



Comune di Grosseto

**Regolamento per la concessione del diritto di superficie e
per la cessione del diritto di proprietà
sulle aree destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica
(L. 167/1962, L. 865/1971, L. 179/1992, L. 448/1998, D.P.R. n. 380/2001)**

**Deliberazioni del Consiglio Comunale
n. 136 del 21.12 2000; n. 102 del 19.07.2007
n. 21 del 27.01.2011; n. 26 del 07.02.2011**

TITOLO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1: Contenuto e finalità.

1. Il presente regolamento disciplina criteri e modalità per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani di edilizia economica e popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 ovvero delle aree a questo assimilate, ai sensi dell'art. 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e loro successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione di interventi edificatori di edilizia residenziale convenzionata con l'Amministrazione Comunale.

2. Le aree suddette sono concesse in diritto di superficie ex-art. 35 L. 865/71 ovvero cedute in proprietà ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modifiche ed integrazioni, a soggetti rispettivamente elencati all'art. 3 ed all'art. 20 del presente regolamento con le procedure di cui all'art. 5, salvo le deroghe previste ai seguenti artt. 4 e 10.

3. Qualora in dette aree P.E.E.P. sia prevista la localizzazione e realizzazione di interventi edificatori assistiti da finanziamento pubblico, in qualunque forma concesso, si applicano, a detti interventi, le relative leggi di finanziamento riguardo a tempi esecuzione opere, requisiti oggettivi operatori, soggetti utenti, locazione immobili, vendita immobili, e quanto ulteriormente previsto da tali norme.

Art. 2: Determinazione delle aree da assegnare.

1. Le quantità di aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà all'interno dei piani di edilizia economica e popolare sono determinate annualmente con provvedimento deliberativo dell'Ente. Nella ripartizione delle aree viene stabilito di destinare fino al 60% delle aree alle Cooperative e fino al 40% delle aree alle Imprese.

2. Le aree così determinate, potranno essere dallo stesso modificate per comprovate ragioni di pubblico interesse, mediante successivo ulteriore provvedimento deliberativo.

3. Il Comune, può ritenere sovrabbondante la quantità di area P.E.E.P. programmata nell'anno di riferimento e disporre l'assegnazione di una misura minore.

4. A ciascun soggetto richiedente o concorrente alla assegnazione di più aree P.E.E.P. nel corso dell'anno di riferimento, non può essere attribuita più del 30% del totale di aree/lotti/volumetrie, arrotondato all'unità intera superiore, così come definite dallo strumento urbanistico vigente. Tale limitazione non opera nei riguardi di Enti Pubblici e per i soggetti che partecipano ai progetti unitari di intervento di cui all'art. 10 del presente regolamento.

5. Gli Avvisi pubblici disciplinano le modalità di attuazione di quanto al comma che precede.

6. Negli Avvisi pubblici è previsto l'obbligo a carico degli assegnatari delle aree di garantire per interventi uguali o superiori a 24 alloggi, la costruzione di (1) uno alloggio da destinare a soggetti disabili e/o portatori di handicap, in possesso dei requisiti per l'accesso alla edilizia convenzionata con l'Amministrazione Comunale, aventi le caratteristiche previste dalle vigenti leggi in materia, con particolare riferimento alle norme di cui alla Legge n. 104/92 e al D.P.R. 503/96.

7. Nel caso di assegnazione di più aree a Consorzi, Associazioni Temporanee di Cooperative, Associazioni Temporanee di Imprese, la convenzione potrà individuare per ciascuna area, il rispettivo soggetto intestatario della stessa, facente parte del Consorzio, o A.T.C. o A.T.I.

8. I Consorzi, le Associazioni Temporanee di Cooperative, le Associazioni Temporanee di Imprese, in caso di variazione soggettiva della loro composizione, potranno essere autorizzate - previa verifica delle condizioni/situazioni/presupposti da parte dell'Amministrazione Comunale - a trasferire il diritto di superficie o il diritto di proprietà delle aree ancora inedificate ad esse concesse/cedute dal Comune, esclusivamente ad altro partecipante al Consorzio, A.T.C. o A.T.I.

9. Per le aree ubicate nelle frazioni costiere è previsto il possesso della residenza nel Comune di Grosseto da parte dei soci delle Cooperative e acquirenti delle Imprese da almeno 3 anni dalla data di pubblicazione di specifico bando di concorso per l'assegnazione delle relative aree P.E.E.P.

TITOLO II - CONCESSIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Art. 3: Richiedenti il diritto di superficie.

1. Possono richiedere la concessione del diritto di superficie:

- l'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. e gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare nonché gli Enti Pubblici che intendano realizzare impianti e servizi pubblici;
- le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi;
- le Imprese di costruzione e/o loro Consorzi;
- i Singoli privati anche riuniti in Consorzi;
- le Associazioni Temporanee di Cooperative (A.T.C.); le Associazioni Temporanee di Imprese (A.T.I.).

Art. 4: Priorità.

1. I soggetti pubblici e privati beneficiari, per la realizzazione di alloggi, in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico o agevolato acquisiscono la priorità nella 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 avanzano richiesta. La Giunta Comunale, in presenza di tali condizioni, indica le aree e le volumetrie da assegnare a ciascun operatore.

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

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

Art. 5: Avvisi di concorso.

1. Il Comune, individuate le aree P.E.E.P. oggetto di programmazione ai sensi dell'art. 2 e determinate, eventualmente anche quelle da destinare in via prioritaria in virtù dell'art. 4, provvede mediante pubblico avviso, aperto a tutti i soggetti elencati all'art. 3, all'assegnazione delle restanti aree P.E.E.P.

2. Le assegnazioni delle aree oggetto di avviso di concorso avvengono sulla base di graduatorie predisposte ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento.

3. Gli avvisi di concorso, unitamente agli atti di approvazione, sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e a mezzo stampa cittadina. E' altresì prevista la diffusione tramite radio e/o TV locali, l'affissione di manifesti nelle pubbliche vie/piazze del capoluogo e frazioni, la divulgazione tramite sito internet.

Art. 6: Contenuto degli avvisi di concorso

1. Gli avvisi pubblici, differenziati per ciascuna categoria di richiedenti, devono indicare:

- il numero dei lotti o suddivisione in sub-lotti di area P.E.E.P., alla cui assegnazione ciascun richiedente potrà concorrere con le indicazioni delle volumetrie consentite;
- i corrispettivi dovuti per l'area ovvero in caso di mancata definitiva acquisizione, i corrispettivi a titolo provvisorio e presunto e 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, con la precisazione che a tale importo dovranno essere aggiunti i valori delle costruzioni eventualmente esistenti sull'area interessata dall'intervento e che scaturiranno da apposite perizie di stima in sede di attuazione dei singoli procedimenti espropriativi;
- i corrispettivi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alla volumetria assegnata ai sensi del di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- i requisiti di ammissibilità;
- il contenuto delle domande;
- la documentazione richiesta;
- i criteri ed i punteggi in base ai quali verranno individuati i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi;
- le tipologie consentite nelle aree disponibili;
- le modalità ed il termine di presentazione delle domande da parte dei richiedenti.;
- le garanzie finanziarie richieste;
- la disciplina e le modalità di assegnazione nei casi di cui all'art. 2 comma 4;
- i controlli e le prescrizioni;
- eventuali ulteriori dati utili.

Art. 7: Domanda di partecipazione all'Avviso di concorso. Contenuto e relativa documentazione

1. La domanda di partecipazione all'Avviso di concorso - redatta su apposito modulo fornito dall'Amministrazione Comunale, da presentarsi entro il termine stabilito nell'Avviso - deve indicare:

- il soggetto richiedente: Ente Pubblico, Cooperativa/e edilizia/e e loro Consorzi; Impresa/e di costruzione e loro Consorzi; Singoli privati anche riuniti in Consorzi; le Associazioni Temporanee di Cooperative (A.T.C.); le Associazioni Temporanee di Imprese (A.T.I.);
- i dati identificativi del terreno richiesto, la zona, il numero del/i lotto/i;
- le caratteristiche tecniche e tipologiche dell'intervento;
- la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità di credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della realizzazione dell'intervento;
- le modalità ed i tempi tecnici previsti. I programmi devono pervenire alle fasi di inizio e di fine lavori entro termini previsti dalle relative leggi di finanziamento. In assenza di finanziamenti, nel rispetto dei termini stabiliti nel permesso di costruire, salvo l'apposizione di eventuali deroghe.

2. Qualora la domanda pervenga da Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica, da Aziende statali, da Enti Pubblici non operanti nel campo della edilizia economica e popolare, nonché da Aziende produttive deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) formale dimostrazione di poter impegnare i fondi ottenuti per la realizzazione di alloggi E.R.P. nel P.E.E.P.;
- b) programma costruttivo che intendono realizzare con gli elaborati progettuali inerenti la realizzazione dell'intervento; la relazione illustrativa ed il capitolato dei materiali impiegati;
- c) sottoscrizione dell'impegno a vendere o locare gli alloggi edificandi a soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P., che saranno indicati dal Comune o concordati con lo stesso.

3. Qualora la domanda pervenga da Cooperativa/e edilizia/e e/o da loro Consorzi e/o da Associazioni Temporanee di Cooperative, deve essere allegata la seguente documentazione:

a) atto costitutivo e statuto - stipulati in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.C. è richiesto atto costitutivo e statuto dei singoli partecipanti;

b) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da cui risulti:

- iscrizione al Registro Imprese in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.C. è richiesta l'iscrizione dei singoli partecipanti;
- iscrizione all'Albo Società Cooperative (già Registro Prefettizio) in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.C. è richiesta l'iscrizione dei singoli partecipanti;
- iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative edilizie di abitazione e dei loro Consorzi in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.C. è richiesta l'iscrizione dei singoli partecipanti;
- essere in regola con il pagamento dei contributi sociali, (INAIL, INPS ecc:) e con la presentazione dei Bilanci Sociali debitamente certificati dai revisori contabili in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.C. è richiesto il requisito per tutti i singoli partecipanti;
- insussistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di liquidazione coatta amministrativa riferita all'ultimo quinquennio precedente la data di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.C. è richiesto il requisito per tutti i singoli partecipanti;
- numero dei soci iscritti alla data di pubblicazione dell'Avviso con l'indicazione del Capitale Sociale della Cooperativa. Se A.T.C. è richiesto il requisito per tutti i singoli partecipanti;
- possesso dei requisiti soggettivi previsti dal vigente regolamento assegnazioni aree P.E.E.P., alla data di pubblicazione dell'Avviso di concorso, di tutti i soci compresi nell'elenco allegato alla domanda di partecipazione al suddetto. I suddetti requisiti devono essere posseduti anche dai componenti i relativi nuclei familiari e verificati secondo quanto indicato al successivo art. 8. Se A.T.C. l'autocertificazione sul possesso dei requisiti deve essere prodotta da tutti i soggetti partecipanti;
- possesso del certificato di revisione attestante i requisiti di mutualità rilasciato dal Ministero dello sviluppo e dell'Economia. Se A.T.C. l'autocertificazione sul possesso dei requisiti di mutualità essere prodotta da tutti i soggetti partecipanti;
- impegno a rilasciare all'acquirente, in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo n. 122/2005 di fidejussione a garanzia delle somme già versate. L'Amministrazione Comunale resta ad ogni effetto estranea ad ogni controversia tra le parti, inerente o conseguente a tale garanzia;
- impegno, in caso di collocamento utile in graduatoria e preventivamente al provvedimento di assegnazione dell'area, a fornire al Comune la documentazione in originale o in copia autentica entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta della Amministrazione Comunale, pena la esclusione dalla graduatoria;
- eventuale impegno della Cooperativa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, per un periodo non inferiore ad anni otto, ovvero assegnati in godimento a nominativi indicati dal Comune (art. 8 L. n.179/92);
- eventuale impegno della Cooperativa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, per un periodo non inferiore ad anni otto e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi – a nominativi indicati dal Comune – per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione (art. 9 L. n.179/92);

c) gli elaborati progettuali inerenti la realizzazione dell' intervento; la relazione illustrativa ed il capitolato dei materiali impiegati.

All'atto della presentazione della domanda la/e Cooperativa/e e/o loro Consorzi e/o le Associazioni Temporanee di Cooperative, deve/ono presentare, per ciascun programma d'intervento, pena l'esclusione dalla graduatoria, l'elenco nominativo dei soci prenotatari (ogni socio non può risultare prenotatario con il proprio nucleo familiare per più di una Cooperativa, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, punto 2. 3^a alinea n. 3) in possesso dei requisiti, di cui al presente regolamento, in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare indicate nell'Avviso medesimo, aumentato sino al 50% degli alloggi da realizzare per

le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità. Qualora detta riserva venga esaurita, si farà ricorso all'elenco generale dei soci e le abitazioni disponibili sono assegnate ai soci in ordine di data di iscrizione alla Cooperativa. (Legge 457/78, art. 25, comma 1[^], punto 3 e comma 2[^] modificato dall'art. 2 della Legge n. 136/1999 e successive modificazioni ed integrazioni. Se A.T.C. è richiesta l'elencazione dei soci dei singoli partecipanti.

Nel caso di Associazioni Temporanee di Cooperative regolarmente costituite, tali Associazioni potranno far valere, ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, i requisiti oggettivi della Cooperativa capofila.

La mancata presentazione della documentazione di cui alle lettere a), b), c) del presente articolo, nelle forme ivi previste, comporta l'esclusione dalla graduatoria. La dichiarazione sostitutiva di cui al presente articolo deve essere sottoscritta ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 dal/i Legale/i rappresentante/i della/e Cooperativa/e edilizia/e e/o da loro Consorzi e/o delle Associazioni Temporanee di Cooperative, partecipante/i all'Avviso pubblico.

4. Qualora la domanda pervenga da Impresa/e e/o da loro Consorzi e/o Associazione Temporanee di Imprese, deve essere allegata la seguente documentazione:

a) atto costitutivo e statuto – stipulati in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.I. è richiesto atto costitutivo e statuto dei singoli partecipanti;

b) certificazione S.O.A. di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 34 del 25.01.2000 con possesso di categoria e di classifica che verrà specificata nell'Avviso di concorso, in relazione agli interventi da realizzare - in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.I. è richiesta la certificazione di tutti i soggetti partecipanti con categoria e classifica specificata nel bando comunale;

c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da cui risulti:

- iscrizione al Registro delle Imprese in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.I. è richiesta la iscrizione di tutti i soggetti partecipanti;
- insussistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di liquidazione coatta amministrativa riferita all'ultimo quinquennio precedente la data di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.I. è richiesto il requisito per tutti i singoli partecipanti;
- essere in regola con il pagamento dei contributi sociali, (INAIL, INPS ecc.) e con la presentazione dei Bilanci Sociali debitamente certificati dai revisori contabili in data anteriore a quella di pubblicazione dell'Avviso. Se A.T.I. è richiesto il requisito di tutti i soggetti partecipanti;
- descrizione dell'attività svolta negli ultimi cinque anni dalla data di pubblicazione dell'Avviso, con indicazione riguardo all'inizio e fine lavori, al permesso di costruire, al numero alloggi realizzati, al tipo di edilizia e alla natura dell'eventuale finanziamento e che gli interventi sono stati realizzati nei tempi previsti. Se A.T.I. è richiesto il requisito di tutti i soggetti partecipanti;
- impegno a rilasciare all'acquirente, in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo n. 122/2005 di fidejussione a garanzia delle somme già versate. L'Amministrazione Comunale resta ad ogni effetto estranea ad ogni controversia tra le parti, inerente o conseguente a tale garanzia;
- impegno, in caso di collocamento utile in graduatoria e preventivamente al provvedimento di assegnazione dell'area, a fornire al Comune la documentazione in originale o in copia autentica entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta della Amministrazione Comunale, pena la esclusione dalla graduatoria;
- eventuale impegno a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, per un periodo non inferiore ad anni otto a nominativi indicati dal Comune (art. 8 L. n.179/92);
- eventuale impegno a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo, per un periodo non inferiore ad anni otto e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi conduttori in possesso dei requisiti soggettivi - soci di cooperative o soggetti indicati dal Comune in base ad apposito Avviso - per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi

fruenti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione (art. 9 L. n. 179/92);

d)gli elaborati progettuali inerenti la realizzazione dell' intervento; la relazione illustrativa ed il capitolato dei materiali impiegati.

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 Impresa capofila.

La mancata presentazione della documentazione di cui alle lettere a), b), c), d) del presente articolo, nelle forme ivi previste, comporta l'esclusione dalla graduatoria. La dichiarazione sostitutiva di cui al presente articolo deve essere sottoscritta ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 dal/i Legale/i rappresentante/i della/e Impresa/e e/o da loro Consorzi e/o delle Associazioni Temporanee di Imprese, partecipante/i all'Avviso pubblico.

5.Qualora la domanda pervenga da Privati Singoli anche riuniti in Consorzi deve essere allegata la seguente documentazione:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti soggettivi, di cui al successivo art. 8;
- certificazione fiscale riferita ai redditi percepiti dal richiedente e dai membri del relativo nucleo familiare nell'anno indicato dall'Avviso di concorso.

6.Il Comune, mediante pubblico avviso, può disporre l'assegnazione di aree P.E.E.P. per l'attuazione di interventi insediativi organici con congiunta partecipazione di più operatori eventualmente anche pubblici. In tal caso per ai fini della partecipazione insieme alla istanza per la concessione dell'area, dovranno essere presentati progetti unitari di massima, con specificazione dei tempi, dei modi, dei costi di attuazione dei programmi costruttivi, comprendenti residenze, impianti, opere e servizi di interesse generale relativi all'intero complesso residenziale interessante l'area oggetto della concessione.

7.Il requisito (S.O.A.) di cui alla precedente lettera b) deve essere posseduto anche dai soggetti appaltatori degli interventi descritti negli Avvisi di concorso, eventualmente diversi dai soggetti destinatari dell'assegnazione del/i lotto/i. Resta comunque ad esclusivo carico di quest'ultimi ogni onere e responsabilità.

Art. 8: Requisiti soggettivi assegnatari alloggi

1. Gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata da realizzare nelle aree P.E.E.P. devono possedere, alla data di pubblicazione dell'Avviso di concorso, i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana, cittadinanza di uno Stato aderente all'Unione Europea (ai sensi del D.P.C.M. 28.10.1988), cittadinanza di uno Stato non aderente all'Unione Europea. In quest'ultimo caso, è richiesto il possesso/titolarità di permesso/carta di soggiorno di durata almeno annuale e il regolare esercizio di attività di lavoro subordinato o autonomo;

b) residenza anagrafica nella Provincia di Grosseto o esplicitazione di attività lavorativa esclusiva o prevalente nel Comune di Grosseto. Per i militari di carriera si fa riferimento a quanto previsto per l'edilizia agevolata, di cui all'art. 24 Legge 18.08.1978, n. 497 e s.m.i.;

c) non titolarità esclusiva di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ubicato nel territorio del Comune di Grosseto. Si intende adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile (intesa quale 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 o finestre) sia non inferiore alle seguenti superfici, di cui alla L.R. n. 96/96 e successive modifiche ed integrazioni, maggiorato del 10%:

<i>Componenti nucleo familiare</i>	<i>Superficie utile</i>
------------------------------------	-------------------------

1 persona	Non inferiore a 30 mq. + 10% = 33,00 mq.
2 persone	Non inferiore a 45 mq. + 10% = 49,5 mq.
3 persone	Non inferiore a 55 mq. + 10% = 60,5 mq.
4 persone	Non inferiore a 65 mq. + 10% = 71,5 mq.
5 persone	Non inferiore a 75 mq. + 10% = 82,5 mq.
6 persone e oltre	Non inferiore a 95 mq. + 10% = 104,5 mq.

d) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo anche sfitti o concessi a terzi, ubicati nel territorio del Comune di Grosseto, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato determinato assumendo come vani catastali quelli sotto indicati rapportati al nucleo familiare e come tariffa d'estimo convenzionale quella sotto indicata risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 – Zona esterna al centro abitato - del Comune di Grosseto:

Componenti del nucleo familiare	Vani catastali	Tariffa d'estimo convenzionale
1 persona	3	€ 304,71
2 persone	4	€ 406,28
3 persone	4,5	€ 457,06
4 persone	5	€ 507,85
5 persone	6	€ 609,42
6 persone e oltre	7	€ 710,99

La suddetta tariffa d'estimo convenzionale potrà essere aggiornata dall'Ente con determinazione dirigenziale. Nel caso di quote di proprietà, il relativo valore, calcolato in base a detta quota, è convenzionalmente ridotto in proporzione della quota posseduta di un terzo.

Nel caso di diritto di usufrutto su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo (o su quote di essi) sfitti o concessi a terzi, ubicati nel territorio del Comune di Grosseto, il valore catastale degli stessi ai fini della valutazione, di cui al presente comma d), è convenzionalmente ridotto della metà.

e) non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi realizzati con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, da Enti Pubblici o con i mutui di cui alla L. 10.08.1950, n. 715. Fanno eccezione:

- il proprietario esclusivo di alloggio di E.R.P. costruito in area P.E.E.P. con il contributo pubblico che, decorsi i termini di legge, abbia già venduto ovvero si trova per la prima volta nella condizione di dover vendere l'alloggio dallo stesso abitato perchè non più adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare modificatosi per incremento o decremento naturale. In tale caso, può riproporsi in programmi edificatori di E.R.P. di operatori in aree P.E.E.P. per l'acquisto di altro alloggio, previa dimostrazione dell'avvenuta restituzione del contributo pubblico concesso nel caso di alloggio finanziato e con l'obbligo di cedere l'alloggio di cui è proprietario non più adeguato entro la data del rogito dell'acquisto di quello nuovo; all'osservanza di tale obbligo è chiamato lo stesso operatore cedente il nuovo alloggio;
- l'assegnatario in locazione di alloggio di edilizia agevolata o sovvenzionata costruito con il concorso o contributo pubblico, statale, regionale ecc.;
- il proprietario di alloggio di E.R.P. costruito in area P.E.E.P. con il contributo pubblico ricevuto in eredità, a condizione che tale alloggio risulti non adeguato secondo i parametri di cui sopra;

f) reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, non superiore al limite massimo per l'accesso alla edilizia residenziale convenzionata in aree P.E.E.P., di cui alla deliberazione G.C. n. 128 del 23.02.2010, da

aggiornare biennialmente con determinazione dirigenziale, sulla base dell'inflazione accertata dall'I.S.T.A.T. relativamente ai prezzi al consumo delle famiglie di operai e di impiegati riferito al biennio sopra detto, incrementato di un ulteriore 5%;

Il reddito di riferimento, calcolato ai sensi del comma precedente, è quello imponibile al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari, relativo all'ultimo anno, per il quale è scaduto il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

In deroga ai requisiti sopra stabiliti il proprietario di alloggio adeguato ricevuto in eredità successivamente alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico comunale per l'assegnazione dell'area P.E.E.P. può proporsi in programmi edificatori di E.R.P. di operatori in aree P.E.E.P. per l'acquisto di altro alloggio purchè, entro la data del rogito di acquisto di quest'ultimo, ottemperi all'obbligo della cessione della proprietà dell'alloggio ereditato. All'osservanza di tale obbligo è chiamato lo stesso operatore cedente il nuovo alloggio.

2. Ai fini del presente avviso, 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 familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purchè la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio un anno prima della data di assegnazione o stipulazione dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio e sia dimostrata nelle forme di legge;

-Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno un anno dalla data dell'Avviso di concorso e sia dichiarata nelle forme di legge sia da parte del dichiarante, sia da parte dei conviventi.

-La disposizione sul nucleo familiare, di cui sopra, non si applica:

n.1) ai figli conviventi coniugati;

n.2) alle nuove coppie formati entro la data di ultimazione dell'alloggio;

n.3) ai figli maggiorenni conviventi con i genitori che intendono avere in uso ovvero acquistare in proprietà un alloggio di edilizia residenziale convenzionata, nel quale sono obbligati a trasferire la propria residenza entro 1 (uno) anno dalla data della ultimazione dei lavori a pena di decadenza dei relativi atti di cessione. Per i suddetti figli maggiorenni conviventi si prescinde dal possesso di redditi propri. Qualora sussistenti, non dovranno essere superiori al limite di cui all'art. 8, comma 1^o, lettera f); si prescinde, altresì, dai vincoli correlati alla dimensione (superficie) dell'alloggio prescelto rispetto allo standard minimo corrispondente al nucleo familiare di persona sola;

n.4) ai coniugi in possesso di sentenza la cui separazione sia stata omologata.

3. I requisiti di cui al punto 1. del presente articolo debbono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il Suo nucleo familiare con le eccezioni sopra previste:

-alla data di pubblicazione dell'Avviso di concorso ed alla data del contratto di assegnazione in uso o godimento degli alloggi (e relative pertinenze) e/o di cessione in proprietà degli stessi;

-in ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi (e relative pertinenze) qualora detto trasferimento avvenga nei primi 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto.

-per i trasferimenti successivi al primo della proprietà superficiale dell'alloggio (e relative pertinenze), qualora detti trasferimenti avvengano dopo 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al 99^o anno di vigenza delle convenzioni per la concessione dell'area in diritto di superficie, è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario ed il relativo nucleo familiare debba possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare in proprietà superficiale ovvero debba stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare in proprietà superficiale entro 18 mesi dall'acquisto;

-per la locazione l'alloggio (e relative pertinenze) in proprietà superficiaria è previsto il possesso dei requisiti di cui al presente articolo 8 qualora il/i relativo/i contratto/i sia/no stipulato/i nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio. Per il/i contratto/i di locazione stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio e comunque fino al 99^o anno di vigenza delle convenzioni per la concessione dell'area in diritto di superficie, è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario debba locare l'alloggio in proprietà superficiaria soltanto a chi abbia residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'alloggio.

4.Trenta giorni prima dell'atto notarile della prima cessione in proprietà o di assegnazione in uso o godimento degli alloggi, la/e Cooperativa/e e la/e Impresa/e dovrà/anno produrre al competente Servizio della Amministrazione Comunale, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui al presente art. 8, relativamente a ciascun socio/acquirente. L'omessa o la ritardata produzione al Comune di oltre 90 giorni dal rogito notarile della documentazione sopra richiesta, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 25 del presente regolamento.

5.Negli atti notarili di prima vendita/assegnazione, dovranno essere inserite od allegate apposite dichiarazioni sostitutive atto di notorietà sottoscritte dagli assegnatari o dagli acquirenti, attestanti la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi previsti dal presente regolamento.

6.E' vietata l'assegnazione o la vendita di più alloggi alla stessa persona o a più membri conviventi della stessa famiglia, fatto salvo quanto previsto all'art. 8. punto 2. 3^a alinea, n. 3.

Art. 9: Criteri di attribuzione del punteggio

1.Ferma restando la priorità richiamata al precedente art. 4, l'attribuzione del punteggio ai fini della formulazione della graduatoria avviene anche sulla base dei seguenti criteri di riferimento.

2.Per le Cooperative singole o riunite in Consorzi o in Associazione Temporanee di Cooperative:

a.Cooperative che si impegnino a destinare, compatibilmente al finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati, alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero ad assegnare in godimento, nel caso di cooperative edilizie a proprietà indivisa, a nominativi indicati dal Comune;

b.Cooperative che si impegnino a destinare, compatibilmente al finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell' art. 9 della L.179/92 e successive modifiche ed integrazioni, a soggetti individuati dal Comune in base ad apposito Avviso, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l' acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento e alla data di inizio della locazione;

c.Cooperative che abbiano liste esclusivamente costituite:

*da nuclei familiari sfrattati da precedente abitazione o senza tetto;

*da nuclei familiari con residenza anagrafica e dimora abituale nelle frazioni del Comune di Grosseto qualora l' intervento edilizio sia realizzato direttamente nella frazione stessa;

*da nuclei familiari appartenenti alle Forze Armate, alle Forze di Polizia ed al Corpo Nazionale Vigili del Fuoco;

d.Cooperative che abbiano la sede legale e svolgano la propria attività nell'ambito della Provincia di Grosseto;

e.Cooperative che abbiano realizzato interventi per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in aree P.E.E.P. nel territorio comunale negli ultimi 15 anni dalla data di pubblicazione del bando;

f.Cooperative che abbiano richiesto al Comune di Grosseto, in precedenza, per almeno due volte, l'assegnazione di aree P.E.E.P. in diritto di superficie o in proprietà senza averla mai ottenuta, e risultate non escluse dalla graduatoria.

g.Cooperative che risultino appartenenti ad una delle centrali cooperative riconosciute presso il Ministero Sviluppo ed Economia.

h.Cooperative in possesso di certificazione di Bilancio da parte di Società riconosciute.

i.Cooperative in possesso di certificazione di Qualità.

3.Per le Imprese singole o riunite in Consorzi o in Associazione Temporanee di Imprese:

a.Imprese/Consorzi che si impegnino a destinare, compatibilmente con il finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati, alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni, a nominativi indicati dal Comune;

b.Imprese/Consorzi che si impegnino a destinare, compatibilmente con il finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, a soci di cooperative o soggetti individuati dal Comune in base ad apposito Avviso, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento e alla data di inizio della locazione;

c.Imprese/Consorzi che si impegnino a convenzionarsi con il Comune per la scelta degli acquirenti degli alloggi;

d.Imprese/Consorzi che hanno la sede legale e svolgono la propria attività nell'ambito territoriale della Provincia di Grosseto;

e.Imprese/Consorzi che abbiano realizzato interventi per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in aree P.E.E.P. nel territorio della Provincia di Grosseto negli ultimi 10 anni.

f.Imprese/Consorzi che abbiano richiesto al Comune di Grosseto, in precedenza, per almeno due volte, l'assegnazione di aree P.E.E.P. in diritto di superficie o in proprietà senza averla mai ottenuta, e risultate non escluse dalla graduatoria.

4.Per i Singoli privati (persone fisiche), anche riuniti in Consorzi che siano stati espropriati, purchè in possesso, unitamente ai componenti del relativo nucleo familiare dei requisiti di cui all'art. 8 del presente Regolamento sempre che sussista la fattibilità dell'intervento.

5.La modalità di attribuzione e quantificazione dei punteggi verrà stabilita dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo e riceverà comunque puntuale e dettagliata descrizione nei bandi di concorso approvati con provvedimento dirigenziale.

Art. 10: Attuazione unitaria di comparti

1.La Giunta Comunale, con apposito provvedimento comprensivo dello schema di convenzione per l'assegnazione di lotti in diritto di proprietà e dei criteri di aggiudicazione, mediante specifico Avviso pubblico, può derogare, alle procedure di cui all'art. 5 e quindi alle priorità di cui al successivo art. 20 del presente Regolamento, per l'assegnazione in proprietà di tali lotti nei casi di:

- interventi che vadano a realizzarsi in aree interessate da preesistenti costruzioni e siano finalizzati, mediante risanamento e ristrutturazione urbanistica, a definire organicamente lo sviluppo urbano di zona disciplinato dal Piano di Edilizia Economica e Popolare;

- interventi organici su interi comparti edificatori o parti sostanziali di essi, da parte di associazioni di imprese e/o cooperative edilizie, eventualmente anche costituite in forma consortile, che si impegnino alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione ivi previste e alla presentazione, prima della concessione e/o assegnazione in proprietà dell'area, di progetti unitari di massima, sia per la realizzazione dei programmi costruttivi che delle relative opere di urbanizzazione.

Art. 11: Graduatoria

1. Le domande di partecipazione ai pubblici avvisi di cui al presente regolamento con gli elaborati progettuali, la relazione illustrativa ed il capitolato dei materiali impiegati saranno esaminati da un'apposita Commissione di valutazione Tecnica composta da tre o cinque membri esperti nominati dalla Giunta Comunale, di cui uno con funzioni di Presidente da individuarsi tra i Dirigenti dell'Ente che provvederà a redigere la graduatoria provvisoria, a esaminare gli eventuali ricorsi ed a formulare la graduatoria definitiva.

2. La graduatoria provvisoria è approvata dal Dirigente del Servizio con apposito provvedimento dirigenziale e pubblicata per trenta giorni consecutivi all'Albo pretorio comunale. Della stessa ne sarà data ampia pubblicità.

3. Avverso alla graduatoria provvisoria gli interessati, potranno presentare motivate osservazioni/opposizioni entro trenta giorni dalla data della sua pubblicazione, depositandole presso l'Ufficio Archivio del Comune.

4. Dopo l'esame delle eventuali osservazioni/opposizioni, il Dirigente del Servizio approva la graduatoria definitiva individuando i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi. In tutti i casi di parità di punteggio si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica al quale saranno convocati i soggetti interessati. La procedura di sorteggio è effettuata da un'apposita commissione nominata dalla Giunta Comunale e presieduta dal Dirigente del Servizio competente.

5. La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 12: Realizzazioni di strutture e servizi complementari urbani e sociali nelle aree P.E.E.P.

1. L'assegnazione di aree P.E.E.P. può ricomprendere anche la realizzazione di impianti, attrezzature e servizi.

2. Il Comune, individuato tali aree, provvede all'assegnazione delle stesse mediante Avviso pubblico.

3. Per la partecipazione a tali procedure concorsuali si fa riferimento alle disposizioni del presente regolamento.

4. Per la realizzazione di impianti e servizi da parte di Enti Pubblici, la Giunta Comunale può deliberare specifica concessione di aree in diritto di superficie, sulla base di apposita documentata domanda.

Art. 13: Verifica dei requisiti, sostituzioni, decadenza dell'assegnazione

1. Il Comune procede alla verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi e di tutti gli elementi in base ai quali è stato formulato il punteggio di selezione.

2. Il Comune, qualora verifichi la mancanza di uno o più requisiti, dichiara la decadenza dell'operatore con esclusione dello stesso dalla graduatoria. Nel caso di irregolarità o carenze documentali della domanda, assegna un termine per la regolarizzazione. Nel caso in cui la regolarizzazione non avvenga entro il termine prescritto, o qualora emergano inesattezze nella documentazione acquisita, provvede a modificare il punteggio assegnato ed a correggere la graduatoria in base alle variazioni riscontrate.

3. Il Comune può dichiarare, anche successivamente all'approvazione della graduatoria, ed in qualsiasi momento, la decadenza di uno o più operatori, qualora accerti dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate false.

4. Non è causa di decadenza della Cooperativa dall'assegnazione, la dichiarazione mendace resa dal socio in ordine ai requisiti soggettivi; in tal caso il socio decade ed è sostituito da altro regolarmente iscritto alla stessa Cooperativa.

5. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Comune provvede alla sostituzione seguendo l'ordine della graduatoria. Laddove si fosse esaurita la graduatoria, nell'impossibilità di individuare un nuovo soggetto, l'Amministrazione Comunale procederà a dare avvio ad una nuova procedura concorsuale per l'assegnazione dell'area nel rispetto delle procedure stabilite nel regolamento P.E.E.P.

Art. 14: Contenuto del diritto di superficie e sua durata

1. Il diritto di superficie per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è concesso a tempo indeterminato.

2. Il diritto di superficie concesso per la realizzazione di alloggi di E.R.P. e dei relativi servizi urbani e sociali ha una durata di validità non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99 con decorrenza dalla data di stipulazione della Convenzione ex-art. 35 L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

3. La concessione del diritto di superficie può essere rinnovata fino ad un massimo di altri 99 anni purchè ne venga fatta richiesta almeno un anno prima della scadenza.

4. Il corrispettivo in caso di rinnovo è determinato in relazione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona di cui trattasi calcolato secondo i criteri previsti dalla disciplina vigente al momento, nonché del costo di costruzione dei lavori di ricostruzione e ammodernamento delle opere di urbanizzazione eventualmente effettuate dal Comune e della realizzazione di altre opere che fossero eventualmente necessarie al momento della scadenza della concessione.

5. Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estingue a favore del Comune di Grosseto che diviene automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno eseguite dal concessionario e dai suoi aventi causa.

6. Il diritto di superficie si intende esercitato nei limiti e con le modalità stabilite dal presente regolamento, secondo gli artt. 952-956 del codice civile, l'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni e sulla base della apposita convenzione stipulata tra il Comune ed il concessionario del diritto di superficie ed i suoi aventi causa.

7. Il diritto di superficie si estende:

- alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi servizi secondo il progetto approvato dal Comune e successive modifiche autorizzate dall'Ente;
- al mantenimento ed al godimento delle costruzioni ivi realizzate e relative aree di pertinenza

da parte del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo quanto indicato al precedente 6^o comma.

Art. 15: Corrispettivo aree ed oneri di urbanizzazione

1. Prima della stipula della convenzione, gli operatori provvederanno al versamento del corrispettivo definitivo dell'area loro assegnata qualora sia stata definitivamente acquisita al patrimonio comunale.

2. Qualora non sia stata ultimata la procedura espropriativa gli operatori si obbligheranno al versamento di un importo provvisorio e presunto, salvo conguaglio, in relazione alla volumetria assegnata ed all'effettivo costo di acquisizione dell'area che sarà quantificato al momento della definizione della procedura espropriativa. A detto prezzo si aggiungeranno i valori delle costruzioni

eventualmente insistenti sull'area interessata dall'intervento che scaturiranno da perizie di stima appositamente redatte in sede di attuazione dei singoli procedimenti espropriativi.

3. Prima del rilascio del permesso di costruire, gli operatori provvederanno al versamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria per il costo delle relative opere determinati in applicazione delle tabelle parametriche regionali e delle conseguenti deliberazioni applicative comunali e in rapporto ai volumi previsti dai Piani di Zona nei singoli lotti.

4. Gli operatori potranno avvalersi della facoltà di richiedere la rateizzazione in quattro rate semestrali dei relativi importi, di cui la prima rata dovrà essere corrisposta al momento del rilascio del permesso di costruire previa prestazione di apposita garanzia a mezzo di polizza assicurativa o fidejussione bancaria in misura pari al doppio dell'importo degli oneri effettivamente rateizzati.

5. In caso di assegnazione di lotti dello stesso P.E.E.P. sia in superficie che in proprietà, i corrispettivi della concessione in superficie, di cui all' 8^a comma - lettera a) - dell' art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, ed i prezzi di cessione delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l' acquisizione delle aree comprese in ciascun Piano approvato a norma della L. 167/1962. I corrispettivi della concessione in superficie riferiti al mc. edificabile non possono essere superiori al 60 % dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione - Rendistato - accertata dalla Banca d' Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui all'art.35 comma 7^a della L.865/71, sopra citata.

6. Il Comune, in sede di Avviso pubblico, può delegare, agli assegnatari delle aree i frazionamenti delle superfici assegnate, le procedure espropriative per l'acquisizione dell'intero comparto P.E.E.P. nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

7. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese dell'assegnatario, contestualmente alla realizzazione di interventi organici su interi comparti edificatori o parti sostanziali di essi, di cui al precedente art. 10 si intende effettuata a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti alla edificazione dello stesso comparto, salvo conguaglio, qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, da corrispondersi al Comune sia inferiore rispetto agli oneri tabellari corrispondenti. In caso contrario nulla sarà dovuto da parte del Comune.

8. Per tutti gli altri interventi oggetto di convenzionamento l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese dell'assegnatario, opera facoltativamente a richiesta dei soggetti assegnatari.

9. È comunque fatto obbligo ai soggetti assegnatari delle aree di informare espressamente i soci assegnatari e gli acquirenti degli alloggi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che gravano a carico degli stessi.

Art. 16 : Costituzione di Consorzio obbligatorio per la realizzazione di OO.UU.

1. Qualora la realizzazione delle opere di urbanizzazione venga delegata ai soggetti aggiudicatari dei lotti dell'intero Piano di Zona P.E.E.P., gli stessi dovranno costituirsi in Consorzio obbligatorio entro 90 giorni dalla data di stipula di tutte le convenzioni relative alle assegnazioni delle aree P.E.E.P.

2. Tale soggetto, quale titolare del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, con l'esecuzione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 16, comma 2, D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, è tenuto ad ottemperare alle disposizioni richiamate all'art. 32, comma 1, del D.Lgs n. 163 del 12.04.2006.

3. I rapporti tra il Comune ed il Consorzio obbligatorio saranno regolati dalla convenzione-tipo allegata al presente regolamento con la lettera "C".

4. Gli assegnatari decadono dall'assegnazione qualora non provvedano alla costituzione o adesione al predetto Consorzio obbligatorio entro i termini sopra stabiliti.

Art. 17: Stipula della convenzione

1. La stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, deve avvenire entro 90 giorni, dalla data di pubblicazione della determinazione dirigenziale di concessione dell'area in diritto di superficie. Le relative spese sono a completo carico del concessionario.

2. Durante tale periodo il concessionario presenterà al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio del permesso di costruire ivi compresa la documentazione sulla articolazione dei prezzi dalla quale scaturisce il prezzo massimo di convenzione, nonché la relazione illustrativa ed il capitolato dei materiali impiegati.

Art. 18: Disciplina della convenzione

1. I termini per l'inizio e fine lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie ed i controlli, i criteri di acquisizione dell'area e le modalità di urbanizzazione, i criteri di utilizzazione degli alloggi, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie, sono regolamentati da apposita convenzione stipulata sulla base dello schema-tipo che viene allegato al presente regolamento, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, con la lettera "A".

2. Sarà facoltà del Comune, volta per volta, delegare il concessionario all'espropriazione ed all'occupazione d'urgenza delle aree nonché alla realizzazione delle urbanizzazioni.

3. Sarà altresì facoltà del Comune, in considerazione di particolari esigenze dell'intervento, modificare i tempi e le garanzie rispetto a quanto stabilito nella convenzione-tipo.

4. Sarà ancora facoltà del Comune, prevedere forme di convenzionamento che obblighino i concessionari delle aree a destinare una quota di alloggi da realizzare all'affitto ed alla locazione con patto di futura vendita.

Art. 19: Decadenza/risoluzione della concessione

1. La concessione del diritto di superficie potrà essere dichiarata decaduta/risolta, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il concessionario non abbia titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tal caso, il Comune revocherà la deliberazione di concessione del diritto di superficie con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dal presente regolamento.

TITOLO III - CESSIONI IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Art. 20: Richiedenti la cessione dell'area in diritto di proprietà

1. Possono richiedere la cessione dell'area in proprietà:

- le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi;
- le Imprese di costruzione e/o loro Consorzi;
- i Singoli privati anche riuniti in Consorzi;
- le Associazioni Temporanee di Cooperative (A.T.C.); le Associazioni Temporanee di Imprese (A.T.I.).

2. I soci delle Cooperative, loro Consorzi, Associazioni Temporanee di Cooperative ed i Singoli privati anche riuniti in Consorzio, devono avere i requisiti di cui all'art. 8 del presente regolamento.

3. Le Imprese di costruzione, loro Consorzi, Associazioni Temporanee di Imprese, devono vendere o locare gli alloggi realizzati esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti di cui all'art. 8 del presente regolamento salvo i casi previsti al 1^o e 2^o comma dell'art. 45 della Legge n. 457/78 che testualmente recita: *"Gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni statutarie. In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalle convenzioni ed ai canoni ivi indicati"*.

Art. 21: Priorità

1. Negli Avvisi pubblici, differenziati per ciascuna categoria di richiedenti, sono individuate le aree oggetto di intervento che saranno assegnate con le modalità stabilite dagli Avvisi stessi ed in osservanza delle priorità sancite dalle normative vigenti.

2. Ai sensi dell'undicesimo comma dell'art. 35 della Legge n. 865/71, come sostituito dall'art. 3, comma 63^o, lettera c), della L. n. 662/1996 ed interpretato autenticamente dall'art. 7, comma 4^o, della Legge 136/99 hanno priorità all'assegnazione, nell'ambito delle procedure concorsuali richiamate al precedente comma 1^o, i soggetti espropriati (Singoli o Cooperative) che abbiano la proprietà delle aree medesime oggetto di Avviso pubblico alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione dei programmi di edilizia economica e popolare, sempreché gli stessi soggetti siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente regolamento. Per i soggetti espropriati tale priorità opera limitatamente alla realizzazione di un alloggio per nucleo familiare.

3. All'interno delle varie categorie, la selezione avverrà secondo i criteri di cui all'art. 9 del presente regolamento.

Art. 22: Durata della convenzione, norme di riferimento e disposizioni varie.

1. La Convenzione relativa alle aree in diritto di proprietà ha una durata di anni 20 (venti) a partire dalla data di stipulazione della medesima.

2. La cessione in diritto di proprietà è regolata dalle medesime disposizioni di cui al presente regolamento, disciplinanti la concessione in diritto di superficie, in quanto compatibili.

3. I rapporti tra il Comune ed il cessionario dell'area sono regolati dalla convenzione-tipo allegata al presente regolamento, quale parte integrante e sostanziale, con la lettera "B".

4. Nelle convenzioni stipulate ex-art. 35 L. 865/71 per la cessione delle aree in diritto di proprietà e/o convenzioni stipulate ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, è previsto:

-l'obbligo del possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnatario/proprietario e relativo nucleo familiare di cui al precedente articolo 8, al momento del/i trasferimento/i successivo/i al primo della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze) qualora detto/i trasferimento/i sia/no stipulati nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto;

-per il/i trasferimento/i della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze) successivo/i al primo stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al 20° anno di vigenza delle convenzioni richiamate al presente comma 4^o, è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il Suo nucleo familiare debba possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero debba stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro 18 mesi dall'acquisto;

-di concedere in locazione l'alloggio (e relative pertinenze) ad un canone annuo non superiore al 9% del valore catastale dello stesso ad affittuari in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 8, qualora il/i

relativo/i contratto/i sia/no stipulati nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio. Per il/i contratto/i di locazione stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario debba locare l'alloggio soltanto a chi abbia la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'alloggio.

-fino al 20° anno di durata della convenzione ex-art. 35 L. 865/71 di cessione dell'area in diritto di proprietà e/o convenzione ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio è previsto che in caso di vendita o di costituzione di diritti reali di godimento successive alla prima, il prezzo di vendita di ciascun immobile e relative pertinenze, non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo ricavato dalla rendita catastale e quello ricavabile dall'applicazione della seguente formula:

MODALITÀ DI DEFINIZIONE DEL PREZZO ANNUALE PER TIPOLOGIA EDILIZIA:
(SCHIERA,LINEA, TORRE)

ARTICOLAZIONE DEL PREZZO

1)COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.)	+
2)DIFFERENZA DI QUALITA' E ULTERIORI MIGLIORIE (C.R.N.)	+
3)ONERI COMPLEMENTARI	=

PREZZO MEDIO DI CESSIONE AL MQ./S.C.

OVE

1) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA è l'importo calcolato dalla Regione Toscana sulla base della delibera della Giunta regionale n. 328/96 aggiornato annualmente dalla stessa R.T. (C.B.N.)

2) DIFFERENZA DI QUALITA' E ULTERIORI MIGLIORIE sono così rappresentati:

COSTO BASE di REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.) + 35% C.B.N. per (DIFFERENZA DI QUALITÀ) + 35 del C.B.N. per (ULTERIORI MIGLIORIE) =

TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.)

3) GLI ONERI COMPLEMENTARI sono così rappresentati:

SPESE GENERALI TECNICHE (14% del C.R.N.) + PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE (1% del C.R.N.) + IMPREVISTI (7% del C.R.N.) + COSTO MEDIO PER AREE E URBANIZZAZIONI (massimo 32% del C.R.N.) = TOTALE ONERI COMPLEMENTARI

PREZZO MEDIO DI CESSIONE AL MQ/ SUPERFICIE CONVENZIONALE -

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO DEL PREZZO MEDIO DI CESSIONE

1) COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO sono così rappresentati:

<u>ZONA</u> :	<i>Grosseto capoluogo</i>	2%
	<i>Frazioni interne</i>	4%
	<i>Frazioni costiere</i>	0

EPOCA DI COSTRUZIONE: *percentuale di deprezzamento per ogni anno di vetustà dell'edificio*

0 – 20 anni = 0,5% (annui)

Schiera 1 %

TIPOLOGIA EDILIZIA:

Linea
Torre

2%
3%

**PREZZO MEDIO DI CESSIONE IMMOBILE AL MQ/ SUPERFICIE CONVENZIONALE
AL NETTO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO**

2) SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE è così rappresentata:

S.C. = S.u. + 60% di (S.n.r. + S.P.)

a) S.C. = Superficie Convenzionale;

b) S.u. (art. 1 lettera d) del D.M. n. 62/91) = superficie utile abitabile intesa quale superficie di pavimento degli alloggi al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre;

c) S.n.r. (art. 1 lettera e) del D.M. n. 62/91) = superficie utile non residenziale per servizi e accessori di pertinenza dell'alloggio (logge, balconi, cantinole, soffitte) e di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare (androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche);

d) S.P. = superficie per parcheggi, autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'unità immobiliare, comprensiva di spazi di manovra (delibera G.R.T. n. 328/96).

3) PREZZO DI VENDITA IMMOBILE SUCCESSIVO ALLA PRIMA è così rappresentato:

- ANNO (.....) = € al mq/S.C. X totale mq di S.C. = €

INTERPRETAZIONE DELLA FORMULA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SUCCESSIVO ALLA PRIMA

COSTO BASE di REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.): E' determinato in ragione ai massimali di costo aggiornati annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale per tipologia edilizia (schiera, linea, torre).

DIFFERENZA DI QUALITÀ (35% del C.B.N.): E' determinata in ragione alla percentuale stabilita nel Regolamento Comunale Assegnazioni Aree PEEP e attualmente attestata al 35%.

(ULTERIORI MIGLIORIE) = (35 del C.B.N.): Sono determinate in ragione alla percentuale stabilita nel Regolamento Comunale Assegnazioni Aree PEEP che attualmente è attestata al 35%.

SPESE GENERALI TECNICHE = (14% del C.R.N.): Sono determinate in ragione alla percentuale stabilita annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale.

PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE = (1% del C.R.N.): Sono determinate in ragione alla percentuale stabilita annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale.

IMPREVISTI = (7% del C.R.N.): Sono determinati in ragione alla percentuale stabilita annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale.

COSTO MEDIO PER AREE E URBANIZZAZIONI = (32% del C.R.N.): E' determinato in ragione alla incidenza media del costo delle aree sommato al costo delle urbanizzazioni. La percentuale del 32% scaturisce da una media di valori ricavati dal PEEP CURIEL e dal PEEP VIA DE BARBERI, che si attestano rispettivamente in € 416,58 e € 478,24 = (€ 416,58 + € 478,24) : 2 = € 447,41 media. **COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO RELATIVI A:**

ZONA : Il coefficiente di abbattimento riferito alla Zona si rende necessario per differenziare il valore di un immobile in funzione della sua localizzazione. (Es. immobile ubicato in Grosseto rispetto a quello ubicato nelle frazioni).

Per quanto riguarda le frazioni costiere (Marina di Grosseto, Principina a Mare, ecc.) non viene previsto alcun abbattimento (percentuale 0) in quanto un immobile ivi localizzato non ha percentuale di svalutazione.

EPOCA DI COSTRUZIONE: Il coefficiente di abbattimento riferito all' Epoca di costruzione è stato stabilito in ragione dell'0,5% per ogni anno di vetustà dell'immobile dalla data di prima assegnazione/acquisto in proprietà desunta dal rogito notarile.

TIPOLOGIA EDILIZIA: Il coefficiente di abbattimento riferito alla Tipologia edilizia è stato inserito per differenziare la svalutazione dell'immobile a seconda della tipologia dello stesso. (Schiera 1% - Linea 2% - Torre 3%).

ovvero, per la vendita di ogni singolo alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo iniziale corrispondente a quello riportato nell'ultimo contratto di compravendita calcolato ai sensi del comma precedente, sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale I.S.T.A.T. del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell'ultimo trasferimento ed il quarto mese antecedente alla data del trasferimento in atto. In ogni cessione successiva alla prima, quindi, l'aggiornamento del prezzo di cessione avverrà partendo dal prezzo dell'ultimo trasferimento;

ovvero, per la vendita di ogni singolo alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo di rivendita può essere determinato secondo le modalità di calcolo riportate nelle convenzioni originarie.

-dal 21° al 30° anno di durata delle convenzioni ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 di “trasformazione” del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di “eliminazione” vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, le condizioni di godimento dell'immobile e di vendita successiva alla prima dello stesso sono disciplinate come segue:

a) incrementando il prezzo di vendita degli alloggi, determinato ai sensi del precedente comma del 20%. Oltre a ciò deve essere corrisposta al Comune di Grosseto prima della stipula notarile della convenzione ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001, da parte dei proprietari degli alloggi, la quota di compartecipazione al “reinvestimento per finalità pubbliche dell'Ente” pari al 5% della differenza di valore tra il prezzo di vendita dell'immobile scaturito dall'applicazione dei parametri/criteri vigenti al momento delle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 ed il prezzo di vendita dello stesso immobile incrementato del 20%. L'immobile può essere rivenduto a chiunque senza alcun requisito/vincolo;

b) in alternativa alla rivendita con la maggiorazione del 20%, di cui alla precedente lettera a), è consentito trasferire l'immobile nelle cessioni successive alla prima, al prezzo scaturito dall'applicazione dei parametri/criteri vigenti al momento delle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, a soggetti aventi i seguenti requisiti:

- di avere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero di stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro diciotto mesi dall'acquisto.

5. Il Comune si riserva la facoltà di adeguare il contenuto della convenzione, a fronte di caratteristiche particolari degli interventi edilizi da realizzare sulle aree da cedere e sulla base di quanto già previsto all'art. 18 del presente regolamento comunale.

6. Sono altresì applicabili le norme di cui all'art. 1321 e seguenti del codice civile alle quali viene fatto espresso rinvio.

Art. 23: Riduzione da 30 (trenta) a 20 (venti) anni della durata delle convenzioni (ex-art. 35 L. 865/71) per la cessione dell'area in diritto di proprietà successive alla entrata in vigore della legge 17.02.1992, n. 179, già stipulate.

1. Il Comune di Grosseto stabilisce la riduzione da trenta a venti anni del termine di durata di tutte le convenzioni ex-art. 35 L. 865/71 per la cessione in diritto di proprietà di aree P.E.E.P. stipulate successivamente alla data di entrata in vigore della legge 17.02.1992, n. 179 e anteriormente al presente regolamento.

2. Alle convenzioni di cui al presente articolo, vengono applicate le norme di cui al presente regolamento relativamente ai requisiti soggettivi assegnatari; alla locazione degli immobili; alla vendita immobili successiva alla prima; alle sanzioni, come riprodotte nell'allegato schema di convenzione con la lettera "B" parte integrante.

TITOLO IV

TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE ORIGINARIAMENTE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI VINCOLI DECENNALI E VENTENNALI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI SULLE AREE ORIGINARIAMENTE CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.

Art. 24 Norme procedurali

1. Il Comune consente, ai sensi e per gli effetti della Legge 23.12.1998, n.448, art. 31, commi 45[^] e seguenti, di cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P. approvati a norma della Legge 18.04.1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, a suo tempo concesse in diritto di superficie; nonché di svincolare l'immobile dai limiti di godimento di durata decennale e ventennale apposti con la convenzione per la cessione del diritto di proprietà di aree P.E.E.P. stipulata ex-art. 35 L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, prima dell'entrata in vigore della L. 172/92, mediante stipula di nuove convenzioni ex-L.10/1977 (ora art. 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380).

2. Tali nuove convenzioni vengono stipulate per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della L. 10/1977 (trenta anni) diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione, in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della citata L. 448/98.

3. Per la determinazione di tale corrispettivo, l'Amministrazione Comunale ha determinato criteri ed indirizzi, approvati dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 54 del 29.03.2001, n. 162 del 19.12.2001, n.14 del 12.04.2002, n. 265 del 04.05.2005, n. 439 del 12.07.2005 e dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 130 del 04.03.2003.

4. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree e la modifica dei vincoli di convenzione su quelle cedute in proprietà può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune ed accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale di proprietà corrispondente, stabilita nel regolamento di condominio, dietro pagamento del corrispettivo di cui sopra.

5. La proposta del Comune alla trasformazione del diritto è da intendersi facoltativa per il privato interessato il quale è libero di accettarla o respingerla.

6. Il Comune di Grosseto ha reso applicabile la L. 23.12.1998, n. 448 ed i criteri ed indirizzi che precedono, nei riguardi dei Piani di Zona per i quali sia stato definitivamente corrisposto, al momento del convenzionamento dell'area con l'Ente, il corrispettivo del diritto di superficie ovvero, sia stato conguagliato e riscosso al termine della procedura espropriativa.

7. Il proprietario si assume l'onere di fornire al Comune la Convenzione stipulata con l'operatore assegnatario dell'area, il contratto di compravendita dell'immobile di sua proprietà e la tabella millesimale riferita alla proprietà generale del fabbricato con l'indicazione della corrispondente quota millesimale di proprietà approvata dal condominio nonché di sostenere le spese notarili per la stipula della nuova convenzione.

8. La domanda per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o per la sostituzione (modifica) della convenzione per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà, dovrà essere presentata dai

singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, compilando gli stampati predisposti dalla Amministrazione Comunale, da ritirare presso il competente Ufficio (Gestione aree di Edilizia Economica e Popolare) e producendo la documentazione ivi prevista.

9. Nel caso in cui siano decorsi oltre (30) trenta anni dalla stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie (ex-art. 35 L. 865/71) si perviene alla stipula di nuova convenzione che determina il corrispettivo da corrispondere all'Amministrazione e la rimozione di tutti i vincoli posti con la convenzione originaria.

10. Nel caso in cui siano decorsi oltre (30) trenta anni dalla stipula della convenzione per la cessione dell'area in diritto di proprietà (ex-art. 35 L. 865/71) ed il relativo rogito sia intervenuto prima della entrata in vigore della L. n. 179/1992, le aree medesime si intendono pienamente cedute in proprietà senza necessità di stipula di ulteriori atti, adempimenti o conguagli.

11. I rapporti tra il Comune ed aventi causa del cessionario/concessionario dell'area (proprietari degli alloggi e pertinenze) sono regolati dalle convenzioni di cui agli schemi-tipo, allegati al presente regolamento, quali parti integranti e sostanziali dello stesso, con la lettera "D"; "E".

12. Per le cessioni delle aree in proprietà stipulate con convenzioni ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, è previsto:

-l'obbligo del possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnatario/proprietario e relativo nucleo familiare di cui al precedente art. 8 al momento del/i trasferimento/i successivo/i al primo della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze) qualora detto/i trasferimento/i sia/no stipulati nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto;

-per il/i trasferimento/i della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze) successivo/i al primo stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al 20° anno di vigenza delle convenzioni richiamate al presente comma 12, è previsto che l'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il Suo nucleo familiare debba possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero debba stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro 18 mesi dall'acquisto;

-di concedere in locazione l'alloggio (e relative pertinenze) ad un canone annuo non superiore al 9% del valore catastale dello stesso ad affittuari in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 8, qualora il/i relativo/i contratto/i siano stipulati nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio. Per il/i contratto/i di locazione stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario debba locare l'alloggio soltanto a chi abbia residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'alloggio.

-di concedere in locazione l'immobile (e relative pertinenze) ad uso non abitativo secondo le leggi nazionali che regolano la materia delle locazioni di tali locali o similari, a chiunque;

-fino al 20° (ventesimo) anno di vigenza delle convenzioni ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, le condizioni di godimento dell'alloggio e di vendita successiva alla prima sono disciplinate dalle norme di cui all'art. 22 del presente regolamento, come riprodotte nelle convenzioni-tipo allegata al presente regolamento con la lettera "D"; "E";

-dal 21° (ventunesimo) al 30° (trentesimo) di vigenza delle convenzioni ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà, e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, le condizioni di godimento dell'immobile e di vendita successiva alla prima dello stesso sono disciplinate come segue:

a) incrementando il prezzo di vendita degli alloggi, determinato ai sensi del precedente comma del 20%. Oltre a ciò deve essere corrisposta al Comune di Grosseto prima della stipula notarile della convenzione ex-

art. 18 D.P.R. n. 380/2001, da parte dei proprietari degli alloggi, la quota di compartecipazione al "reinvestimento per finalità pubbliche dell'Ente" pari al 5% della differenza di valore tra il prezzo di vendita dell'immobile scaturito dall'applicazione dei parametri/criteri vigenti al momento delle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 ed il prezzo di vendita dello stesso immobile incrementato del 20%. L'immobile può essere rivenduto a chiunque senza alcun requisito/vincolo;

b) in alternativa alla rivendita con la maggiorazione del 20%, di cui alla precedente lettera a), è consentito trasferire l'immobile nelle cessioni successive alla prima, al prezzo scaturito dall'applicazione dei parametri/criteri vigenti al momento delle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, soggetti aventi i seguenti requisiti:

- di avere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero di stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro diciotto mesi dall'acquisto;

TITOLO V

SANZIONI

Art. 25 (Testo riprodotto all'art. 15 degli allegati schemi di convenzione "A" e "B")

1. La violazione o l'inadempimento da parte del "CESSIONARIO"/"CONCESSIONARIO" o suoi aventi causa degli obblighi di cui ai precedenti articoli ed allegati schemi di convenzione "A" e "B" determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste in altre leggi o regolamenti, le seguenti sanzioni:

A) DECADENZA/RISOLUZIONE DALLA CESSIONE/CONCESSIONE DELL'AREA ED ESTINZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'/DIRITTO DI SUPERFICIE

- 1) cessione a terzi, in mancanza di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di proprietà delle aree non ancora edificate o parzialmente edificate, salvo quanto previsto all'art. 2, comma 8[^];
- 2) cessione o locazione di alloggi e relative pertinenze a soggetti non aventi i requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze irregolarmente ceduti o locati;
- 3) mancata assegnazione e/o cessione degli alloggi e relative pertinenze entro 1 (uno) anno dalla data di ultimazione dei lavori a soci o acquirenti in possesso dei requisiti previsti nel regolamento P.E.E.P. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze non assegnati/ceduti entro tale termine;
- 4) mancato trasferimento della residenza, del figlio maggiorenne convivente con i genitori nell'alloggio detenuto in uso ovvero acquistato dallo stesso in proprietà, entro un anno dalla data della ultimazione dei lavori. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli atti di cessione dei relativi alloggi e pertinenze;
- 5) mancata presentazione, entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, della domanda per il rilascio del permesso di costruire per alloggi e per opere di urbanizzazione;
- 6) scioglimento, fallimento o sottoposizione ad altra procedura concorsuale dell'assegnatario prima dell'integrale realizzazione dell'edificazione e dell'urbanizzazione;
- 7) sostituzione da parte della/e Cooperativa/e edilizia/e di soci che al momento del bando erano in possesso dei requisiti comportanti l'attribuzione di punteggio per l'assegnazione dell'area con altri privi di tali requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze;
- 8) omessa o ritardata produzione al Comune di oltre 90 giorni, dal rogito notarile di cessione in proprietà ovvero di assegnazione in uso o godimento degli alloggi, della documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del regolamento PEEP per ciascun socio/acquirente. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze;
- 9) mancato rispetto delle destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione;
- 10) alterazioni dei prezzi di vendita/locazione rispetto a quelli previsti in convenzione;
- 11) reiterate e/o gravi violazioni degli altri obblighi di cui alla presente convenzione;
- 12) mancata costituzione o adesione al Consorzio obbligatorio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. La decadenza/risoluzione dalla cessione/concessione dell'area è pronunciata dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento, previa diffida ad adempiere, con contemporanea fissazione del termine entro il quale il "CESSIONARIO"/"CONCESSIONARIO" può presentare le proprie osservazioni.

3. Pronunciata la decadenza/risoluzione, verrà corrisposto un indennizzo limitatamente alle costruzioni eseguite in conformità della convenzione, calcolato sulla base di una valutazione compiuta tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione di dette costruzioni, da tre tecnici rispettivamente nominati, uno dal Comune, uno dal "CESSIONARIO"/"CONCESSIONARIO" o suoi aventi causa, il terzo d'accordo tra le parti od in mancanza di accordo dal Presidente del Tribunale di Grosseto, di cui all'articolo 17 degli allegati schemi di convenzione "A" e "B".

4. Le spese di valutazione nonché tutti gli oneri relativi alla pronuncia di decadenza dalla cessione/concessione dell'area sono ad esclusivo carico dei soggetti decaduti.

5. La dichiarazione di decadenza/risoluzione obbliga il "CESSIONARIO"/"CONCESSIONARIO" all'immediata restituzione del cantiere e degli immobili.

6. Nei casi di decadenza/risoluzione i diritti legittimamente acquisiti dai terzi possono essere fatti valere a richiesta degli interessati nei confronti dei nuovi "CESSIONARI"/"CONCESSIONARI".

B) SANZIONI PECUNARIE:

1. Alla violazione del presente regolamento, dei suoi allegati "A" e "B", parti integranti come ed in quanto modificati ed integrati in sede di approvazione del relativo bando di gara e fatti salvi gli autonomi procedimenti e provvedimenti nei casi di decadenza, si applicano per ogni alloggio o unità immobiliare le sanzioni previste dall'art. 7-bis del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con le seguenti graduazioni:

a) mancato rispetto dei termini fissati dal presente regolamento, non diversamente sanzionati: da € 100,00= a € 500,00= per ogni inottemperanza e/o violazione;

b) inosservanza dei capitolati: da € 150,00= al mq. a € 300,00= al mq. di Superficie Complessiva, da corrispondere all'assegnatario/proprietario;

c) alterazione dei prezzi di vendita al mq. rispetto a quelli previsti: da € 200,00= al mq. a € 500,00= al mq. per ogni alloggio. L'alterazione dei prezzi di vendita al mq. rispetto a quelli previsti comporta, oltre alle sanzioni di cui sopra, la restituzione di quanto percepito in eccedenza;

d) alterazione dei canoni di locazione rispetto a quelli previsti: da € 200,00= a € 500,00= per ogni alloggio, incrementato di 20 volte la differenza tra il canone maggiorato ed il canone convenzionato. L'alterazione dei canoni di locazione rispetto a quelli previsti comporta, oltre alle sanzioni di cui sopra, la restituzione di quanto percepito in eccedenza;

e) per quanto non previsto ai precedenti commi si applica in quanto compatibile la legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutte le aree comprese nei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) che alla sua entrata in vigore risultano non essere assegnate ovvero non convenzionate, nonché a quelle già convenzionate per le quali le prescrizioni ed i vincoli contenuti negli atti di concessione del diritto di superficie e di cessione in proprietà non siano ancora scaduti. I soggetti aventi titolo in aree già convenzionate hanno altresì facoltà di avvalersi delle disposizioni vigenti alla data della sottoscrizione della convenzione delle relative aree.

2. I nuovi parametri per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione disciplinati alle norme di cui al titolo III e IV del presente regolamento, come riprodotte negli allegati schemi di convenzione "B" - "D" - "E" - parti integranti dello stesso, non hanno applicazione negli immobili in proprietà superficaria per i quali continueranno ad avere vigenza, nelle vendite e nelle locazioni successive alle prime assegnazioni, i prezzi ed i canoni disciplinati dalle convenzioni originarie e s.m.i, salvo quanto stabilito in convenzioni modificative in seguito stipulate.

3. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento comunale è fatto espresso rinvio alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.