

## **COMUNE DI EMPOLI**

### **Regolamento di attuazione per l'assegnazione delle aree nei P.E.E.P.**

**Approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 10 luglio 1998 con delibera n. 69**

- Indice
- Premesse
- Procedimento per l'assegnazione o per la concessione delle aree
- Criteri di priorità per l'assegnazione delle aree
- Utilizzazione e assegnazione delle aree

## **COMUNE DI EMPOLI**

### **Regolamento di attuazione per l'assegnazione delle aree nei P.E.E.P.**

#### **Premesse**

##### **Art. 1**

Il Comune, approvato il programma pluriennale di intervento di cui alla Legge 27-6-1974 n. 247, onde disciplinare il concreto e completo utilizzo da parte dei concessionari del diritto di superficie e degli assegnatari del diritto di proprietà, effettuerà le assegnazioni dei terreni secondo le norme di cui al presente regolamento.

##### **Art. 2**

Condizione pregiudiziale perché un'area edificabile sia oggetto di assegnazione agli aventi diritto è che siano approvate e finanziate le opere di urbanizzazione primaria di prima fase (assegnazione nel senso di approvazione graduatoria e non di emissione bando).

#### **Procedimento per l'assegnazione o per la concessione delle aree**

##### **Art. 3**

##### **Criteri per l'assegnazione e per la concessione**

Lo scopo essenziale della Legge 22-10-1971 n. 865, è di fornire un adeguato numero di alloggi a equo fitto o a basso costo unitario.

Nella concessione del diritto di superficie delle aree edificabili il concetto di proprietà dell'alloggio viene scisso da quello di proprietà dell'area sulla quale esso insiste; l'area, cioè, diventa un bene di godimento e non un bene di investimento speculativo.

Anche nell'assegnazione in proprietà delle aree edificabili, queste vengono concesse in funzione di uno sviluppo edilizio preordinato e programmato sotto il profilo urbanistico e non subordinato alla richiesta spontanea di aree.

##### **Art. 4**

##### **Bandi di prenotazione per la concessione e l'assegnazione dei terreni**

L'Amministrazione Comunale pubblicherà appositi bandi di prenotazione che dovranno contenere:

1. l'indicazione delle aree disponibili secondo il programma di attuazione suddivise in aree da concedersi in diritto di superficie o da assegnarsi in proprietà;
2. gli oneri per la concessione o per l'acquisizione delle aree e per le relative opere di urbanizzazione;
3. i requisiti richiesti per la prenotazione;
4. il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
5. i controlli e le prescrizioni di legge;
6. il contenuto della domanda e i documenti da allegare.

##### **Art. 5**

##### **Contenuto della domanda**

Il richiedente deve indicare nella domanda una prima serie di dati generali validi per ogni soggetto, indipendentemente dalla sua natura giuridica, ed una seconda serie di dati particolari caratteristici della categoria di soggetti cui appartiene.

1. Dati generali da fornirsi per ogni categoria di soggetto richiedente (Ente Pubblico, Cooperative, Privati, Imprese e Società):
  - a) indicazione del soggetto richiedente (Ente Pubblico, Cooperativa a proprietà indivisa, Cooperativa a proprietà divisa, singolo privato, Impresa o Società);
  - b) indicazione di eventuali proprietà del richiedente all'interno del P.E.E.P., soggette ad esproprio, con i relativi dati catastali;
  - c) indicazione se il soggetto intende realizzare gli alloggi per proprio uso o per rivenderli o per locarli, con le limitazioni previste nel presente regolamento;
  - d) indicazione, assolutamente non vincolante per il Comune, della zona prescelta per la assegnazione e del regime dell'area della quale si richieda la assegnazione (proprietà o concessione);
  - e) indicazione, assolutamente non vincolante per il Comune, dell'entità dell'intervento richiesto: numero degli alloggi e dei vani; volumetria complessiva prevista; eventuali servizi collettivi annessi alla realizzazione.

2. Dati particolari per gli Enti pubblici:

- a) indicazione del tipo di intervento pubblico del quale l'Ente è stazione appaltante.

3. Dati particolari per le cooperative:

- a) indicazione del tipo di Cooperativa (a proprietà indivisa o divisa);
- b) indicazione del numero dei soci iscritti al momento del bando e nominativo del Presidente, che deve inoltrare la domanda;
- c) elenco riassuntivo dei soci prenotatari e di riserva (almeno 50% e fino ad un massimo del 100% dei soci prenotatari) al momento del bando con riportato il numero di iscrizione nel libro soci e, per ciascuno di essi, le unità costituenti il nucleo familiare;
- d) indicazione per tutti i soci di cui viene prodotta documentazione (prenotatari e di riserva) dei seguenti dati:

- cittadinanza italiana (tenendo conto dei disposti della L.R. n. 25/89 art. 5 comma 1 lett. A) e L.R. n. 22/90 art. 17);
- residenza e luogo di lavoro;
- n. figli a carico;
- eventuale atto notorio attestante la volontà di formazione di una nuova coppia;
- se il socio o i componenti del nucleo familiare (vedi articolo 5/bis) siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel comune dove vengono realizzati gli alloggi. È adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile sia inferiore ai limiti di cui all'art. 5 comma 1 lett. C) L.R. 4-5-1989 n. 25 e successive modificazioni ed integrazioni (solo per le aree in proprietà);
- se il socio stesso o i costituenti il suo nucleo familiare siano titolari dei diritti di cui al precedente punto, su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui canone di locazione, determinato ai sensi della Legge 27-7-1978, n. 392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, l'importo che la Regione Toscana stabilisce in sede di bandi di prenotazione per edilizia agevolata (solo per le aree in proprietà);

È vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare o se i componenti il nucleo familiare abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi, costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla Legge 10-8-1950, n. 715 (solo per le aree in diritto di proprietà);

- e) indicazione di eventuali proprietà della Cooperativa, o dei singoli soci di essa, ricadenti in una delle zone P.E.E.P. e, qualora questo sia possibile, secondo le previsioni del piano, indicazione se la Cooperativa intende avvalersi del diritto di prelazione di cui all'art. 35, norma 11, della Legge n. 865/71 (solo per le richieste di aree in proprietà);
- f) indicazione dei soci portatori di handicap.

4. Dati particolari per i singoli privati che intendono realizzare un alloggio ad uso del proprio nucleo familiare, su terreno in concessione o in proprietà

- a) cittadinanza italiana (tenendo conto dei disposti della L.R. n. 25/89 art. 5 comma 1 lett. A) e L.R. n. 22/90 art. 17);
- b) residenza e luogo di lavoro;
- c) composizione del nucleo familiare;
- d) n. figli a carico;
- e) indicazione se il richiedente o i componenti il suo nucleo familiare (vedi articolo 5/bis) siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare

stesso, nel comune dove vengono realizzati gli alloggi. È adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile sia inferiore ai limiti di cui all'art. 5 comma 1 lett. C) L.R. 4-5-1989 n. 25 e successive modificazioni ed integrazioni (solo per le aree in proprietà);

f) se il richiedente stesso o i costituenti il suo nucleo familiare (vedi art. 5/bis) siano titolari dei diritti di cui al precedente punto, su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui canone di locazione, determinato ai sensi della Legge 27-7-1978, n. 392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, l'importo che la Regione Toscana stabilisce in sede di bandi di prenotazione per edilizia agevolata (solo per le aree in proprietà).

È vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare e se i componenti il nucleo familiare abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi, costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla Legge 10-8-1950, n. 715 (solo per le aree in proprietà);

g) indicazione di eventuali proprietà ricadenti in una delle zone del P.E.E.P. e, qualora questo sia reso possibile dalle previsioni del Piano, indicazione se il soggetto intende avvalersi del diritto di preferenza di cui all'art. 35, comma 11, della Legge n. 865/71 (solo per le aree in proprietà);

h) indicazione dell'eventuale provvedimento di sfratto esecutivo;

i) indicazione e dimostrazione eventuale handicap;

l) eventuale atto notorio attestante la volontà di formazione di una nuova coppia.

### **Art. 5/bis**

Per nucleo familiare si intende la famiglia come individuata dall'art. 5 comma 2 L.R.T. n. 25 del 4-5-1989 ed eventuali successive modificazioni con la seguente specifica: "La disposizione non si applica ai figli conviventi coniugati ovvero alle nuove coppie in formazione che dovranno coabitare al momento della realizzazione dell'alloggio.

Solo ai fini dell'attribuzione del punteggio per il numero dei componenti il nucleo familiare, la famiglia è considerata quella anagrafica, eccetto per le nuove coppie".

### **Art. 6**

Documenti da allegare alla domanda Per gli Enti Pubblici di cui all'art. 5 punto 2

a) documento da cui risulti che l'Ente è stazione appaltante di un determinato intervento pubblico.

Per le cooperative di cui all'art. 5 punto 3

a) copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo;

b) copia autentica del libro soci della cooperativa riferito alla data del bando;

c) certificato del Tribunale comprovante la data di costituzione della cooperativa;

d) dichiarazione che la cooperativa è retta e disciplinata dai principi della mutualità, senza fini di speculazione, ed è costituita da soci

aventi i requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi di edilizia economica e popolare;

e) certificato comprovante la iscrizione negli appositi registri istituiti presso la Prefettura;

f) certificato del Tribunale comprovante chi è designato a rappresentare legalmente la società;

g) una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di ogni socio della cooperativa di cui viene prodotta la documentazione che sotto la propria responsabilità specifici:

- il luogo di residenza e il luogo di lavoro;
- se il socio o i componenti del nucleo familiare (vedi art. 5/bis) siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle nuove esigenze del nucleo familiare stesso, nel comune dove vengono realizzati gli alloggi. È adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile sia inferiore ai limiti di cui all'art. 5 comma 1 lett. C) L.R. 4-5-1989 n. 25 e successive modificazioni ed integrazioni (solo per le aree in proprietà);
- il numero dei figli a carico;
- che i mod. 740 e/o 101 presentati sono conformi a quelli originali presentati, se dovuto, all'Ufficio Imposte;
- se il socio stesso o i costituenti il suo nucleo familiare siano titolari dei diritti di cui al precedente punto 2), su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui canone di locazione, determinato ai sensi della Legge 27-7-1978, n. 392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, l'importo che la Regione Toscana stabilisce in sede di bandi di prenotazione per edilizia agevolata (solo per le aree in proprietà).

È vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare e se i componenti il nucleo familiare abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi, costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, della

Regioni, delle Province o dei Comuni o di Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla Legge 10-8-1950, n. 715 (solo per le aree in proprietà);

- eventuale dichiarazione rilasciata da ogni componente il nucleo familiare del socio attestante la propria impossidenza di redditi di qualsiasi natura nell'anno specificato nel bando (tale dichiarazione può essere presentata anche nel corso di esame della domanda).
- h) eventuale atto notorio attestante la volontà di formazione di una nuova coppia.

Dovrà inoltre essere presentato per ogni socio di cui è prodotta documentazione:

- a) certificato di residenza riferito alla data del bando;
- b) stato di famiglia riferito alla data del bando;
- c) certificato di C.I. riferito alla data del bando (tenendo conto dei disposti della L.R. n. 25/89 art. 5 comma 1 lett. A) e L.R. n. 22/90 art. 17);
- d) copia, per ogni componente il nucleo familiare (vedi art. 5/bis) della dichiarazione dei redditi mod. 740 e/o 101 riferita all'anno indicato nel bando.

In caso di presenza di soci portatori di handicap documentazione relativa.

Affinché la domanda presentata dalla cooperativa sia ammessa è necessario che la documentazione, per quanto riguarda i singoli soci, sia relativa ai soci prenotari e a quelli di riserva.

Il Presidente della cooperativa dovrà inoltre presentare una dichiarazione con la quale impegni la cooperativa in caso di assegnazione di area ad effettuare l'attribuzione degli alloggi solo ai soci che hanno presentato la documentazione o, in caso di altri soci, a richiedere all'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Consiliare di cui all'art. 14, apposita autorizzazione dopo aver presentato la necessaria documentazione, e riferita alla data di presentazione della domanda di autorizzazione.

1. Per i singoli privati che intendono realizzare un alloggio per il proprio nucleo familiare (in proprietà o in concessione) di cui all'art. 5, punto 4

- a) certificato di cittadinanza italiana riferito alla data del bando (tenendo conto dei disposti della L.R. n. 25/89 art. 5 comma 1 lett. A) e L.R. n. 22/90 art. 17);
- b) certificato di residenza riferito alla data del bando;
- c) certificato di stato di famiglia riferito alla data del bando;
- d) dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio in cui il richiedente, sotto la propria responsabilità, dichiara:
  - il numero dei figli a carico;
  - che i modelli 740 e/o 101 presentati sono conformi a quelli originali presentati, se dovuto, all'Ufficio Imposte;
  - luogo di lavoro;
- e) eventuale atto notorio attestante la volontà di formazione di una nuova coppia.

In caso di richiesta di assegnazione di area in diritto di proprietà dovrà inoltre, sempre attraverso dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, essere affermato dal richiedente:

- di non essere titolare assieme ai componenti del nucleo familiare (vedi art. 5/bis) del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel comune dove vengono realizzati gli alloggi. È adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile sia inferiore ai limiti di cui all'art. 5 comma 1 lett. C) L.R. 4-5-1989 n. 25 e successive modificazioni ed integrazioni;
- se il richiedente stesso o i costituenti il suo nucleo familiare siano titolari dei diritti di cui al precedente punto, su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui canone di locazione, determinato ai sensi della Legge 27-7-1978, n. 392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, l'importo che la Regione Toscana stabilisce in sede di bandi di prenotazione per edilizia agevolata.

È vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare e se i componenti il nucleo familiare abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi, costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla Legge 10-8-1950, n. 715;

- che sussistono in suo favore i requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare;
- f) copia, per ogni componente il nucleo familiare (vedi art. 5/bis) della dichiarazione dei redditi (mod. 740 e/o 101);
- g) eventuale provvedimento di sfratto esecutivo;
- h) eventuale dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata da ogni componente il nucleo familiare attestante la propria impossidenza di redditi di qualsiasi natura relativamente all'anno specificato nel bando (tale dichiarazione può essere presentata anche nel corso di esame della domanda);
- i) eventuale dichiarazione e dimostrazione di handicap.

2. Per le imprese di costruzione e loro consorzi

- a) certificato di iscrizione all'Albo Nazionale Costruttori per la categoria 2;
- b) certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e, se trattasi di società commerciali o cooperative: certificazione comprovante che l'impresa non è in stato fallimentare, di liquidazione, di concordato preventivo.

Lo stesso certificato deve essere completato col nominativo della persona designata a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa; per le cooperative dovrà essere presentato un certificato comprovante l'iscrizione negli appositi registri istituiti presso la Prefettura;

se trattasi di impresa individuale:

certificato generale del Casellario Giudiziale del titolare;

- c) eventuale dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio del legale rappresentante della impresa in cui si attesti, per i dieci anni precedenti la pubblicazione del bando, il numero di alloggi realizzati o in realizzazione diretta nei P.E.E.P. del Comune di Empoli senza finanziamento pubblico per cui alla data del bando sia stata almeno stipulata la convenzione ex art. 35 Legge n. 865 del 22-10-1971.

#### **Art. 7**

#### **Concessione del diritto di superficie**

- a) Possono ottenere in concessione le aree per la costruzione di edifici per uso proprio, per essere rivenduti o per essere dati in locazione: Enti pubblici operanti nel settore, cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa, singoli privati e imprese di costruzione e loro consorzi;
- b) l'assegnazione dell'area in concessione avviene mediante delibera del Consiglio Comunale secondo i criteri approvati dallo stesso C.C. con stipula successiva di convenzione tra il Comune e il Concessionario, secondo quanto indicato all'art. 14;
- c) regime degli immobili sulle aree di concessione: proprietà dei singoli immobili realizzati, escluso il terreno, per 60-99 anni (secondo convenzione) eventualmente prorogabili per una durata massima non superiore a quella originaria;
- d) possibilità di vendita: gli alloggi così realizzati possono essere venduti o locati a chiunque, con prezzi e canoni stabiliti nella convenzione che viene stipulata dal Comune;
- e) per la partecipazione è necessario avere un reddito per nucleo familiare non inferiore a quello della indennità integrativa speciale minima per i dipendenti dei Comuni relativa all'anno di riferimento per la dichiarazione dei redditi.

#### **Art. 8**

#### **Cessione del diritto di proprietà**

- a) I soggetti che possono ottenere la cessione in proprietà delle aree sono le cooperative edilizie a proprietà divisa, le imprese di costruzione e loro consorzi ed i singoli privati. Gli espropriandi di aree incluse nel piano di edilizia economica e popolare godono di diritti preferenziali.

La cessione è subordinata al possesso, da parte dei singoli e dei soci delle cooperative e degli acquirenti dalle imprese di costruzione, dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari (art. 35 comma 11) facendo riferimento, per il reddito, a quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia di finanziamenti di edilizia agevolata convenzionata.

È in ogni caso indispensabile avere un reddito per nucleo familiare non inferiore a quello della indennità integrativa speciale minima per i dipendenti dei Comuni relativa all'anno di riferimento per la dichiarazione dei redditi;

- b) il Comune terrà nel debito conto la posizione preferenziale riservata ai proprietari, sempre che godano dei requisiti previsti. Pertanto si può ritenere:

- che la preferenza debba estendersi a tutti i proprietari le cui aree sono incluse nei piani di zona, a prescindere dalla destinazione prevista nei piani stessi, purché la proprietà sia anteriore alla data di approvazione dei singoli piani di zona da parte della Regione Toscana;
- che ciascun proprietario espropriato non possa richiedere una superficie superiore a quella occorrente per la realizzazione di un solo alloggio e che pertanto sia riservata al Comune la facoltà di riunire su una stessa area più proprietari per consentire loro di edificare nella osservanza delle tipologie edilizie e dei rapporti di costruzione previsti dal Piano di Zona;
- che più proprietari riuniti in una sola ditta catastale abbiano diritto alla cessione in proprietà di un'area atta a consentire a ciascuno di essi la realizzazione di un alloggio;

- c) l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà sia ai proprietari espropriandi di cui al comma b) come gli altri richiedenti avviene mediante delibera del Consiglio Comunale secondo i criteri già approvati dallo stesso Consiglio Comunale con successiva stipula di una convenzione tra Comune e cessionario, secondo quanto indicato all'art. 14;

- d) regime degli immobili: la durata del diritto di proprietà è illimitata;  
e) possibilità di vendita e di locazione: secondo quanto stabilito dalla Legge n. 179 del 17-2-1992 art. 23 comma 2 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 8/bis**

È in ogni caso vietato stipulare convenzione con lo stesso nucleo familiare di un'area in diritto di proprietà e/o in diritto di superficie o viceversa nello stesso bando. Le imprese di costruzione e cooperative edilizie non potranno stipulare convenzioni su aree in diritto di proprietà e/o in diritto di superficie o viceversa sullo stesso bando.

Qualora l'impresa di costruzione rinunci a realizzare un intervento con un tipo di assegnazione, tale rinuncia comporterà esclusione anche da eventuale altro tipo di assegnazione.

#### **Art. 9 Indicazioni generali**

I coefficienti di punteggio delle graduatorie sono stati determinati tenendo conto dei seguenti presupposti principali fermo restando quanto indicato nel successivo art. 12 lettera c):

- diritto di assoluta priorità, stabilito dall'articolo 35 della Legge n. 865, degli Enti pubblici, degli A.T.E.R. e delle cooperative a proprietà indivisa su tutte le altre categorie di soggetti; diritto di priorità che è però limitato alle sole aree in diritto di superficie.  
Le cooperative a proprietà indivisa per usufruire dei relativi punteggi dovranno presentare dichiarazione giurata di non modificarsi in cooperativa a proprietà divisa per almeno anni 10 dal rilascio del certificato di abitabilità dell'intervento eventualmente attuato a seguito dell'assegnazione avuta;
- priorità, per motivi socio-economici, alle cooperative a proprietà divisa rispetto ai singoli privati e alle imprese, a parità di caratteristiche previste nelle rispettive graduatorie;
- priorità per le cooperative di qualunque tipo a quelle con nucleo familiare medio più numeroso e con reddito familiare medio più basso e, tra le cooperative, a quelle che nello statuto o nell'atto costitutivo prevedono criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi a portatori di handicap;
- priorità alle cooperative ed ai singoli che hanno la residenza o il posto di lavoro nel Comune (per le cooperative, questa preferenza scatta solo se l'aliquota dei soci con tali caratteristiche supera il 70% per le assegnazioni di aree in diritto di superficie, intendendosi tale percentuale riferita ai soci che hanno presentato la documentazione);
- priorità ai soggetti che possiedono, alla data dell'approvazione dei Piani di Zona da parte della Regione Toscana, aree in proprietà nell'ambito del Piano di Zona in cui si interviene e che dimensionalmente risulterebbero sufficienti all'edificazione di un alloggio per ogni soggetto, ma che secondo le previsioni del P.E.E.P. non possono essere utilizzate.

#### **Art. 10 Punteggi per la formazione della graduatoria nella concessione in superficie**

I punteggi vengono così assegnati:

a) Enti pubblici operanti nel settore per tutti gli Enti Punti 25

b) Cooperative a proprietà indivisa:

- nucleo medio familiare più numeroso con un massimo di otto componenti massimo Punti 3
- reddito familiare medio più basso massimo Punti 5
- maggiore anzianità di costituzione massimo Punti 2
- numero dei soci componenti le cooperative con residenza o posto di lavoro nel Comune, superiore al 70% del totale dei soci che hanno presentato la documentazione (prenotarie riserve) Punti 2
- come al n. 5, ma superiore al 90% del totale dei soci iscritti che hanno presentato la documentazione (prenotarie riserve) Punti 3
- presenza nello statuto o nell'atto costitutivo di criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi ai portatori di handicap Punti 1

Punteggio massimo Punti 14

c) Cooperativa a proprietà divisa:

- nucleo familiare medio più numeroso con un massimo di otto componenti massimo Punti 3
- reddito familiare medio più basso massimo Punti 4
- maggiore anzianità di costituzione massimo Punti 1

- numero dei soci componenti le cooperative con residenza o posto di lavoro nel Comune superiore al 70% del totale dei soci che hanno presentato la documentazione (prenotari e riserve) Punti 2
- come al n. 5 ma superiore al 90% del totale dei soci che hanno presentato la documentazione (prenotari e riserve) Punti 3
- presenza nello statuto o nell'atto costitutivo di criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi a soci portatori di handicap Punti 1

Punteggio massimo Punti 12

d) Singoli privati che devono realizzare un alloggio per il proprio nucleo familiare:

- nucleo familiare medio più numeroso con un massimo di otto componenti massimo Punti 2
- reddito familiare medio più basso massimo Punti 2
- provvedimento di sfratto esecutivo per motivi diversi da quelli indicati ai punti 1, 3 e 4 dell'articolo 3 della Legge n. 25/1980 Punti 1
- proprietà e maggiore anzianità di proprietà di un appezzamento di terreno all'interno del P.E.E.P. massimo Punti 3
- residenza o posto di lavoro nel Comune alla data del bando Punti 0,5
- portatore di handicap Punti 0,5

Punteggio massimo Punti 9

e) Imprese e Società di costruzione e loro Consorzi:

1. l'impresa si impegna ad effettuare interventi sull'involucro che consentano un risparmio energetico del 20% rispetto ai parametri della Legge 10/91 e produce e/o produrrà tutta la documentazione atta alla dimostrazione
  - Sì Punti 0,7
  - No Punti 0
2. l'impresa si impegna a realizzare gli alloggi secondo la normativa di cui agli artt. 16 e 43 della Legge n. 457/78
  - Sì Punti 0,5
  - No Punti 0

1. maggiore numero di alloggi realizzati o in realizzazione diretta nei P.E.E.P. nel Comune senza finanziamento pubblico (vedi art. 6 punto 4 lettera c) massimo altri in proporzione Punti 0,2
2. proprietà e maggiore anzianità di proprietà di un appezzamento di terreno all'interno del P.E.E.P. (unico) Punti 0,1
3. l'impresa si impegna a concedere in locazione parte degli alloggi costruiti ai canoni fissati in convenzione con il Comune
  - Sì fino al 30% Punti 1
  - fino al 15% Punti 0,5
  - fino al 10% Punti 0,2
  - No Punti 0

1. l'impresa ha la sede legale nel Comune di Empoli
  - Sì Punti 0,5
  - No Punti 0

Punteggio massimo Punti 3

## **Art. 11**

### **Punteggio per la formazione della graduatoria nella cessione in proprietà**

La cessione in diritto di proprietà è limitata alle sole cooperative a proprietà divisa, alle imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli privati.

Onde assicurare ai proprietari espropriati aventi i requisiti di assegnazione la preferenza prevista dal comma 11 dell'art. 35 della Legge n. 865, i punteggi vengono così assegnati:

a) singoli privati e cooperative a proprietà divisa:

1. nucleo familiare medio più numeroso con un massimo di otto componenti massimo Punti 3
2. reddito familiare medio più basso massimo Punti 3
3. maggiore anzianità di costituzione massimo Punti 0,5
4. maggiore anzianità di proprietà di un appezzamento di terreno nell'ambito del P.E.E.P. (per i singoli proprietari e cooperative) Punti 1
5. provvedimento di sfratto esecutivo per motivi diversi da quelli indicati ai punti 1, 3 e 4 della Legge n. 25/80 (per i singoli) Punti 0,5

6. presenza nello statuto o nell'atto costitutivo di criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi a soci portatori di handicap (per le cooperative) Punti 0,5
7. portatore di handicap (per singoli) Punti 0,5

Punteggio massimo Punti 8

b) imprese e società:

l'impresa deve impegnarsi a richiedere ai soggetti assegnatari tutta la documentazione necessaria alla dimostrazione dei requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare secondo le norme del presente regolamento.

La documentazione dovrà essere presentata prima della richiesta del certificato di abitabilità e comunque non prima che l'intervento abbia raggiunto uno stato di realizzazione tale da permettere una verifica sulla corrispondenza al progetto presentato.

Eccezionalmente, per comprovati motivi (es. non aver trovato acquirenti dell'alloggio), tale documentazione potrà essere presentata successivamente, prima comunque della vendita dell'alloggio.

I requisiti soggettivi saranno quelli vigenti al momento della presentazione della documentazione stessa. La documentazione sarà esaminata dall'U.T.C., che proporrà al Sindaco il rilascio del nulla osta alla vendita.

1. l'impresa si impegna ad effettuare interventi sull'involucro che consentano un risparmio energetico del 20% rispetto ai parametri della Legge n. 10/91 e produce e/o produrrà tutta la documentazione atta alla dimostrazione
  - Sì Punti 0,7
  - No Punti 0
2. l'impresa si impegna a realizzare gli alloggi secondo la normativa di cui agli artt. 16 e 43 della Legge n. 457/78
  - Sì Punti 0,5
  - No Punti 0
3. per maggior numero di alloggi realizzati o in realizzazione nei P.E.E.P. del Comune senza finanziamento pubblico (vedi art. 6 punto 4 lettera c) massimo altri in proporzione Punti 0,2
4. proprietà e maggiore anzianità di proprietà di un appezzamento di terreno all'interno del P.E.E.P. (unico) Punti 0,1
5. l'impresa si impegna a concedere in locazione parte degli alloggi costruiti ai canoni fissati in convenzione con il Comune
  - Sì fino al 30% Punti 1
  - fino al 15% Punti 0,5
  - fino al 10% Punti 0,2
  - No Punti 0
6. l'impresa ha la sede legale nel Comune di Empoli
  - Sì Punti 0,5
  - No Punti 0

Punteggio massimo Punti 3

Utilizzazione e assegnazione delle aree

## **Art. 12**

### **Modalità di utilizzazione dei volumi e delle aree nei Piani di Zona**

Salvo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di dimensionamento e caratterizzazione degli alloggi economico popolari, per ogni alloggio da realizzare nell'ambito del P.E.E.P., sia esso un edificio monofamiliare o cellula-tipo di un edificio plurifamiliare, si stabiliscono le seguenti caratteristiche:

a) volumetria massima = 700 mc., compresi i servizi e gli annessi, e con la sola esclusione dei porticati e dei volumi tecnici per il riscaldamento, la trasformazione dell'energia elettrica, l'impianto idraulico e del gas e l'extra-corsa dell'ascensore;

b) per gli edifici monofamiliari, qualora tale tipo di edificazione dovesse rendersi necessario, il lotto tipo da assegnare non dovrà superare i mq. 200. Tuttavia, al fine di una più completa e razionale utilizzazione volumetrica delle aree e di un frazionamento il più contenuto possibile delle stesse, la tipologia dell'edificio monofamiliare verrà limitata esclusivamente a quelle aree che non consentano, a causa della loro dimensione e conformazione, utilizzazioni plurifamiliari. Per contro, tutte le volte che sarà possibile, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto insindacabile di indicare il metodo più idoneo alla sfruttamento integrale della superficie, raggruppando due o più singoli assegnatari (in concessione o in proprietà) su lotti aventi estensione sufficiente a ricevere gli alloggi necessari, in base ai rispettivi indici volumetrici fondiari.

Tale concetto si applica ovviamente anche sui lotti edificabili dove il P.E.E.P. preveda già schemi planivolumetrici prefissati. Le volumetrie previste devono sempre essere sfruttate al massimo, per non alterare ulteriormente il rapporto tra le previsioni dei vani del P.E.E.P. e le effettive realizzazioni;



c) per le assegnazioni di aree sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, per gli edifici monofamiliari su tipologie a schiera (h max 8.50, 8.80 ecc.) il 50% della volumetria disponibile nei bandi di prenotazione è riservata alle domande dei singoli privati sempre che le domande dei singoli privati e/o delle cooperative e imprese siano in termini volumetrici uguali o maggiori al 50% della volumetria disponibile. La presente disposizione non si applica per i lotti in cui è prevista nel Piano di Zona una realizzazione "complessiva".

### **Art. 13 Esame delle domande**

Scaduto il termine ultimo di presentazione delle domande, queste vengono esaminate da un apposito ufficio comunale, assegnando a ciascuna di esse il relativo punteggio, secondo i criteri fissati nei precedenti artt. 9-10-11, previo esame di accettabilità delle stesse.

In base ai punteggi assegnati, viene fissato un ordine di priorità per ogni Piano di Zona così suddiviso:

- a) concessione in superficie
- b) cessione in proprietà.

### **Art. 14 Assegnazione delle aree**

Una Commissione Consiliare nominata dal Consiglio Comunale e così composta:

- Sindaco o suo delegato: Presidente
- Assessore ai Servizi Sociali: Membro
- n. 5 Consiglieri Comunali di cui n. 2 di minoranza: Membri
- n. 2 Consiglieri Comunali di cui n. 1 di minoranza: Membri supplenti
- Direttore dei Servizi Tecnici Comunali o suo delegato: Relatore
- Segretario Generale del Comune o suo delegato: Segretario

La commissione è valida in prima convocazione quando è presente la maggioranza dei membri e, in seconda convocazione, che dovrà svolgersi non prima di ore 24 dalla prima, quando sono presenti almeno tre membri. In caso di assenza del membro effettivo lo stesso potrà essere surrogato dal supplente.

Detta commissione, in base alla graduatoria come sopra fissata e secondo le indicazioni da fornirsi dall'ufficio tecnico comunale, individua per ciascun soggetto l'area da assegnare tenendo di conto:

- a) volumetria richiesta;
- b) attuazione delle opere di urbanizzazione nell'area di intervento;
- c) idoneo e razionale sfruttamento delle previsioni volumetriche del programma incorso di attuazione e del piano approvato nel suo complesso.

Tale commissione propone quindi l'assegnazione delle aree così individuate al Consiglio Comunale che delibera in merito.

La graduatoria approvata avrà validità di anni 2 dalla data di esecutività della relativa delibera, salvo che nella stessa sia specificata una maggiore validità.

A tutti gli assegnatari viene comunicata tale assegnazione non appena la delibera consiliare sia divenuta esecutiva ai sensi di legge, salvo che la delibera disponga diversamente. A tale comunicazione, salvo che per le imprese di costruzione, sarà pure allegata la convenzione con tutti i corrispettivi e le sanzioni da porsi a carico dell'assegnatario.

Il soggetto, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra, deve provvedere a comunicare all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'assegnazione attraverso firma dello schema di convenzione inviato e versando, se dovuto, contemporaneamente il primo acconto, secondo quanto indicato dall'art. 16, del corrispettivo indicato nello schema di convenzione, pena la esclusione dell'assegnazione.

Entro 120 giorni, salvo particolari motivi, sempre dalla data di ricevimento della comunicazione della sopracitata delibera di assegnazione, l'assegnatario dovrà firmare la convenzione con l'Amministrazione Comunale, sia per la cessione in proprietà come per la concessione in superficie.

Entro 60 giorni dalla firma della convenzione il convenzionato dovrà presentare tutti gli atti tecnici necessari alla approvazione del progetto.

I lavori dovranno avere inizio nei termini di concessione edilizia che dovrà essere ritirata non oltre 60 giorni dalla data di comunicazione di approvazione del progetto ed essere ultimati entro i termini di concessione edilizia stessa.

Alle imprese di costruzione viene comunicata l'assegnazione non appena la delibera consiliare sia divenuta esecutiva ai sensi di legge, salvo che la delibera disponga diversamente.

Entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra l'Impresa dovrà presentare tutti gli atti tecnici necessari alla approvazione del progetto da parte degli organi competenti, nonché quanto altro necessario per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale del relativo schema di convenzione, da allegarsi alla comunicazione stessa, l'impresa deve provvedere a

comunicare all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'assegnazione attraverso firma dello schema di convenzione inviato e versando, se dovuto, contemporaneamente il primo acconto, secondo quanto indicato dall'art. 16, del corrispettivo indicato nello schema di convenzione, pena la esclusione dalla assegnazione.

Entro 120 giorni, sempre dal ricevimento della citata comunicazione di approvazione dello schema di convenzione, salvo particolari motivi, l'impresa assegnataria dovrà firmare la convenzione con l'Amministrazione Comunale sia per il diritto di proprietà che per il diritto di superficie.

Entro 60 giorni dalla firma della convenzione l'impresa dovrà ritirare la relativa concessione edilizia ed i lavori dovranno iniziare e terminare nei termini della concessione edilizia stessa.

Tutti i suddetti termini potranno essere prorogati dal Sindaco solo qualora l'interessato dimostri obiettiva impossibilità materiale ad iniziare o a terminare i lavori nei termini prescritti, senza che per questo il convenzionato possa accampare ulteriori diritti oltre a quello della non risoluzione dell'atto di convenzione.

Il controllo della corrispondenza del progetto di utilizzazione ai requisiti di legge previsti per gli alloggi del tipo economico e popolare, viene effettuato in sede di esame da parte della commissione edilizia ed in sede di realizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.

#### **Art. 15**

##### **Assegnazione dei terreni per pubblici servizi ed attrezzature di carattere collettivo**

Le aree previste per la costruzione esclusivamente di servizi pubblici possono essere assegnate a chiunque in solo diritto di superficie. Si escludono ovviamente tutte le infrastrutture pubbliche di pertinenza comunale, quali le scuole, le biblioteche, i centri sociali, gli ambulatori, le delegazioni comunali di quartiere. Per tutti gli altri servizi, quali i negozi, i cinematografi, gli uffici, le attrezzature per il tempo libero con la sola eccezione di quelle aree che il Comune intende riservare ai propri interventi, i centri parrocchiali ecc., il terreno di pertinenza può venire dato in concessione a Enti pubblici o a privati. La concessione a Enti pubblici è a tempo indeterminato.

Per ottenere la concessione in diritto di superficie di una determinata area al fine di realizzarvi il previsto servizio, non è richiesto alcun requisito particolare del soggetto, ma solo che l'attrezzatura da realizzare rispetti le previsioni del P.E.E.P.

È ovvio comunque che, dopo le prime autorizzazioni, l'Amministrazione debba coordinare le successive richieste di determinati tipi di servizio, quali ad esempio quelli commerciali, al fine di evitare la concentrazione in una stessa zona di più servizi similari e la mancanza di altri essenziali.

Per la concessione del diritto di superficie occorre indirizzare, nei termini previsti dal bando, una domanda al Sindaco indicando:

- a) dati anagrafici del richiedente;
- b) il servizio che il richiedente intende realizzare e la sua indicazione;
- c) la dimensione proposta per tale servizio;
- d) mezzi economici con i quali si intende realizzare il servizio richiesto (con fondi propri o con contributo pubblico). Nel caso che l'interessato usufruisca di un contributo di qualunque natura, dovrà allegare documento dimostrante tale disponibilità.

La concessione provvisoria e quella definitiva delle aree per i servizi vengono accordate con le stesse modalità di cui all'articolo 14 e subordinate alla stipula di apposita convenzione da allegare alla deliberazione del Consiglio Comunale relativa all'assegnazione definitiva.

#### **Art. 16**

##### **Determinazione dei corrispettivi da porre a carico dei concessionari e modalità di pagamento**

I - Corrispettivo per le aree e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le spese che il Comune deve sostenere per l'espropriazione delle aree di intervento e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dall'art. 4 della Legge 29-9-1967 n. 847 e successive modificazioni sono a carico degli assegnatari e sono stabiliti con apposite delibere consiliari ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 51 del 26-2-1982, dell'art. 14 della Legge n. 131 del 26-4-1983 e della Legge Regionale n. 41 del 30-6-1984 e loro successive modificazioni ed integrazioni, tenendo eventualmente conto in sede di convenzione di quanto stabilito dall'art. 35 Legge n. 865 del 22-10-1971 comma 10.

Il corrispettivo da pagarsi per il costo delle aree, come per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono da valutarsi a metro cubo di volume edificabile e quindi da fissare in funzione dei metri cubi concessi.

II - Modalità di pagamento

Le modalità di pagamento degli oneri di cui sopra sono quelle sottoindicate a seconda dei soggetti e del tipo di assegnazione:

a) cessione in proprietà

30% dell'importo totale del corrispettivo entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione salvo che per le imprese di costruzione per le quali il pagamento del 30% dovrà essere fatto entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di approvazione dello schema di convenzione;

70% a saldo, all'atto della firma della convenzione relativa all'atto di cessione dell'area che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione della delibera consiliare di assegnazione, salvo che per le imprese di costruzione per le quali il pagamento del saldo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di approvazione dello schema di convenzione salvo in ogni caso quanto indicato all'art. 14;

b) concessione in superficie

1. Per Enti pubblici, cooperative edilizie a proprietà divisa, singoli privati ed imprese:

30% dell'importo del corrispettivo entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione, salvo che per le imprese di costruzione per le quali il pagamento del 30% dovrà essere fatto entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di approvazione dello schema di convenzione;

20% dell'importo totale del corrispettivo entro 1 anno dalla firma della convenzione;

20% dell'importo totale del corrispettivo entro due anni dalla firma della convenzione;

30% dell'importo totale del corrispettivo entro tre anni dalla firma della convenzione.

2. Per cooperative a proprietà indivisa:

20% dell'importo totale del corrispettivo, all'atto della riscossione da parte della cooperativa, della prima rata del mutuo erogato dall'Istituto mutuante e comunque non oltre un anno dalla firma della relativa convenzione;

il residuo in quattro anni, dal primo anno dalla firma della convenzione, in quattro rate annuali uguali, pari ciascuna al 20% dell'intero corrispettivo.

In ogni caso sui ratei dovuti decorrono gli interessi legali da calcolarsi sul debito residuo.

#### **Art. 17**

Il presente regolamento non vale per le assegnazioni di aree fruente di finanziamenti pubblici per interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata, per le quali si fa riferimento alle relative leggi di finanziamento.

#### **Art. 18 (da deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 21/06/2002)**

L'Amministrazione comunale in caso di interventi da parte di enti pubblici o privati di pubblico interesse o calamità naturali che abbiano comportato l'abbattimento o il crollo di edifici di civile abitazione, potrà procedere, con apposita deliberazione consiliare, all'assegnazione diretta, ai soggetti interessati, di un lotto di terreno in aree peep, già di proprietà della amministrazione comunale, in diritto di superficie, qualora ve ne siano disponibilità.