



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
Provincia di Livorno

REGOLAMENTO

**"DISCIPLINA DEI CRITERI PER
L'ASSEGNAZIONE DI AREE
COMPRESSE NEL PEEP"**

APPROVATO CON DELIBERA

C.C. n. 163 del 15/12/1998

MODIFICATO CON DELIBERE

C.C. n. 34 del 27.02.2007

C.C. n. 61 del 29.04.2011

ART. 1

La presente regolamentazione disciplina le modalita' per la concessione in Diritto di Superficie ed il trasferimento in proprieta' delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 15.4.62 n. 167 e successive modificazioni per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

La concessione in proprieta' delle aree comprese nel Peep e' riferita alla quota non inferiore al 20% e non superiore al 40% in termini volumetrici.

La concessione del Diritto di Superficie ad Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici e' a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni.

ART. 2

Possono essere concessionari del DIRITTO DI SUPERFICIE delle aree di cui all'art. 1:

- a) L'ATER ed altri Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- b) Cooperative a proprieta' indivisa e loro Consorzi;
- c) Cooperative a proprieta' divisa e loro Consorzi;
- d) Privati singoli o riuniti in consorzio;
- e) Imprese di costruzione e loro consorzi.

Possono acquisire IN PROPRIETA' le aree di cui all'art. 1:

- a) Cooperative a proprieta' indivisa e loro Consorzi;
- b) Cooperative a proprieta' divisa e loro consorzi;
- c) Privati singoli o riuniti in consorzio;
- d) Imprese di costruzione e loro consorzi.

ART. 3

Per assicurare la partecipazione di tutti coloro che ne hanno diritto, il Comune dara' la massima pubblicita' alla utilizzazione delle aree di cui all'art. 1, con la emissione di appositi bandi di prenotazione, da pubblicarsi sulla stampa locale e su manifesti, nei quali saranno precisati:

- a) Le aree disponibili da trasferire in Proprieta' o concedere in Diritto di Superficie;
- b) I corrispettivi dovuti per le aree e per le opere di urbanizzazione;
- c) L'indicazione sommaria delle tipologie e degli indici fondiari in conformita' degli strumenti urbanistici e del Peep;
- d) I termini entro i quali deve essere presentata la domanda;
- e) Le garanzie finanziarie richieste;
- f) I controlli e le prescrizioni;
- g) I requisiti per la prenotazione;
- h) Il contenuto della domanda.

- Nel punto a) deve essere specificata, oltre l'ubicazione, anche se le aree sono cedute in Proprieta' o se concesse in Diritto di Superficie.

- Nel punto b) verranno date indicazioni sommarie e preventive, salvo conguaglio, per cio' che concerne i costi delle aree edificabili e la cifra degli oneri di urbanizzazione cosi'

ART. 1

La presente regolamentazione disciplina le modalita' per la concessione in Diritto di Superficie ed il trasferimento in proprieta' delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 15.4.62 n. 167 e successive modificazioni per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

La concessione in proprieta' delle aree comprese nel Peep e' riferita alla quota non inferiore al 20% e non superiore al 40% in termini volumetrici.

La concessione del Diritto di Superficie ad Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici e' a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni.

ART. 2

Possono essere concessionari del DIRITTO DI SUPERFICIE delle aree di cui all'art. 1:

- a) L'ATER ed altri Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- b) Cooperative a proprieta' indivisa e loro Consorzi;
- c) Cooperative a proprieta' divisa e loro Consorzi;
- d) Privati singoli o riuniti in consorzio;
- e) Imprese di costruzione e loro consorzi.

Possono acquisire IN PROPRIETA' le aree di cui all'art. 1:

- a) Cooperative a proprieta' indivisa e loro Consorzi;
- b) Cooperative a proprieta' divisa e loro consorzi;
- c) Privati singoli o riuniti in consorzio;
- d) Imprese di costruzione e loro consorzi.

ART. 3

Per assicurare la partecipazione di tutti coloro che ne hanno diritto, il Comune dara' la massima pubblicita' alla utilizzazione delle aree di cui all'art. 1, con la emissione di appositi bandi di prenotazione, da pubblicarsi sulla stampa locale e su manifesti, nei quali saranno precisati:

- a) Le aree disponibili da trasferire in Proprieta' o concedere in Diritto di Superficie;
- b) I corrispettivi dovuti per le aree e per le opere di urbanizzazione;
- c) L'indicazione sommaria delle tipologie e degli indici fondiari in conformita' degli strumenti urbanistici e del Peep;
- d) I termini entro i quali deve essere presentata la domanda;
- e) Le garanzie finanziarie richieste;
- f) I controlli e le prescrizioni;
- g) I requisiti per la prenotazione;
- h) Il contenuto della domanda.

- Nel punto a) deve essere specificata, oltre l'ubicazione, anche se le aree sono cedute in Proprieta' o se concesse in Diritto di Superficie.

- Nel punto b) verranno date indicazioni sommarie e preventive, salvo conguaglio, per cio' che concerne i costi delle aree edificabili e la cifra degli oneri di urbanizzazione cosi'

come deriva dalla legislazione vigente e dalla normativa Comunale.

- Nel punto c) saranno indicate le tipologie e volumetrie stabilite dal Comune in conformita' degli strumenti urbanistici generali e del Peep.
- Nel punto e) verranno indicate quelle garanzie che risultino essere tali da impedire che il Comune rischi di tenere il terreno impegnato inutilmente per lungo tempo.
- Nel punto f) saranno indicate le prescrizioni ed i controlli previsti dalle vigenti disposizioni di legge e normative Comunali per la realizzazione dei fabbricati.
- Nel punto g) saranno indicati succintamente i requisiti necessari per l'assegnazione dell'area previsti all'art. 2 del presente regolamento.

ART. 4

Ai soggetti destinatari a seguito di bando pubblico, di finanziamenti Statali, Regionali, di finanziamenti agevolati erogati da Istituzioni Europee, di altri eventuali finanziamenti pubblici agevolati, i terreni di cui all'art. 1 possono essere assegnati dal Comune senza ricorrere al bando di cui al precedente art. 3.

ART. 5

In sede di bando di assegnazione delle aree sia in Diritto di Proprieta' sia in Diritto di Superficie, potranno essere individuate, nella misura in termini volumetrici non superiore al 10%, aree da assegnare a cooperative formate da soci appartenenti alle forze dell'ordine o alle forze armate o ai singoli appartenenti a tali categorie, che ne facciano richiesta.

Per determinare l'ordine di prioritarieta' nel complesso di tali cooperative o di singoli soci appartenenti alle suddette categorie, varranno le norme di cui al successivo art. 9.

ART. 6

Le domande per la concessione di aree in Diritto di Superficie o da trasferire in Proprieta' devono contenere come previsto alla lettera h) dell'art. 3:

- 1) L'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, Cooperativa a proprieta' indivisa o divisa, privato o impresa), specificando se vuole costruire per se' oppure se vuole costruire per rivendere o affittare gli alloggi;
- 2) L'individuazione del terreno richiesto: Se in Diritto di Superficie o in Proprieta', la zona, le dimensioni, ecc.;
- 3) La specificazione dell'entita' dell'intervento, indicando il numero di alloggi che verranno costruiti;
- 4) La spesa prevista e le garanzie finanziarie.

Ed inoltre, in caso di Ente pubblico dovra' essere allegato alla domanda un documento da cui risulti l'incarico di stazione appaltante di un intervento pubblico ;

In caso di Cooperativa a proprieta' indivisa o divisa dovra' essere allegato:

- a) Lo statuto e copia dell'atto costitutivo;
- b) L'indicazione del numero dei soci;
- c) Una dichiarazione che la Cooperativa e' retta e disciplinata dai principi della mutualita', senza fini di speculazione, ed e' costituita esclusivamente dai soci aventi i requisiti soggettivi indicati al successivo art. 7;
- d) Una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilita', presenta l'elenco dei soci prenotati 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 fase di assegnazione a seguito di

rinuncia, e specifichi per ogni singolo socio:

- 1) Se e' cittadino Italiano;
- 2) Il luogo di residenza e di lavoro;
- 3) Le unita' di cui e' composto il nucleo familiare;
- 4) Se il socio stesso e i componenti il nucleo familiare sono in possesso dei requisiti indicati al successivo art. 7.

In caso di singoli privati che intendono costruire gli alloggi per uso proprio o della famiglia, alla domanda dovra' essere allegata una autodichiarazione da cui risulti:

- 1) La Cittadinanza Italiana;
- 2) Luogo di residenza;
- 3) Stato di famiglia con il riferimento all' annotazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari attestante l'impossidenza immobiliare per ciascun dei componenti;
- 4) Sussistenza , in suo favore e dei componenti il nucleo familiare dei requisiti indicati al successivo art. 7.

ART. 7

I Soci assegnatari delle Cooperative edilizie ed i singoli privati che acquisteranno o avranno in assegnazione o locazione gli alloggi costruiti sulle aree assegnate in diritto di superficie o in proprieta', dovranno possedere i seguenti requisiti soggettivi (qualora non usufruiscano di mutuo agevolato o di contributo da parte dello Stato o della Regione, nel qual caso i requisiti saranno quelli previsti dalla normativa in base alla quale viene concesso il finanziamento agevolato)

1. possesso della cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea o gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.
2. avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Rosignano Marittimo.
3. non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel Comune di Rosignano Marittimo . Si intende adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile intendendosi per tale la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, non sia inferiore a:

30 mq per 1 persona
45 mq per 2 persone
55 mq per 3 persone
65 mq per 4 persone
75 mq per 5 persone
95 mq per 6 persone e oltre
4. non essere titolari egli ed i componenti il nucleo familiare, di diritti proprietà, usufrutto uso ed abitazione su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo sfitti o concessi a terzi,

ubicati in qualsiasi località, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato determinato assumendo come vani catastali quelli di cui alla tabella di seguito riportata con riferimento al nucleo familiare, e come tariffa d'estimo quella convenzionalmente risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 del Comune di Rosignano Marittimo.

Componenti nucleo familiare	vani catastali
1	3
2	4
3	4.50
4	5
5	6
6 e oltre	7

Per nucleo familiare si intende 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, purchè stabilmente conviventi con il soggetto da almeno due anni alla data di pubblicazione del bando nonché al momento dell'assegnazione o dell'acquisto.

I requisiti sopradetti devono essere posseduti alla data:

- dell'assegnazione, per gli alloggi realizzati da Enti Pubblici e Cooperative Edilizie a proprietà divisa o indivisa;
- dell'acquisto, per gli alloggi realizzati da Imprese di costruzione, ed in ogni caso per le vendite successive.

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. 8

L'istanza per l'ottenimento della concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree di cui all'art. 1 e' diretta al Sindaco.

ART. 9

Le prioritá' per la concessione delle aree in Diritto di Superficie sono indicate nel seguente ordine:

- 1) Enti pubblici operanti nel settore (Enti Locali - ATER);
- 2) Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- 3) Cooperative edilizie a proprietà divisa o individuale;
- 4) Privati singoli a associati con altri;
- 5) Imprese di costruzione o loro consorzi;

- Per determinare un ordine di prioritá' nel complesso delle Coop. Edilizie a proprietà indivisa e nel complesso delle Coop. Edilizie a proprietà divisa si indicano i seguenti criteri:

- a) Fattibilità degli interventi;
- b) Data di costituzione;
- c) Data di presentazione delle domande;

- Per determinare un ordine di priorit  fra i singoli privati si indicano i seguenti criteri:
 - a) Fattibilit  dell' intervento;
 - b) Possibilit  a richiesta di associazione con altri privati;
 - c) Data di presentazione della domanda;

- Per determinare l'ordine di priorit  fra le imprese di costruzione e loro consorzi si indicano i seguenti criteri:
 - a) Fattibilit  dell'intervento;
 - b) Dimensione dell'intervento;
 - c) Impegno (non obbligatorio) di vendita, solo tramite il Comune, su indicazione di quest'ultimo;
 - d) Data di presentazione della domanda;

ART. 10

Le priorit  per la cessione delle aree in propriet  sono indicate nel seguente ordine:

- 1) Cooperative a propriet  indivisa e loro consorzi;
- 2) Cooperative a propriet  divisa e loro consorzi;
- 3) Privati singoli o riuniti in consorzi;
- 4) Imprese di costruzione e loro consorzi.

I privati singoli godono di titolo preferenziale se sono espropriandi di aree incluse nel Peep a cui potr  essere concessa una superficie non superiore a quella occorrente per la realizzazione di un solo alloggio ed al Comune e' concesso di riunire su una stessa area pi  proprietari per consentire loro di edificare nell'osservanza delle tipologie edilizie e di rapporti di costruzione previsti nel Piano di Zona.

In caso sia necessario stabilire un ordine di priorit  tra i proprietari espropriati, si possono usare gli stessi criteri usati per i singoli che richiedono il terreno in Diritto di Superficie;

- Per determinare un ordine di priorit  nel complesso delle Cooperative Edilizie a propriet  indivisa o nel complesso delle Coop. a propriet  divisa, o di singoli privati non proprietari, o nel complesso di imprese di costruzione o loro consorzi, si possono usare gli stessi criteri usati per la cessione delle aree in Diritto di Superficie

ART. 10 bis

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DEGLI ALLOGGI
CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER VENDITE SUCCESSIVE
ALLA PRIMA**

Per gli alloggi concessi in diritto di superficie, in deroga a quanto previsto nelle convenzioni stipulate tra Comune e Cooperative o Imprese assegnatarie di aree peep, il Comune (che provveder  anche a verificare i requisiti soggettivi degli acquirenti) determina il prezzo massimo per le cessioni successive alla prima prendendo per riferimento i valori stabiliti dall'Osservatorio dei Valori Immobili presso l'Agencia del Territorio per il Comune di Rosignano Marittimo:

- 1- il prezzo per gli **appartamenti** sarà calcolato in relazione al valore massimo di mercato delle abitazioni di tipo economico per la singola microzona di riferimento;
- 2- Per i **terrazzi**, sul prezzo di cui al punto precedente, sarà applicata una decurtazione del 75%;
- 3- Per **cantine o ripostigli esterni**, sempre in relazione del prezzo di cui al punto 1, sarà applicata una decurtazione del 70%;
- 4- Per i **garage** il prezzo sarà calcolato in relazione al valore minimo dei garage per la singola microzona di riferimento;
- 5- Per i **posti auto**, il prezzo sarà calcolato in relazione al valore del garage per la singola microzona di riferimento, decurtato del 60%;
- 6- Per i **fondi commerciali** il prezzo sarà determinato in base al valore massimo di mercato secondo le singole attività cui sono destinati i fondi in relazione alle singole microzone.

Per gli alloggi ricadenti nelle microzone descritte dall'O.M.I. che non prevedono abitazioni di tipo economico, la determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui ai precedenti commi 1,2,3, sarà calcolato in relazione al valore minimo di mercato delle abitazioni di tipo civile per la singola microzona di riferimento.

ART. 11

Per l'esame delle istanze presentate sarà nominata una Commissione Consiliare competente formata da:

- 1) Sindaco o suo delegato;
 - 2) 2 rappresentanti della maggioranza;
 - 3) 1 rappresentante della minoranza;
- ed è integrata:
- 4) 1 rappresentante del sindacato dei lavoratori edili;
 - 5) 1 rappresentante delle organizzazioni Cooperative di abitazione;
 - 6) 1 rappresentante delle categorie Imprenditori edili;

la quale propone al Consiglio Comunale la graduatoria per l'assegnazione delle aree da cedere in diritto di Superficie e quella per l'assegnazione delle aree da cedere in proprietà formulate sulla base dei criteri di priorità precedentemente indicati.

ART. 12

Nelle frazioni collinari o comunque di scarso "interesse edilizio - residenziale", al fine di incentivare l'attuazione degli interventi nelle aree P.E.E.P. realizzando un interesse pubblico generale, l'Amministrazione Comunale sulla base della deliberazione del Consiglio Regionale, può procedere alla preassegnazione di tale aree direttamente all'operatore richiedente in deroga a quanto previsto al precedente art. 3.

La richiesta formale di preassegnazione dell'area dovrà essere redatta con i contenuti di cui all'art. 6 del presente regolamento.

La richiesta di preassegnazione dovrà avvenire nell'arco dei 60 giorni antecedenti l'apertura del bando regionale.

L'atto di preassegnazione si intenderà decaduto qualora il richiedente non risulti assegnatario del contributo regionale.

L'atto di assegnazione definitiva dovrà avvenire entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'avvenuta erogazione del contributo regionale con stipula di una apposita convenzione pena la decadenza dal diritto di assegnazione.

ART. 13

Concessioni del diritto di superficie per la realizzazione di impianti e servizi pubblici.

Le zone del Peep. comprendono anche aree destinate a servizi urbani e sociali (istruzione, cultura, sport, commercio, ecc.).

Tali aree, una volta espropriate, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune, ma su di esse puo' essere concesso il diritto di superficie ad enti pubblici, cooperative, privati singoli, od imprese.

Anche per l'assegnazione di tali aree il Comune puo' emettere appositi bandi di prenotazione negli identici modi previsti all'art. 3 del presente regolamento.

La domanda che gli interessati possono avanzare deve contenere quanto appresso specificato:

- 1) L'indicazione del soggetto richiedente, specificando se vuole costruire per se' oppure per rivendere o affittare;
- 2) L'individuazione del terreno richiesto: La zona, la dimensione, ecc.
- 3) La specificazione dell'entita' dell'intervento indicando il numero e tipo di vani e gli eventuali servizi accessori;
- 4) La spesa prevista e le garanzie finanziarie;
- 5) Per le cooperative e associazioni, il numero e tipo dei soci (utenti o fornitori di servizi).

Il Comune si riserva in sede di esame delle domande di richiedere ulteriore documentazione atta ad una migliore valutazione delle domande stesse.

ART. 14

Le prioritá' per le concessioni delle aree destinate a servizi dovranno tenere conto degli obiettivi che questa Amministrazione si e' posta per lo sviluppo del movimento Cooperativo anche in direzione delle Cooperative giovanili fra iscritti alle liste speciali previste dalla legge 285/77, e per dare un razionale assetto a particolari settori economici tramite la pianificazione commerciale.

Per determinare un ordine di prioritá' saranno indicati i seguenti criteri:

- 1) Enti Pubblici;
- 2) Cooperative tra consumatori o utenti del servizio;
- 3) Cooperative tra operatori o fornitori di servizi;
- 4) Associazione tra operatori o fornitori di servizi;
- 5) Singoli privati;
- 6) Imprese operanti nel settore.

ART. 14 bis

Il presente regolamento non trova applicazione per quanto concerne gli appartamenti in cui è avvenuta la trasformazione del diritto di superficie o proprietà in diritto in piena proprietà.

ART. 15

LOCAZIONE ALLOGGI IN AREE PEEP

Nel rispetto delle convenzioni stipulate tra Comune e Cooperative o Imprese assegnatarie di aree Peep, gli alloggi possono essere locati ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del Regolamento, esclusivamente con contratti a canone concordato come stabilito dall'art. 2 comma 3 della Legge n. 431/98, secondo l'accordo territoriale depositato presso il Comune. E' vietata la sublocazione.