. 7 del presente Regolamento
- La presente elencazione non indica in alcun modo priorità

#### **ART.4 – Priorità**

I soggetti pubblici e privati beneficiari, per la realizzazione degli alloggi, di finanziamento pubblico o agevolato acquisiscono la priorità nell'assegnazione delle aree e pertanto il Comune procede alla concessione del diritto di superficie e/o alla cessione del diritto di proprietà al di fuori delle procedure concorsuali, di cui al successivo art. 5, qualora gli stessi soggetti ne avanzino richiesta.

La Giunta comunale, in presenza di tali condizioni, indica le aree e le volumetrie da assegnare a ciascun operatore.

La priorità opera nei riguardi degli interventi di edilizia sovvenzionata e, in subordine, degli interventi di edilizia agevolata.

I requisiti soggettivi richiesti per gli interventi in questione sono quelli stabiliti dalle vigenti leggi e dalle rispettive norme di finanziamento di edilizia pubblica.

#### **ART. 5 – Bandi di concorso**

Per l'assegnazione dei lotti compresi nelle aree P.E.E.P. il Comune provvede mediante pubblico concorso, aperto a tutti i soggetti elencati ai successivi artt. 2 e 3, collocati in graduatorie predisposte ai sensi dell'art. 9 del presente Regolamento.

Al relativo bando di concorso dovrà essere data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all'Albo pretorio del Comune ed affissione di manifesti nell'ambito del Comune.

I bandi di concorso, differenziati per ciascuna categoria di richiedenti, devono contenere:

- a) Il numero dei lotti o suddivisione in sub-lotti di area P.E.E.P. alla cui assegnazione ciascun richiedente potrà concorrere con

- l'indicazione delle volumetrie consentite e la forma di assegnazione (diritto di superficie o proprietà);
- b) I corrispettivi dovuti per l'area a titolo provvisorio e presunto, salvo loro conguaglio, in relazione alla volumetria assegnata ed all'effettivo costo di acquisizione dell'area da determinarsi successivamente al momento della definizione della procedura espropriativa;
  - c) I corrispettivi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alla volumetria assegnata;
  - d) I requisiti di ammissibilità;
  - e) Il contenuto delle domande;
  - f) La documentazione richiesta;
  - g) i criteri in base ai quali verranno individuati i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi;
  - h) le tipologie consentite nelle aree disponibili;
  - i) le modalità e il termine per la presentazione delle domande (non inferiore a 30 giorni) e i documenti da allegare alla domanda, a prova dei requisiti.

#### ART. 6 – Domanda di partecipazione al Bando - Contenuto e relativa documentazione

Le domande di partecipazione al bando di concorso, redatte su appositi stampati forniti dall'Amministrazione comunale, da presentarsi entro il termine stabilito al Bando, devono indicare:

- a) il soggetto richiedente (Ente pubblico, Cooperativa a proprietà divisa o indivisa, Impresa di costruzioni, Associazioni temporanee di Imprese, Singoli provati);
- b) i dati identificativi del terreno richiesto, la zona il numero del lotto o dei lotti;
- c) le caratteristiche dell'intervento – tecniche e tipologiche;

Qualora la domanda pervenga da Cooperative edilizie deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.
- b) atto costitutivo e Statuto comprovante a forma associativa della Cooperativa;
- c) certificato di iscrizione al Registro Prefettizio;
- d) eventuale certificato di iscrizione all'Albo nazionale delle Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi;
- e) certificato dal quale risulti che la Cooperativa non si trovi in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata;
- f) dichiarazione del Presidente della Cooperativa dalla quale risulti il numero dei Soci iscritti alla Cooperativa;
- g) dichiarazione del Presidente della Cooperativa attestante che quest'ultima è retta e disciplinata da principi di mutualità senza scopo di lucro e che i Soci indicati nell'elenco allegato alla domanda di partecipazione al Bando di concorso hanno i requisiti soggettivi previsti dalle Leggi vigenti per essere assegnatari o acquirenti di alloggi di ERP, i suddetti requisiti devono essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare del Socio.

All'atto della presentazione della domanda le Cooperative devono presentare, per ciascun programma d'intervento, pena l'esclusione dalla relativa graduatoria, l'elenco nominativo dei Soci prenotatari, in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare, e l'elenco dei Soci di riserva in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% degli alloggi da realizzare.

La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità.

Ogni Socio deve essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del presente Regolamento e non può risultare prenotatario per più di un alloggio.

La documentazione di cui alle lettere a), b), c), d), e) del presente comma può essere sostituita con dichiarazioni sostitutive di certificazioni a norma dell'art. 2 della L. 15/1968 e del D.P.R. 403/1998, art. 1, comma 1.

Qualora la domanda pervenga da Impresa e/o loro Consorzi deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) certificato di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA con la dizione di assenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o straordinaria negli ultimi 5 anni..
- b) atto costitutivo e Statuto – nel caso di Società e Consorzi;
- c) certificato dal quale risulti che il soggetto richiedente non si trovi in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata;

- d) dichiarazione del legale rappresentante che attesti che l'Impresa o il Consorzio di Imprese è in regola con il pagamento dei contributi sociali – INAIL, INPS, ecc.
- e) dichiarazione del legale rappresentante attestante l'attività svolta dall'Impresa a far data dal 01/01/1990 con l'indicazione della data di inizio e termine dei lavori, delle concessioni edilizie, del numero degli alloggi, del tipo di edilizia e dell'eventuale finanziamento;

Nel caso di Associazioni temporanee di Imprese regolarmente costituite tali Associazioni potranno far valere, ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, i requisiti oggettivi della "capofila"

La documentazione di cui alle lettere a), b), c) e d) del presente comma può essere sostituita con dichiarazioni sostitutive a norma dell'art. 2 della L. 68/1968 e del D.P.R. 403/1998, art. 1 – comma 1

Qualora la domanda pervenga da singoli privati anche riuniti in Consorzio deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo Art. 7;
- b) certificazione fiscale relativa ai redditi percepiti dal richiedente e dai membri del relativo nucleo familiare nell'anno indicato nel bando di concorso.

Le dichiarazioni mendaci sono punite ai sensi della Legge penale.

Sono esclusi dal concorso i concorrenti che abbiano presentato le domande dopo la scadenza del termine fissato dal bando.

#### ART. 7 – Requisiti soggettivi dei Soci assegnatari

Possono essere assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) ai sensi delle vigenti Leggi nazionali e regionali coloro che, alla data di pubblicazione del Bando di concorso:

- a) abbiano la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure abbiano la cittadinanza d'altro Stato purché siano residenti in Italia da almeno cinque anni e dimostrino di avere un'attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6 – comma 10 – della legge 179/92;
- b) abbiano la residenza anagrafica o esplichino attività lavorativa stabile e prevalente nel Comune di Monte Argentario;
- c) non siano titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato nel Comune di Monte Argentario, ovvero su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località il cui valore locativo, determinato ai sensi della Legge 27/07/78, n. 392 dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un reddito annuo superiore a L. 800.000;
- 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 dallo Stato o da altro Ente pubblico o con mutui di cui alla legge 10/8/1950 n°715;
- e) non fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, determinato ai sensi dell'art. 21 della Legge 457/78 con le detrazioni di cui alla L.R. 20 dicembre 1996 n. 96 e successive modifiche ed integrazioni, superiore a £. 65.000.000=. Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale presentata prima della data del Bando, al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse.

Ai fini del requisito di cui alla lettera c) è da considerarsi adeguato l'alloggio la cui superficie totale complessiva sia inferiore ai limiti indicati al punto c) della Tabella A allegata alla L.R. 20/12/1996 n. 96 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini del requisito di cui alla lettera e) per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more-uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado purché stabilmente conviventi con il concorrente da almeno due anni dalla data della pubblicazione del bando nella sede del Comune e sia dimostrata nelle forme di legge.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai figli conviventi coniugati ovvero alle nuove coppie formatesi prima della consegna degli alloggi, che partecipano in modo autonomo al Bando.

Altresì non si applicano ai figli iscritti nel nucleo familiare di provenienza ancorché abbiano un reddito proprio non inferiore a £ 14.000.000; inoltre non si applicherà alle coppie in regime di separazione dei beni.

I requisiti per concorrere all'assegnazione degli alloggi debbono essere posseduti alla data della pubblicazione del bando nella sede del Comune.

In caso di sostituzione dei soci rinunciatari da parte delle cooperative i requisiti soggettivi del nuovo assegnatario saranno fissati con riferimento alla data di comunicazione all'amministrazione Comunale; Per gli acquirenti dell'impresa i requisiti saranno fissati con riferimento alla data di pubblicazione del bando oppure alla data di ultimazione dei lavori.

#### ART. 8 – Commissione per l'esame delle domande

L'istruttoria delle domande e la formazione delle graduatorie sono demandate ad apposita Commissione composta come segue:

- Sindaco o Assessore suo delegato: Presidente;
- Tre Consiglieri di cui uno di minoranza;
- Dirigente dell'Ufficio Urbanistica o suo delegato anche con funzioni di segretario;

La Commissione delibera validamente con la presenza di almeno 4 commissari tra cui obbligatoriamente il Presidente.

In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

La Commissione dura in carica tre anni ed i suoi membri possono essere confermati; scade comunque con il termine del mandato del Consiglio che l'ha nominata.

La Commissione, entro 30 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del Concorso, forma una graduatoria provvisoria.

Entro 10 giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e comunicata, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, ai singoli concorrenti. Entro il termine perentorio di 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, gli interessati possono presentare opposizioni, in carta semplice alla stessa Commissione, che provvederà sulla base dei documenti già acquisiti od allegati al ricorso entro 20 giorni dal termine utile per la presentazione delle opposizioni.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva. In caso di parità dei punteggi si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica.

La graduatoria definitiva è pubblicata e comunicata agli interessati con le stesse modalità stabilite per le graduatorie provvisorie e costituisce provvedimento definitivo.

Il Comune può dichiarare in qualsiasi momento, anche successivamente all'approvazione della graduatoria, la decadenza di uno o più operatori qualora accerti dichiarazioni mendaci o documentazioni false, il mancato rispetto dei tempi inerenti la realizzazione dell'intervento di cui all'art. 15 del presente Regolamento o il mancato rispetto dell'eventuale impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'adozione dei provvedimenti di assegnazione delle aree sarà effettuata con apposita deliberazione della Giunta Comunale su conforme parere della Commissione.

Nel caso di decadenza o di rinuncia l'Amministrazione comunale provvede alla sostituzione secondo l'ordine di graduatoria.

#### ART. 9 – Formazione delle graduatorie - Punteggi

Ferma restando la priorità richiamata al precedente art. 4 per determinare l'ordine di priorità nel complesso delle cooperative edilizie di abitazione si seguiranno i seguenti criteri:

##### a) anzianità di costituzione:

|                                 |       |     |
|---------------------------------|-------|-----|
| 1) Prima del 31/12/1980         | Punti | [2] |
| 2) Dal 01/01/1981 al 31/12/1990 | Punti | [1] |
| 3) Dopo il 31/12/1990           | Punti | [0] |

##### b) numero dei soci iscritti ed in regola alla data del bando (al netto dei soci che già hanno realizzato precedenti interventi):

|                     |       |     |
|---------------------|-------|-----|
| 1) fino a 50 Soci   | Punti | [1] |
| 2) da 51 a 100 Soci | Punti | [2] |
| 3) oltre 100 Soci   | Punti | [3] |

- c) appartenenza ad Associazioni Nazionali di cooperative di abitazione:
- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [3] |
| 2) NO | Punti | [0] |
- d) iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative edilizie di abitazione e loro Consorzi (L. 59/1992)
- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [3] |
| 2) NO | Punti | [0] |
- e) certificazione del Bilancio:
- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [2] |
| 2) NO | Punti | [0] |
- f) la Cooperativa dal 1990 ad oggi ha realizzato o ha in corso di realizzazione, nelle aree P.E.E.P. dei Comuni della provincia di Grosseto:
- |                       |       |     |
|-----------------------|-------|-----|
| 1) Oltre 50 alloggi   | Punti | [3] |
| 2) da 20 a 50 alloggi | Punti | [2] |
| 3) Sino a 20 alloggi  | Punti | [0] |
- g) la Cooperativa dal 1990 ad oggi ha ottenuto finanziamenti pubblici che hanno finanziato, rispetto al totale degli alloggi realizzati con riferimento al numero degli alloggi e non ai costi:
- |  |       |     |
|--|-------|-----|
| 1) Oltre il 30% degli alloggi realizzati   | Punti | [2] |
| 2) Dal 15% al 30% degli alloggi realizzati | Punti | [1] |
| 3) Meno del 15% degli alloggi realizzati   | Punti | [0] |
- h) la Cooperativa, dal 1990 ad oggi, ha realizzato almeno un intervento per 20 alloggi nel Comune di Monte Argentario:
- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [1] |
| 2) NO | Punti | [0] |
- i) la Sede sociale legale e non succursale della Cooperativa in data antecedente al Bando è localizzata :
- |   |       |     |
|---|-------|-----|
| 1) Nel Comune di Monte Argentario             | Punti | [3] |
| 2) Nel territorio della Provincia di Grosseto | Punti | [1] |
| 3) Altre localizzazioni                       | Punti | [0] |
- I punteggi di cui ai punti 1) e 2) non sono cumulabili
- l) interventi che consentano un risparmio energetico del 30% rispetto alla Legge 10/1991:
- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [2] |
| 2) NO | Punti | [0] |
- m) intervento che prevede un rapporto, tra la superficie non residenziale (S.n.r.) e la Superficie utile abitabile (S.u.) inferiore o uguale al 45%:
- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [2] |
| 2) NO | Punti | [0] |
- n) intervento che prevede la realizzazione di alloggi di superficie utile compresa tra 85 mq. e 95 mq. In misura inferiore o uguale al 50% dell'entità dell'intervento:

- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [2] |
| 2) NO | Punti | [0] |

o) impegno a consorzarsi con gli altri assegnatari e a stipulare la Convenzione di cui all'art. 35 della Legge 865/1971 con il Comune di Monte Argentario per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [3] |
| 2) NO | Punti | [0] |

p) numero dei Soci di riserva:

- |                                      |       |     |
|--------------------------------------|-------|-----|
| 1) Pari al 100% dei Soci assegnatari | Punti | [1] |
|--------------------------------------|-------|-----|

Per determinare in ordine di priorità nel complesso delle imprese di costruzione e loro Consorzi e nel complesso di privati singoli o riuniti in consorzi si seguiranno i seguenti criteri:

a) prezzo di vendita degli alloggi:

riduzione di almeno il 5% del costo massimo totale determinato con l'applicazione dei massimali di costo di cui alla Delibera della G.R.T. 18/07/2000 n. 777: "Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alle Delibere della G.R. n. 328 del 18/03/96 e n. 459 del 26/04/99".

Gli alloggi dovranno essere conformi alle Norme tecniche ed avere un livello qualitativo minimo come definiti dalla delibera del C.R.T. 27/12/1991, n. 387:

- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [2] |
| 2) No | Punti | [1] |

b) scelta acquirenti alloggi:

disponibilità a convenzionarsi con il Comune per la scelta degli acquirenti degli alloggi:

- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [2] |
| 2) No | Punti | [1] |

c) curriculum circa l'attività svolta dal 1990 (con particolare riferimento all'attuazione della legge 457/98), nell'ambito del territorio comunale:

c.1) interventi eseguiti o in corso di esecuzione relativi all'attuazione della Legge 457/1978, agevolata con finanziamento ATER o equivalente Ente Pubblico

- |  |       |     |
|--|-------|-----|
| 1) Edilizia agevolata da 12 a 24 alloggi | Punti | [1] |
| 2) Edilizia agevolata da 25 a 50 alloggi | Punti | [2] |
| 3) Oltre 50 alloggi                      | Punti | [3] |

c.2) interventi di edilizia convenzionata direttamente eseguiti o in corso di esecuzione da parte dell'Impresa, in aree P.E.EP. con finanziamento proprio e/o contributo in conto interessi o capitale della Regione Toscana:

- |                        |       |     |
|------------------------|-------|-----|
| 1) da 12 a 50 alloggi  | Punti | [1] |
| 2) da 51 a 100 alloggi | Punti | [2] |
| 3) oltre 100 alloggi   | Punti | [3] |

d) Consorzio di Imprese o Impresa appartenenti a Consorzio:

il soggetto richiedente è un Consorzio di Imprese o Impresa appartenente a Consorzio anche in forma di Società di capitali avente natura consortile:

- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [1] |
| 2) No | Punti | [0] |

e) Sede sociale dell'Impresa:

l'Impresa ha la Sede sociale, da almeno 4 anni dalla data del Bando:

- |   |       |     |
|---|-------|-----|
| 1) nel Comune di Monte Argentario             | Punti | [3] |
| 2) nel territorio della Provincia di Grosseto | Punti | [2] |
| 3) altre localizzazioni                       | Punti | [0] |

f) impegno a consorziarsi con gli altri assegnatari e a stipulare la Convenzione di cui all'art. 35 della Legge 865/1971 con il Comune di Monte Argentario per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- |       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 1) SI | Punti | [3] |
| 2) NO | Punti | [0] |

Il Comune delibera l'assegnazione delle aree agli aventi diritto al fine di consentire loro di accedere alle aree per acquisire gli elementi necessari alla progettazione.

#### ART. 10 - Diritto di superficie, contenuto e durata

La concessione del diritto di superficie ha una durata ed una validità per anni 99 a partire dalla data di stipulazione della convenzione di cui all'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni ed è rinnovabile alla scadenza e per analogo periodo, a richiesta di chi di diritto, da formularsi entro un mese dalla scadenza.

Il diritto di superficie, come sopra conferito, è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal presente regolamento e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia di diritto di superficie e per la particolare costituzione di esso.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi-servizi;
- al mantenimento ed al godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dal presente regolamento.

#### ART.11 - Corrispettivo aree

Prima della stipula della Convenzione di cui all'art. 35 L. 865/1971 gli Operatori provvederanno al versamento del corrispettivo dell'area loro assegnata per l'importo indicato a titolo provvisorio salvo conguaglio dello stesso, in relazione alla volumetria assegnata, alla definizione dell'effettivo costo a seguito della definizione della procedura espropriativa.

Il corrispettivo per le aree assegnate in diritto di superficie è stabilito nell'importo non superiore a quanto previsto dal 60<sup>o</sup> comma dell'art. 3 della L. 23/12/1996 n. 662 con rateizzazione massima in 15 anni.

#### ART.12 - Oneri di urbanizzazione

Prima del rilascio della concessione/provvedimento autorizzativo edilizio gli Operatori provvederanno al versamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria determinati in applicazione delle tabelle parametriche regionali e delle conseguenti deliberazioni applicative comunali.

Gli Operatori potranno avvalersi della facoltà di richiedere la rateizzazione degli importi di cui sopra in quattro rate semestrali, di cui la prima dovrà essere corrisposta al momento del rilascio della concessione/provvedimento autorizzativo edilizio, subordinatamente alla presentazione di apposita garanzia a mezzo di polizza fideiussione assicurativa o bancaria in misura pari al doppio dell'importo residuo da versare.

#### ART.13 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

A norma dell'art. 11 della L. 28/01/1977 n. 10 il Concessionario (o i Concessionari riuniti in Consorzio, in caso di opere di urbanizzazione che si presentino come un insieme unitario) può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

A tale scopo l'Operatore predisporrà, a propria cura e spese, il Progetto esecutivo delle singole opere di urbanizzazione, corredato dalla Descrizione delle Opere, dal Programma attuativo e dai Computi metrici stimativi con l'indicazione dei costi che dovrà riportare il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e lo presenterà al Comune unitamente alle domande per l'ottenimento delle relative concessioni ad edificare.

I progetti saranno redatti sulla base delle norme del Piano di Zona e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune nonché delle norme per l'edilizia residenziale pubblica.

I lavori di costruzione delle singole opere dovranno essere iniziati entro il termine fissato nelle relative concessioni ad edificare; proseguiranno per fasi di sviluppo secondo i tempi e le modalità fissati nel programma attuativo di cui sopra.

Il Comune, in base a motivata richiesta del concessionario potrà accordare proroghe ai termini suddetti.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei propri uffici competenti;
- mediante eventuali collaudi in corso d'opera da eseguirsi a spese del concessionario;
- mediante un controllo delle opere da eseguirsi dai competenti uffici comunali, per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In tale periodo i lavori di manutenzione, riparazione e completamento eventualmente necessari saranno compiuti dal concessionario a sue cura e spese.

Sarà pure a carico del concessionario la responsabilità civile per eventuali danni.

In caso di inadempienza il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei suddetti lavori addebitandone le spese al concessionario, salvo maggiori danni.

Effettuato il collaudo definitivo ed emesso il conseguente certificato di collaudo le opere passeranno automaticamente in proprietà del Comune che ne assumerà immediatamente la manutenzione e la gestione.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi di cui ai precedenti commi il concessionario presenterà idonea garanzia finanziaria nella forma di fidejussione bancaria o polizza fidejussoria per un importo pari all'importo complessivo delle opere da realizzare.

L'importo della fidejussione o della polizza di cui al comma precedente potrà essere via ridotto in relazione alla progressiva realizzazione delle opere stesse previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### ART.14 - Stipula della Convenzione

Le modalità di pagamento dei corrispettivi per la concessione del diritto di superficie e/o di proprietà delle aree, l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione o il pagamento degli oneri, le perizie, i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, le modalità di alienazione, le cause risolutive, le penali e tutto quant'altro attiene all'esercizio del diritto di superficie o di proprietà saranno regolamentati da Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ART.15 - Realizzazione degli interventi

Entro 6 (sei) mesi dalla data dell'atto di assegnazione dell'area agli Operatori da parte del Comune di Monte Argentario il concessionario o acquirente predisporrà il Progetto di ogni singolo edificio e, in caso di realizzazione diretta, il Progetto delle Opere di urbanizzazione e lo presenterà al Comune per l'ottenimento della prescritta concessione ad edificare.

Il progetto sarà redatto sulla base delle norme tecniche del Piano Regolatore Generale, del Piano di Zona, del programma attuativo, della convenzione di cui allo art. 35, 70 e 130 comma, della Legge n.865 del 22/10/1971 e successive modifiche e integrazioni, e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune.

Entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione degli elaborati progettuali afferenti la realizzazione degli alloggi ed, eventualmente, delle Opere di urbanizzazione, si dovrà provvedere stipulazione della convenzione di cui all'art.35 della Legge 22/10/1971, n.865

I termini per l'esecuzione dei lavori di costruzione di ogni singolo edificio ed, eventualmente, delle Opere di urbanizzazione saranno quelli indicati nella relativa concessione ad edificare.

Il Comune, in base a motivate richieste del concessionario o acquirente, potrà accordare proroghe ai termini suddetti.

Sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, volta per volta, delegare gli assegnatari delle aree in diritto di proprietà e/o in diritto di superficie all'esproprio delle aree e/o all'occupazione d'urgenza.

ART. 16) - Criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e per le cessioni successive alla prima

Il prezzo massimo della prima cessione è definito con l'applicazione dei massimali di costo stabiliti con Delibera della G.R.T. 777/2000 e successive modifiche ed integrazioni, con l'applicazione dell'eventuale riduzione del 5%.

In caso di Tipologie non ricomprese nelle casistiche regionali, o in caso di eccessiva incidenza degli standard anche per ragioni di vincolo ambientale si darà luogo alla determinazione del prezzo in base ad appositi computi

Tale norma si intende applicabile ai Privati, alle Imprese, ai Consorzi di Imprese con l'esclusione delle Cooperative per le quali il costo sarà quello risultante nell'atto di cessione di proprietà rilevato dalla ripartizione tra i Soci degli oneri effettivamente sostenuti dalle Cooperative stesse per la realizzazione dell'immobile.

Per i successivi trasferimenti il prezzo di cessione sarà determinato in base alle Leggi vigenti al momento della compravendita .

### **TITOLO III CENTRO COMMERCIALE E EDIFICI PER IL CULTO**

ART.17) - Concessione per aree a destinazione commerciale, direzionale, o di culto.

Quando nei piani di zona di debba procedere alla assegnazione di aree destinate a edifici per il commercio o direzionale, o di culto si procederà con separato bando, che conterrà i seguenti criteri e dati informativi:

- a) il numero identificativo del lotto e la sua ubicazione;
- b) la modalità di cessione in diritto di superficie ovvero in proprietà;
- c) il Volume consentito e le destinazioni d'uso;
- d) i corrispettivi dovuti per l'area e le modalità di pagamento;
- e) i corrispettivi dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) il contenuto delle domande;
- g) la documentazione richiesta;
- h) i criteri in base ai quali verranno individuati i soggetti incaricati della realizzazione
- i) le modalità ed il termine di presentazione delle domande di assegnazione.

ART. 18) - Destinatari dei bandi e criteri di assegnazione

a) le aree destinate ad edifici commerciali e direzionali potranno essere assegnate soltanto a Imprese di costruzione edilizie, loro consorzi, o Associazione Temporanee, in qualsiasi forma giuridica costituitasi.

b)I prezzi di cessione delle unità immobiliari dovranno essere stabiliti da apposita convenzione da stipulare tra l'Amministrazione Comunale e l'impresa assegnataria sulla base di computi metrici estimativi sottoposti a visto di congruità da parte del UTC.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA con la dizione di assenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o straordinaria negli ultimi 5 anni.
- Atto costitutivo e/o Statuto dell'impresa;
- Dichiarazione del legale rappresentante che attesti la regolarità contributiva, INPS, INAL, CASSA EDILE, e in materia di imposte e tasse.
- Elenco dei lavori eseguiti negli ultimi 10 anni, suddivisi in edilizia abitativa e non abitativa.

ART. 19) - Priorità.

Per determinare in ordine di priorità nel complesso delle imprese istanti si seguiranno i seguenti criteri:

a) scelta acquirenti unità immobiliari:

disponibilità a convenzionarsi con il comune per la scelta degli acquirenti:

- 1) SI punti **[2]**
- 2) NO punti **[1]**
- c) interventi di edilizia non abitativa realizzati negli ultimi 10 anni
  - 1) un intervento punti **[1]**
  - 2) due interventi punti **[3]**
  - 3) tre o più interventi punti **[5]**
- d) interventi di edilizia abitativa
  - 1) da 12 a 24 alloggi punti **[0.50]**
  - 2) da 25 a 50 punti punti **[0.75]**
  - 3) oltre 51 punti **[1]**
- d) sede sociale impresa  
l'impresa ha la sede sociale da almeno 4 anni dalla data del bando
  - 1) nel Comune di M. Argentario punti **[3]**
  - 2) nel territorio della Provincia di Grosseto punti **[2]**
  - 3) altre localizzazioni punti **[0]**

ART. 20) - diritto di prelazione dei lotti commerciali o direzionali.

In caso di proprietà ininterrotta almeno decennale dell'area di sedime da parte di soggetti idonei a concorrere all'assegnazione, si riconoscerà il diritto di prelazione alla realizzazione dell'opera, fermo l'obbligo di convenzione sui prezzi di cessione e l'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione e la quota dei costi di acquisizione dei terreni da destinare a urbanizzazione primaria e secondaria e standard urbanistici.

ART. 21) - Edilizia di culto

I lotti destinati ad edilizia per il culto saranno assegnati, previo avviso pubblico, agli Enti rappresentanti culti ammessi dalla Repubblica Italiana.

Avrà prelazione il culto che dimostrerà di rappresentare il maggiore numero di aderenti.

#### **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

ART. 22) - Trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà, cessione alloggi - Norma di rinvio

Con l'entrata in vigore della L. 179 del 17/02/1992 e successive modifiche ed integrazioni, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto, previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine gli alloggi possono essere alienati o locati.

La disposizione di cui al comma precedente s'intende applicata, per analogia, anche agli alloggi di edilizia convenzionata che non sono assistiti da finanziamento agevolato. In questo caso il nulla - osta, per alienazioni o locazioni prima dei cinque anni, per gravi, sopravvenuti e documentati motivi è rilasciato dal Comune.

Il Comune potrà cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie, ex art. 35 della legge 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni, ai proprietari di alloggi di E.R.P, che ne avanzino richiesta, applicando i criteri e le procedure di cui all'art. 31, commi 45<sup>^</sup>, 46<sup>^</sup>, 47<sup>^</sup>, 48<sup>^</sup> e 49<sup>^</sup> della Legge 23/12/1998, n. 448

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento comunale è fatto espresso rinvio alle Leggi nazionali e regionali vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica comunque applicabili alle aree P.E.E.P.

\*\*\*\*\*

*Regolamento approvato con delibera del C.C. n. 33 del 29.05.01*

*Modificato con delibera del C.C. n. 6 del 29.01.02*