



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

AMBIENTE E TERRITORIO - 1° SETTORE

- Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata -

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI COMPRESSE NEI P.E.E.P. DEL CAPOLUOGO E DELLA FRAZIONE DI SANTO PIETRO BELVEDERE

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 61 DEL 29.09.2003
MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 37 DEL 30.05.2007
E CON DELIBERAZIONE C.C. N. 21 DEL 18.04.2008**

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente regolamento definisce le procedure e i criteri per la concessione in diritto di superficie e per la cessione in diritto di proprietà dei terreni compresi nel P.E.E.P.

ART. 2 - APPROVAZIONE DEL PEEP

1. Fatta salva diversa e motivata decisione dell'ente, condizione pregiudiziale perché le aree siano edificabili e passibili di assegnazione è che sia stato approvato il P.E.E.P. e il progetto delle opere di urbanizzazione.

ART. 3 - ITER PROCEDURALE PER L'ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.

1. Tutte le aree comprese nel P.E.E.P., saranno acquisite dal Comune a norma delle disposizioni legislative in materia, salve le ipotesi di cui al successivo art. 6. Gli atti del procedimento espropriativo saranno disposti dal responsabile del Settore, e/o ente appositamente delegato dal Comune.

2. Le aree del P.E.E.P., escluse quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno concesse in diritto di superficie o cedute in diritto di proprietà, secondo quanto disposto negli atti costituenti il progetto dei Piani di zona.

3. I rapporti giuridici ed economici tra gli assegnatari delle aree ed il Comune, saranno regolati da una o più convenzioni da stipularsi ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.

4. L'Amministrazione Comunale può affidare l'esecuzione diretta dei P.E.E.P., ovvero di parte di essi e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero di parte di esse, alla società costituita ai sensi della legge regionale 3.11.1998, n. 77, o agli assegnatari anche mediante formazione di appositi consorzi.

ART. 4 - ASSEGNAZIONE AREE

1. L'assegnazione delle aree in diritto di proprietà o in diritto di superficie avverrà sulla base di specifiche determinazioni del Responsabile di Settore o persona e/o ente appositamente delegato dal Comune.

ART. 5 - PROCEDURE PER LE ASSEGNAZIONI

1. Per l'assegnazione delle aree l'Amministrazione Comunale adotterà, di norma, apposite procedure di selezione, mediante bandi pubblici da affiggersi all'Albo del Comune, dando notizia dei termini, delle modalità e dei requisiti che dovranno essere posseduti per concorrere all'assegnazione in diritto di superficie, o in diritto di proprietà, delle aree oggetto del programma. Nel bando saranno indicati i corrispettivi della concessione in superficie, ed i prezzi delle aree cedute in proprietà.

2. L'Amministrazione Comunale, mediante un'apposita convenzione, potrà affidare alla Società costituita ai sensi della legge regionale 3.11.1998, n. 77, l'incarico di svolgere le attività di cui al comma 1.

3. Nel bando, che dovrà contenere gli elementi essenziali della procedura indetta dall'Amministrazione Comunale, sarà fatto rinvio, se necessario, alla documentazione depositata presso l'Amministrazione Comunale per le informazioni più specifiche e di dettaglio, necessarie per la partecipazione alla procedura di assegnazione delle aree.

4. L'Amministrazione potrà avvalersi di forme di pubblicizzazione diverse e/o integrative dei bandi di cui sopra.

5. L'Amministrazione Comunale, quando vi siano evidenti requisiti di rapida e concreta realizzazione del piano, potrà altresì assegnare una o più aree attraverso la procedura di assegnazione diretta, qualora ne faccia richiesta la Società di cui alla legge regionale 3.11.1998, n. 77, ovvero altri soggetti che dimostrino:

a) di possedere i requisiti richiesti dalla legislazione statale e regionale in materia;

b) di attivare e realizzare in tempi rapidi il programma di edilizia residenziale;

c) che l'intervento edilizio risulti funzionale, assicurando agli alloggi da costruire la massima autonomia e agli abitanti da insediare il massimo benessere;

d) che l'intervento edilizio è coerente con i principi informativi del P.E.E.P, e del P.R.G, e che la sua realizzazione non costituisce pregiudizio all'eventuale restante programma di edilizia economica e popolare della zona;

6. Nei casi di assegnazione diretta, l'Amministrazione Comunale disciplinerà attraverso la convenzione i termini di inizio e di completamento del programma, i quali saranno sanciti a pena di decadenza dell'assegnazione. La convenzione dovrà rispondere ai contenuti richiesti dall'art. 35 della L. 865/71, previsti per gli atti di cessione della proprietà delle aree edificabili destinate alle costruzioni di case economiche e popolari. Nella convenzione dovranno altresì essere previsti i casi di decadenza e/o le sanzioni corrispondenti alle violazioni degli obblighi sottoscritti dall'assegnatario; in caso di decadenza automatica avverrà l'acquisizione immediata al patrimonio del Comune di tutti i terreni compresi nell'intervento oggetto di assegnazione e le eventuali opere regolarmente realizzate, saranno previsti gli indennizzi e le trattenute risarcitorie.

7. Nella convenzione si dovranno stabilire i tempi di attuazione dell'intervento, le tipologie edilizie, la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori e la cessione gratuita al Comune del sedime urbanizzato (strade, verde, parcheggio ecc.).

8. Nel caso in cui la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere adeguate forme di garanzia.

9. I soggetti diversi dalla Società di cui alla legge regionale 3.11.1998, n. 77, che intendono proporre al Comune interventi diretti devono possedere almeno l'80% dell'area oggetto di

intervento edilizio, ivi compreso il sedime delle opere di urbanizzazione collegate con l'intervento edilizio medesimo.

Per il restante 20%, il Comune ha facoltà di procedere all'esproprio, impegnandosi alla cessione, alle condizioni di vendita delle aree da cedesì in proprietà, al soggetto di cui sopra; il Comune nel comunicare al soggetto la disponibilità all'espropriazione può richiedergli l'anticipo delle somme occorrenti all'espropriazione medesima. A tal fine, unitamente alla richiesta di assegnazione diretta, si dovrà fornire idonee garanzie circa l'anticipo delle somme necessarie per l'espropriazione a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa.

Comunque tutti gli interventi diretti devono rispondere ai parametri ed a lotti funzionali, in base ai vari comparti individuati nel progetto generale del P.E.E.P.

Allo stesso soggetto richiedente non può essere assegnato più di un comparto, ferma restando la possibilità di più soggetti aventi diritto di richiedere l'assegnazione diretta di un comparto di attuazione.

Il soggetto o più soggetti che hanno ottenuto l'assegnazione diretta di un comparto di attuazione nel P.E.E.P. del capoluogo non potranno ottenere l'assegnazione diretta di altri lotti nella frazione e viceversa.

10. Ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, così come indicato all'art. 7, comma 4, della Legge 136 del 30/04/1999, ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà avranno preferenza i proprietari espropriati che abbiano i requisiti per l'assegnazione e che dimostrino la proprietà delle aree oggetto di assegnazione alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale le aree medesime sono state destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare. Nel caso di assegnazioni contestuali di più lotti in diritto di proprietà i proprietari espropriati possono esercitare la priorità limitatamente al 50% dei lotti posti a bando, a loro espropriati, con approssimazione per eccesso.

Si potrà esercitare la preferenza di cui sopra anche nel caso in cui il lotto (o i lotti) posti a bando non risultino per intero di proprietà dell'espropriato a condizione che l'espropriato risulti proprietario di una quota superiore al 50% di ogni lotto.

ART.7 - SOGGETTI ABILITATI AD INTERVENIRE NELLE AREE P.E.E.P. E REQUISITI DEI SOGGETTI BENEFICIARI

1. I soggetti che possono intervenire nelle aree comprese nei P.E.E.P. per la costruzione di alloggi sono così individuabili:

- a)- Società costituite ai sensi della legge regionale 3.11.1998, n. 77;
- b)- Soggetti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica popolare;
- c)- Società cooperative edilizie a proprietà indivisa e divisa e loro Consorzi o Associazioni

- d)- Imprese di costruzione e loro consorzi;
- e)- Privati;

2. I soggetti beneficiari devono possedere, alla data di pubblicazione del bando, i requisiti stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di assegnazione di aree nel P.E.E.P. per la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare (edilizia convenzionata/agevolata/sovvenzionata).

3. E' da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari al numero dei componenti del nucleo familiare del soggetto beneficiario e comunque non inferiore a due e non superiore a cinque e che non sia stato dichiarato igienicamente inabitabile dall'Autorità competente; il nucleo familiare è individuato ai sensi dell'art. 5 L.R. 96/96;

4. I requisiti per concorrere all'assegnazione delle aree debbono essere posseduti alla data della pubblicazione del bando all'Albo Pretorio.

5. Le cooperative, all'atto della presentazione delle domande, devono allegare, pena l'esclusione dall'assegnazione, l'elenco dei soci prenotatari, in possesso dei requisiti previsti per legge, in numero pari a quello degli alloggi posti a bando aumentato in misura non inferiore al 25% (venticinque per cento) di soci aspiranti per le sostituzioni eventualmente necessarie in sede di definitiva assegnazione. La percentuale dovrà essere approssimata per eccesso. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità.

ART.8 - ESAME DELLE ISTANZE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

1. Il Settore Tecnico, ovvero l'ente delegato, procede all'istruttoria delle domande verificandone la completezza e la regolarità e formula la graduatoria.

2. Il Settore suddetto nel predisporre la proposta di graduatoria dovrà attenersi ai criteri di valutazione di seguito riportati.

3. I lotti saranno assegnati con le priorità sottoelencate. Si prescindereà dalla formazione della graduatoria, nel caso di assegnazione ai soggetti di cui alle lettere a) e b) dell'art. 7.

ORDINE DI PRIORITA' E PUNTEGGI PER LA CONCESSIONE LOTTI IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA CESSIONE LOTTI IN DIRITTO DI PROPRIETA':

I criteri per la formazione della graduatoria e l'assegnazione delle aree di cui al presente regolamento avverrà sulla base delle seguenti priorità e punteggi:

PER LE COOPERATIVE	
REQUISITO	PUNTI
Iscrizioni ad associazioni nazionali	1

Proprietà e disponibilità dell'area (1)	6
Sede Legale ricadente nella Toscana (2)	1
Sede Legale ricadente nella Provincia di Pisa (2)	2
Attività svolta nell'ambito della realizzazione di alloggi in aree PEEP negli ultimi 10 anni nella Regione Toscana:	
oltre 20 alloggi	1
oltre 50 alloggi	2
N° dei Soci iscritti alla Cooperativa alla data del bando :	
oltre 50 Soci	1
oltre 100 Soci	2

PER LE IMPRESE	
REQUISITO	PUNTI
Iscrizioni ad associazioni nazionali	1
Proprietà e disponibilità dell'area (1)	6
Sede Legale ricadente nella Toscana (2)	1
Sede Legale ricadente nella Provincia di Pisa (2)	2
Attività svolta nell'ambito della realizzazione di alloggi in aree PEEP negli ultimi 10 anni nella Regione Toscana:	
oltre 20 alloggi	1
oltre 50 alloggi	2

(1)-Proprietà o disponibilità dell'area alla data del bando nella misura non inferiore al 95%, fermo restando che la parte residua, sia nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

(2)- Tali punteggi non sono cumulabili;

PER I PRIVATI :

si segue l'ordine di preferenza riportata al successivo comma 10.

5. I soggetti ai quali è stata revocata l'assegnazione di lotti edificabili nel P.E.E.P. non potranno partecipare al bando successivo con il quale verrà riassegnato il lotto revocato, ed eventuali altri lotti disponibili.

6. Gli interessati dovranno presentare domanda in carta legale al Comune entro 30 gg. dalla pubblicazione del bando all'Albo Pretorio. Le domande dovranno contenere, pena l'esclusione dal bando, la dichiarazione attestante di aver preso visione dell'immobile, del frazionamento catastale del lotto, del presente regolamento, della normativa tecnica di attuazione e degli elaborati grafici del Piano attuativo di zona;

Le domande, con allegata copia di valido documento di riconoscimento del richiedente, dovranno essere corredate, pena l'esclusione dal bando, delle dichiarazioni e documentazioni il cui

elenco è indicato ai successivi articoli 10, 11 e 12. Il Comune potrà verificare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio rilasciate. Le dichiarazioni non veritiere comportano l'esclusione dal bando.

7. Possono partecipare all'assegnazione i soggetti individuati all'art. 7, 1° comma, purché abbiano i requisiti previsti dal presente Regolamento e dalle Leggi in materia.

8. Qualora le richieste di assegnazione fossero presentate da più di una cooperativa, a parità di punteggio di cui alla tabella (comma 4), si procederà secondo i criteri di priorità, nell'ordine decrescente di preferenza sotto riportato:

- 1) avranno preferenza le cooperative con sede legale nel Comune di Capannoli;
- 2) avranno preferenza le cooperative con sede legale nei cinque comuni del Parco Alta Valdera (Chianni, Lajatico, Palaia, Peccioli e Terricciola);
- 3) avrà preferenza quella con maggior numero di soci residenti nel Comune, aspiranti alle assegnazioni di alloggi alla data di pubblicazione del bando;
- 4) avrà preferenza quella che non ha avuto altre assegnazioni nel Comune;
- 5) sarà proceduto mediante sorteggio;

9. Qualora le richieste di assegnazione fossero presentate da più di una Impresa, a parità di punteggio di cui alla tabella (comma 4), si procederà secondo i criteri di priorità, nell'ordine decrescente di preferenza sotto riportato:

- 1) avranno preferenza le imprese con sede legale nel Comune di Capannoli;
- 2) avranno preferenza le imprese locali con sede legale nei cinque comuni del Parco Alta Valdera (Chianni, Lajatico, Palaia, Peccioli e Terricciola);
- 3) avranno preferenza le imprese in possesso di attestazione rilasciata dalla SOA (Società di organismi di attestazioni) ;
- 4) avrà preferenza quella che non ha avuto altre assegnazioni nel Comune;
- 5) sarà proceduto mediante sorteggio;

10. Qualora le richieste di assegnazione fossero presentate da più privati si procederà secondo i criteri di priorità, nell'ordine decrescente di preferenza sotto riportato:

- 1) avranno preferenza i privati che risultino proprietari o abbiano la disponibilità dell'area alla data del bando nella misura non inferiore al 95%, fermo restando che la parte residua sia nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ;
- 2) avranno preferenza i privati residenti nel Comune di Capannoli;
- 3) avranno preferenza i privati residenti nei cinque comuni del Parco Alta Valdera (Chianni, Lajatico, Palaia, Peccioli e Terricciola);
- 4) avranno preferenza i privati sottoposti allo sfratto esecutivo alla data del bando;
- 5) sarà proceduto mediante sorteggio;

10 bis. Dopo aver espletato le procedure indicate ai commi 8,9 e 10, nel caso in cui risultino ancora in graduatoria, a parità di punteggio, categorie miste (es. impresa e cooperativa, cooperativa e privato, ecc...) si procederà alla graduatoria finale utilizzando i criteri di preferenza comuni alle tre categorie:

- 1) Sede legale o residenza nel Comune di Capannoli;

2) Sede legale o residenza negli altri 5 comuni del Parco Alta Valdera;

3) Sorteggio.

11. Il Comune potrà procedere alle preassegnazioni di lotti disponibili a favore di cooperative con sede nel Comune, onde consentire alle stesse la partecipazione a bandi che finanziano interventi relativi all'edilizia P.E.E.P. sovvenzionata ed agevolata. Prima della preassegnazione il Comune dovrà verificare se sussistono le condizioni di cui all'art. 6, ultimo comma.

12. Su provvedimento motivato del Consiglio Municipale si potrà assegnare un lotto diverso da quello indicato nella domanda, tenuto conto dell'insieme delle esigenze tecniche, urbanistiche ed attuative dei P.E.E.P., secondo una proposta formulata dal settore tecnico.

13. L'eventuale assegnazione provvisoria e quella definitiva delle aree avverrà con determinazione del Responsabile di Settore o dell'ente delegato dal Comune. Entro 6 mesi dalla determinazione di assegnazione definitiva si dovrà pervenire alla stipula della convenzione. In mancanza, senza giustificati motivi, avverrà la decadenza dell'assegnazione dell'area e la successiva assegnazione ad altro soggetto, nel rispetto dell'ordine della graduatoria. Per motivate cause di forza maggiore, il Comune può rilasciare proroghe al termine di cui sopra. Nella convenzione saranno stabiliti i termini per l'ottenimento del Permesso di Costruire e per l'inizio e l'ultimazione lavori e saranno indicate le sanzioni per gli inadempimenti, i casi di risoluzione dell'atto di cessione e gli indennizzi per le opere eventualmente e regolarmente già realizzate sul lotto edificabile. Conseguentemente alla decadenza dall'assegnazione, da dichiararsi con apposito atto, l'area rientrerà nella disponibilità del Comune che opererà la trattenuta risarcitoria indicata nelle sanzioni.

ART.9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Comune ha facoltà di chiedere all'assegnatario dell'area l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area assegnata fino alla concorrenza dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti. L'Amministrazione Comunale, indicherà per quali lotti sarà obbligatorio per l'assegnatario la realizzazione delle opere pubbliche che verranno regolamentate mediante la stipula di apposita Convenzione.

2. Tali opere saranno concordate con il Settore LL.PP. del Comune che ne quantificherà la consistenza e la valutazione e che procederà al controllo durante la loro esecuzione ed al collaudo finale.

3. La convenzione conterrà le condizioni dello scomputo, saranno richieste idonee garanzie finanziarie, il Comune dovrà disporre del sedime dell'opera, fatto salvo il caso in cui l'assegnatario possieda la proprietà di tale sedime o parte di esso nel qual caso l'assegnatario lo cederà gratuitamente al Comune una volta realizzata l'opera.

**ART.10 - ELENCO DELLE DICHIARAZIONI DA RILASCIARE DA PARTE DELLE
COOPERATIVE NELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE E DEI DOCUMENTI DA
ALLEGARE**

Le cooperative dovranno dichiarare nella domanda di assegnazione, allegando copia di valido documento di riconoscimento del rappresentante legale richiedente, pena l'esclusione, quanto segue:

- 1) costituzione e data di iscrizione agli appositi registri e Albi;
- 2) la composizione della cooperativa, la descrizione della forma associativa, il numero dei soci iscritti alla data di pubblicazione del bando;
- 3) eventuale iscrizione a consorzi o Associazioni;
- 4) che la cooperativa non risulti in stato fallimentare, di liquidazione amministrativa coatta, di concordato preventivo, in ammissione di concordato fallimentare o amministrazione controllata;
- 5) dichiarazione indicata all'art. 8, comma 6;
- 6) dichiarazione attestante l'assegnazione o la non assegnazione di lotti edificabili da parte del Comune di Capannoli;
- 7) ogni altra eventuale dichiarazione necessaria per ottenere priorità secondo quanto indicato all'art. 8, comma 8;

Alla domanda dovranno essere allegati, pena l'esclusione dal bando:

- copia dello statuto;
- elenco nominativo dei Soci prenotatari in numero pari a quello delle abitazioni indicate dal bando maggiorato di una quota di riserva non inferiore al 25%, approssimata per eccesso, come indicato all'art. 7, comma 5°. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità.
- autocertificazione, rese nelle forme di legge da parte di ogni singolo socio prenotatario compreso nell'elenco comprovanti il possesso, alla data di pubblicazione del bando, dei requisiti soggettivi stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, secondo quanto previsto all'art. 7, commi 2 e 3 del presente regolamento. I requisiti devono essere posseduti da tutto il nucleo familiare dei soci prenotatari.

**ART.11 - ELENCO DELLE DICHIARAZIONI DA RILASCIARE DA PARTE DELLE
IMPRESE NELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE E DEI DOCUMENTI DA
ALLEGARE**

Le imprese dovranno dichiarare nella domanda di assegnazione, allegando copia di valido documento di riconoscimento del legale rappresentante richiedente, pena l'esclusione, quanto segue:

- 1) di aver assolto agli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali;
- 2) l'assenza di procedimenti penali e carichi pendenti;
- 3) l'assenza di condanne che incidono sulla capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- 4) di essere iscritti alla Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando;
- 5) che l'impresa non risulti in stato fallimentare, di liquidazione amministrativa coatta, di concordato preventivo, in ammissione di concordato fallimentare o amministrazione controllata;
- 6) dichiarazione indicata all'art. 8, comma 6 ;
- 7) dichiarazione attestante l'assegnazione o la non assegnazione di lotti edificabili da parte del Comune di Capannoli;
- 8) ogni altra eventuale dichiarazione necessaria per ottenere priorità secondo quanto indicato all'art. 8, comma 9.

**ART.12 - ELENCO DELLE DICHIARAZIONI DA RILASCIARE DA PARTE DEI
PRIVATI NELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE E DEI DOCUMENTI DA
ALLEGARE**

I privati dovranno dichiarare nella domanda, allegando copia di valido documento di riconoscimento del richiedente, pena l'esclusione, quanto segue:

- 1) la propria residenza, lo stato di famiglia completo della residenza di tutti i componenti il nucleo familiare, i dati anagrafici;
- 2) di possedere loro stessi e i costituenti del loro nucleo familiare i requisiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia per beneficiare di assegnazioni di aree nel P.E.E.P. per la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare;
- 3) dichiarazione indicata all'art. 8, comma 6;
- 4) ogni altra eventuale dichiarazione necessaria per ottenere priorità secondo quanto indicato all'art. 8, comma 10;

Alla domanda dovranno essere allegati, pena l'esclusione dal bando:

- copia dell'ultima dichiarazione dei redditi dell'intero nucleo familiare;
- planimetria dell'alloggio attualmente abitato;
- eventuale copia di sfratto esecutivo;

ART.13 - NORME FINALI

1. Per tutto ciò che non è contemplato nel presente Regolamento sarà fatto riferimento alla legislazione in materia.

2. Il presente Regolamento entrerà in vigore contestualmente all'approvazione della relativa delibera del Consiglio Comunale.