



via Aldobrandeschi 13 c.a.p. 53023
Tel. 0577 884035 Fax 0577 887490

Comune di Castiglione d'Orcia
(Provincia di Siena)



E-mail: ufficiotecnico@comune.castiglioneorcia.siena.it
www.comune.castiglioneorcia.siena.it

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI
NEI COMPARTI PEEP DEL
COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA**

Approvato con deliberazione di C.C. n°30 del 29.06.2005



INDICE DEGLI ARTICOLI

I CAPITOLO				
MODALITA' DI INTERVENTO: DEFINIZIONI E PARAMETRI				
	ARTICOLO 01	1a-AREE RESIDENZIALI	pag.1	
		1b-DEFINIZIONI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA VENDITA/LOCAZIONE	pag.1	
		1c-AREE NON RESIDENZIALI	pag.2	
II CAPITOLO				
PROCEDIMENTO				
	ARTICOLO 02 PROCEDURE DI INVITO	2a-BANDI	pag.3	
		ARTICOLO 03 PROCEDURA DI ISTANZA	3a-DOMANDE	pag.3
			3b-REQUISITI	pag.4
			3c-AUTODICHIARAZIONE	pag.6
	ARTICOLO 04 PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE E COMPETENZE	4a-FASI, TERMINI E PAGAMENTI	pag.6	
		4b-OBBLIGHI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE E DELLE COOPERATIVE D'ABITAZIONE	pag.8	
	ARTICOLO 05 CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE	5a-AREE RESIDENZIALI	pag.9	
		5b-PRIORITA' IN CASO DI ECCEDENZA DI DOMANDE	pag.10	



III CAPITOLO PREZZI E VINCOLI		
	ARTICOLO 06 PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE	pag.12
	ARTICOLO 07 PREZZO DI VENDITA - LOCAZIONE ALLOGGI E SERVIZI	7a-VENDITA pag.13 7b-LOCAZIONE pag.14 7c-AGGIORNAMENTO PREZZI pag.14 7d-VETUSTA' E MANUTENZIONE pag.15 7e-COSTO DI COSTRUZIONE pag.15
	ARTICOLO 08 VINCOLI CONVENZIONALI, STATUTI	8a-VINCOLI pag.15 8b-VINCOLI DI EDILIZIA AGEVOLATA pag.17 8c-OPERE DI URBANIZZAZIONE, CONVENZIONE E STATUTO pag.17
	ARTICOLO 09 DISPOSIZIONI FINALI	pag.17
APPENDICE		pag.18



via Aldobrandeschi 13 c.a.p. 53023
Tel. 0577 884035 Fax 0577 887490

Comune di Castiglione d'Orcia
(Provincia di Siena)



E-mail: ufficiotecnico@comune.castiglioneorcia.siena.it
www.comune.castiglioneorcia.siena.it

S.C.R. = Superficie complessiva residenziale

S.U.A. = Superficie utile abitabile

S.N.R. = Superficie non residenziale

S.P. = Superficie parcheggi

S.U.L. = Superficie utile lorda

P1 = Prezzo di vendita iniziale

P2 = Prezzo di vendita aggiornato

I1 = Indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;

I2 = Indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

C_l = Costo dell'area del lotto

C_{a1} = Costo dell'area per urbanizzazione primaria

C_{a2} = Costo dell'area per urbanizzazione secondaria

C_{u1} = Costo delle opere di urbanizzazione primaria

C_{u2} = Costo delle opere di urbanizzazione secondaria

U₁ = Urbanizzazione primaria

U₂ = Urbanizzazione secondaria

P = Prezzo di vendita del lotto.



I CAPITOLO

MODALITA' DI INTERVENTO: DEFINIZIONI E PARAMETRI

ARTICOLO 01

1a-AREE RESIDENZIALI

L'ufficio tecnico comunale, sulla base degli indirizzi della Giunta Comunale, individua schemi tipologici, parametri, prescrizioni che verranno richiamati nel Permesso di Costruire e nelle Denunce di Inizio Attività Edilizia ai quali devono essere coordinati i diversi progetti dei fabbricati residenziali.

Le caratteristiche tecniche costruttive e la tipologia di finitura degli alloggi saranno quelli riportati nel Capitolato tipo descrittivo delle opere, il cui schema sarà approvato dalla Giunta Comunale; contestualmente allo schema di Convenzione verrà di volta in volta approvato lo schema di Capitolato di ogni singolo intervento che nell'ambito delle previsioni del Capitolato di cui sopra definirà le specificazioni delle caratteristiche dell'intervento.

Ciascun Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) individua le aree residenziali che, con convenzione, vengono cedute in proprietà o diritto di superficie per il periodo di 99 anni rinnovabile.

Le aree in proprietà potranno essere cedute indivisamente a più soggetti i quali potranno anche acquistare il diritto di proprietà frazionato nelle sue componenti di "nuda proprietà" e "usufrutto", fermo restando la necessità della esistenza in capo a tutti i soggetti acquirenti dei requisiti di legge.

1b-DEFINIZIONI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA VENDITA/LOCAZIONE

Superfici residenziali

La superficie complessiva residenziale, al solo fine della determinazione del prezzo di vendita/locazione convenzionale, si calcola secondo la seguente formula:

$$S.C.R. = S.U.A. + 60\% (S.N.R. + S.P.)$$

S.U.A. = superficie utile abitabile. E' la superficie di pavimento misurata al netto di muri, pilastri, soglie di passaggio, sguinci, scale interne;

S.N.R. = superficie non residenziale:

a) di pertinenza degli alloggi: logge, balconi, cantine e soffitte;



b) di pertinenza condominiale: ingressi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, ecc.. al netto dei muri.

S.P. = superficie parcheggi: autorimesse e posti macchina comprensivi degli spazi di manovra.

PRECISAZIONI

- ⇒ nella S.N.R. sono comprese tutte le cantine realizzate, comprese quelle interrato;
- ⇒ le soffitte e i sottotetti vengono conteggiati nella S.N.R. unicamente a partire da una altezza assoluta superiore a ml. 1,50;
- ⇒ per porticati si intendono le superfici coperte esclusi gli aggetti fino a mt.1,20;
- ⇒ per volumi tecnici si intendono le superfici del vano scala comune all'organismo abitativo o interno all'alloggio, computato in proiezione ortogonale una sola volta, dei locali a motore ed ascensore, della cabina idrica ed elettrica e di altri locali similari;
- ⇒ gli spazi di manovra di autorimesse o posti macchina comprendono tutti gli spazi antistanti coperti escluse le rampe di accesso.

1c-AREE NON RESIDENZIALI

L'ufficio tecnico comunale, sulla base degli indirizzi della Giunta Comunale, individua schemi tipologici, parametri, prescrizioni che verranno richiamati nel Permesso di Costruire e nelle Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai quali devono essere coordinati i diversi progetti dei fabbricati residenziali.

Le caratteristiche tecniche costruttive e la tipologia di finitura degli alloggi saranno quelli riportati nel Capitolato tipo descrittivo delle opere, il cui schema sarà approvato dalla Giunta Comunale; contestualmente allo schema di Convenzione verrà di volta in volta approvato lo schema di Capitolato di ogni singolo intervento che nell'ambito delle previsioni del Capitolato di cui sopra definirà le specificazioni delle caratteristiche dell'intervento.

Ciascun Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) individua le aree non residenziali che, con convenzione, vengono cedute in proprietà o diritto di superficie per il periodo di 99 anni rinnovabile.

Le aree in proprietà potranno essere cedute indivisamente a più soggetti i quali potranno anche acquistare il diritto di proprietà frazionato nelle sue componenti di "nuda proprietà" e "usufrutto", fermo restando la necessità della esistenza in capo a tutti i soggetti acquirenti dei requisiti di legge. La determinazione delle modalità e criteri di assegnazione delle aree non residenziali spetta alla Giunta Comunale.



II CAPITOLO

PROCEDIMENTO

ARTICOLO 02

PROCEDURE DI INVITO

2a-BANDI

Competenza. - E' di competenza della Giunta Comunale la eventuale emanazione di indirizzi e principi da osservare per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione di bandi di Aree PEEP.

- E' di competenza del responsabile dell'area tecnica l'approvazione di bandi di assegnazione di Aree PEEP. Il bando si intende approvato dalla data di pubblicazione della determinazione di approvazione all'albo pretorio.

Contenuto. - I bandi contengono le categorie degli assegnatari, prescrizioni per la presentazione delle domande, elementi qualificativi dell'intervento, obblighi ed eventuali ulteriori dati utili.

I bandi sono pubblicati per almeno 15 giorni. Per l'assegnazione di lotti residuali i bandi hanno validità per 12 mesi dalla pubblicazione.

ARTICOLO 03

PROCEDURA DI ISTANZA

3a-DOMANDE

Le domande di assegnazione delle aree PEEP devono essere presentate in carta semplice al Sindaco e pervenire al Protocollo Generale del Comune nel periodo e con le modalità stabiliti dal bando.

Le domande devono contenere tutti gli elementi prescritti dal bando e possono essere presentate da singoli cittadini, Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione, Enti Pubblici, Enti Privati limitatamente a Fondazioni e Associazioni che realizzano interventi di interesse assistenziale e sociale, Associazioni di Imprese.

La Giunta ha facoltà di riservare bandi a specifiche categorie di assegnatari.



La categoria “cittadino singolo” può richiedere lotti residenziali limitatamente alla tipologia lotto-unifamiliare.

Inoltre la Giunta, prima dell'approvazione dei bandi, ha facoltà di predeterminare i limiti di assegnabilità dei lotti alle singole categorie di richiedenti.

3b-REQUISITI

- Cooperative d'abitazione

- a) Avvenuta regolare presentazione dei bilanci sociali e non sussistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata, o di liquidazione coatta amministrativa;
- b) Verbale ultima ispezione ordinaria o straordinaria dal quale risulti che non è stato richiesto il commissariamento o la liquidazione coatta e non è stata deliberata la liquidazione volontaria;
- c) Ultimo bilancio approvato almeno in pareggio;
- d) Iscrizione al Registro Prefettizio;
- e) Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A.;
- f) Iscrizione al Bollettino Ufficiale Società Cooperative (BUSC);
- g) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative (art. 13 L. 59/'92);

- Imprese di Costruzione

- a) Regolarità dell'Esercizio di Impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di esecuzione di appalti di lavori pubblici sulla base di importi, natura, categoria e classifica degli interventi da realizzare;
- c) Ultimo bilancio approvato almeno in pareggio;
- d) Iscrizione al Registro Prefettizio per le Imprese costituite in forma Cooperativa;
- e) Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A.;
- f) Iscrizione al BUSC (per le Soc. Cooperative), BUSAR (per le S.r.l.), BUSA (per le S.p.a.).

- Fondazioni e Associazioni

- a) Iscrizione nel Registro delle persone giuridiche;
- b) Statuto.

- Cittadini singoli e associati

- a) · Cittadinanza Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea;



- Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza in Italia da al meno 5 anni e con attività lavorativa stabile;
- b) · Residenza, oppure attività lavorativa, nel Comune di Castiglione d'Orcia;
 - Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Castiglione d'Orcia ;
- c) · Mancanza, da almeno 2 anni precedenti la data di pubblicazione del bando, in capo al richiedente e agli altri componenti del nucleo familiare, di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare; i titolari del diritto di nuda proprietà potranno avere l'assegnazione di un'area PEEP.

PRECISAZIONI RELATIVE AI REQUISITI

Alloggio adeguato

E' adeguata l'abitazione con superficie abitabile non inferiore a 14 mq. per ogni abitante fino a quattro componenti il nucleo familiare e mq. 10 per ciascuno dei successivi ; le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone; non si considera adeguato l'alloggio (o gli alloggi) di cui il richiedente ha la titolarità con terzi non appartenenti al nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio; eccezionali situazioni saranno valutate dall'Ufficio Tecnico , previo sopralluogo.

Nucleo Familiare

Si intende la famiglia costituita dal richiedente, coniuge non legalmente separato, figli minori non emancipati, figli maggiori e parenti o affini effettivamente conviventi.

Sono considerati nucleo familiare a se stante coloro che dichiarano di voler costituire un nuovo nucleo familiare presentando richiesta sottoscritta, i conviventi e coloro che vivono da soli . Anche per questi soggetti è richiesto il possesso del requisito di cui al precedente punto 3b lett. c).

Reddito e finanziamenti

Il limite di reddito ed eventuali requisiti speciali sono previsti solo in funzione di finanziamento agevolato dello Stato o di altri Enti, cui è demandata la verifica degli stessi.

Attività di impresa

I richiedenti l'assegnazione di area o l'acquisto di un locale per attività di servizio devono essere in possesso dei requisiti imposti dalle norme speciali che disciplinano l'attività che si intende svolgere.



Imprese di Costruzione

Tutte le imprese che operano nei PEEP dovranno autodichiarare di avere ottemperato agli specifici obblighi contributivi contemplati nei contratti collettivi di lavoro.

3c-AUTODICHIARAZIONE

Presentazione e controllo

Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con atto a norma di legge (D.P.R. 445/2000) che non sia antecedente di oltre tre mesi alla domanda di assegnazione, vendite o locazione anche successive. L'autodichiarazione che attesta il possesso dei requisiti deve essere allegata alla domanda di assegnazione.

I privati cittadini singoli o associati dovranno possedere i requisiti soggettivi e presentare l'autodichiarazione al momento dell'assegnazione.

I soci di Cooperativa di abitazione e gli acquirenti da Imprese di Costruzione o Enti Privati dovranno possedere i requisiti soggettivi e presentare l'autodichiarazione entro la data di stipulazione della vendita o locazione.

L'Ufficio Tecnico può effettuare, rispettivamente prima dell'approvazione della graduatoria, dell'assegnazione dell'area o della stipulazione di vendite e locazioni, verifiche campione richiedendo i documenti necessari.

Nel caso di vendite o locazioni successive alla prima, l'acquirente dovrà dichiarare nell'atto pubblico il possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento.

ARTICOLO 04

PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE E COMPETENZE

4a-FASI, TERMINI E PAGAMENTI

I. Approvazione Graduatoria

La graduatoria dei prenotatari viene approvata con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica e formulata da apposita commissione, nominata dalla Giunta Comunale, composta come di seguito:

- a) Presidente: Segretario Comunale;
- b) Membro: Responsabile dell'Area Tecnica-Gestione del Territorio;



- c) Membro: altro dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- d) Segretario verbalizzante: altro dipendente del Comune;

Nel caso in cui la formulazione della graduatoria implichi elementi di valutazione discrezionali potrà essere acquisito specifico atto d'indirizzo da parte della Giunta Comunale.

II. Prenotazione e Cauzione

A seguito della approvazione della graduatoria, l'Ufficio Tecnico, nel termine di 150 gg. comunica ai prenotatari con Raccomandata AR la riserva del lotto e richiede il pagamento, anche a titolo di cauzione, di un acconto pari al 30% del costo del lotto, da effettuarsi nel termine di 60 gg. a pena di decadenza. Il termine di 60 gg. è prorogabile per altri 60 gg. dalla Giunta per documentata impossibilità del prenotatario a provvedere tempestivamente al pagamento e in tal caso la somma dovuta verrà maggiorata degli interessi legali sul termine di effettiva dilazione. Nell'ipotesi di impossibilità oggettiva da parte del prenotatario, dovuta a cause a lui non imputabili o di forza maggiore, di adempiere all'obbligazione, la Giunta con apposito atto deliberativo potrà stabilire diversi tempi e modalità di pagamento della cauzione in deroga alle sopracitate disposizioni. Nel caso il prenotatario rinunci dopo aver effettuato il versamento, verrà trattenuta la cauzione a titolo di penale salvo casi di comprovata forza maggiore che valuterà la Giunta. Gli interessi legali per il pagamento tardivo della cauzione non saranno restituiti in caso di rinuncia.

III. Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione

Il prenotatario del lotto entro sei mesi dalla comunicazione della riserva del lotto di cui al punto II dovrà presentare il progetto dell'edificio e il capitolato descrittivo delle opere. Il frazionamento dei lotti edificabili, verrà predisposto a cura e spese del prenotatario prima dell'atto deliberativo di assegnazione e dovrà essere approvato dall'U.T.E. prima della stipula della convenzione.

Se il bando non prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, i prenotatari dovranno costituire un Consorzio obbligatoriamente entro 4 mesi dall'invio della comunicazione di cui al punto II.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato dalla Commissione Edilizia prima della stipulazione delle singole convenzioni di assegnazione dell'area ed entro 6 mesi dalla costituzione del Consorzio.



Il prenotatario decade dal diritto all'assegnazione qualora non provveda, entro i termini stabiliti dal presente articolo, alla costituzione o adesione al Consorzio ovvero alla presentazione dei progetti di permesso di costruire o d.i.a. per gli edifici.

IV. Assegnazione e Convenzione

Conclusa la fase progettuale e istruttoria, la Giunta, su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica, delibera l'assegnazione del lotto e il relativo schema di convenzione.

V. Saldo

Il Saldo in unica soluzione deve essere corrisposto prima della stipulazione della convenzione da effettuarsi entro 2 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipulazione comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento della cauzione, salva la facoltà di richiedere eventuali maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

VI. Pagamenti diversificati

I termini e le modalità di versamento della cauzione ed il saldo potranno essere derogati con delibera di Giunta in favore di Enti Pubblici, Coop. di abitazione, di Enti Privati con finalità sociale.

Inoltre la Giunta con apposita delibera potrà decidere diverse modalità di pagamento dei corrispettivi per l'assegnazione delle aree secondo quanto previsto dall'art. 35, comma 12, L. 865/1971, come modificato dall'art. 3, comma 63 della l. 662/1996.

4b-OBBLIGHI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE E DELLE COOPERATIVE D'ABITAZIONE.

L'impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza, mediante avviso al pubblico da comunicare anche al Comune di Castiglione d'Orcia (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i seguenti criteri di priorità:

- 1) ex proprietari di terreni espropriati, in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, limitatamente ad un alloggio;
- 2) sfrattati in possesso di titolo esecutivo;



- 3) Cittadini con nucleo familiare, in ragione del numero di componenti e con i seguenti requisiti:
- a) • Cittadinanza Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea;
 - Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza in Italia da al meno 5 anni e con attività lavorativa stabile;
 - b) • Residenza, oppure attività lavorativa, nel Comune di Castiglione d'Orcia;
 - Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Castiglione d'Orcia ;
 - c) • Mancanza, da almeno 2 anni precedenti la data di pubblicazione del bando, in capo al richiedente e agli altri componenti del nucleo familiare di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare;

A parità di condizioni la priorità è stabilita dalla precedenza della domanda.

Allo stesso modo la Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria pubblicizza i medesimi dati e i criteri di priorità di cui ai punti 1)-2)-3) di cui al presente articolo 4b) per acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari .

Trascorsi sei mesi dall'assegnazione la Cooperativa pubblicizza l'ulteriore disponibilità delle unità immobiliari per acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari stesse anche senza i requisiti di cui al precedente punto 3) e prescindendo dai primi due criteri. Trascorsi ulteriori sei mesi, se ancora persiste la disponibilità, l'assegnazione può avvenire liberamente (soci e non soci). Trascorso un anno anche per l'Impresa di costruzione l'assegnazione può avvenire liberamente a chiunque senza l'accertamento di alcun particolare requisito.

ARTICOLO 05

CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

5a-AREE RESIDENZIALI

Le graduatorie di assegnazione verranno formate secondo il seguente ordine di priorità:

- 1) ex proprietari dei terreni espropriati nel caso in cui siano in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e limitatamente ad un alloggio;
- 2) sfrattati in possesso di titolo esecutivo;
- 3) ATER;
- 4) Enti Pubblici territoriali;



- 5) Fondazioni e Associazioni che attuano progetti di interesse sociale-assistenziale per la totalità dell'intervento richiesto;
- 6) Associazioni tra Cooperative d'abitazione e Imprese di costruzioni con finanziamenti pubblici;
- 7) Cooperative d'abitazione e loro Consorzi con finanziamenti pubblici;
- 8) Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese con finanziamenti pubblici;
- 9) Associazioni tra Cooperative d'abitazione e Imprese di costruzioni senza finanziamenti pubblici;
- 10) Cooperative d'abitazione e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;
- 11) Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese senza finanziamenti pubblici;
- 12) Cittadini singoli o associati.

5b-PRIORITA' IN CASO DI ECCEDEXZA DI DOMANDE

- I) Categorie di cui ai punti 1)-2)-12) dell'art.5a: L'area o l'alloggio sono assegnati con priorità in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare. In caso di parità l'Ufficio procederà a sorteggio previo avviso a tutti gli interessati per Raccomandata A.R. almeno 8 gg. prima.
- II) Per ciascuna categoria hanno precedenza in graduatoria i richiedenti un solo lotto.
- III) Categorie di cui ai punti 6)-7)-8)-9)-10)-11) dell'art.5a: Priorità alle ditte con sede sociale in ambito, comunale, poi provinciale, poi regionale, poi nazionale.

Nel caso di cooperative o loro consorzi i criteri per l'attribuzione dei punteggi saranno le seguenti:

- a) anzianità di costituzione (si farà riferimento alla data di iscrizione nel Registro Società):

- | | |
|-------------------------|---------|
| 1) prima del 31.12.1972 | punti 5 |
| 2) prima del 31 12.1982 | punti 3 |
| 3) prima del 31.12.1992 | punti 1 |

- b) sede legale in ambito provinciale

punti 3

- c) numero degli alloggi di edilizia economica e popolare

realizzati nell'ambito provinciale ed ultimati negli ultimi 10 anni



da 1 a 150	punti 1
da 150 a 300	punti 3
oltre 300	punti 5
d) certificazione di bilancio	punti 3
e) presentazione di opportuna documentazione comprovante l'adozione di criteri ecologici e bioclimatici nelle fasi di progettazione e realizzazione dell'intervento. Il punteggio relativo al presente punto verrà attribuito dal Comune in modo insindacabile sulla base della documentazione presentata dall'operatore.	fino a 5 punti

Nel caso di Imprese o loro Consorzi i criteri per l'attribuzione dei punteggi saranno le seguenti:

a) sede legale in ambito provinciale	punti 3
b) numero di alloggi di edilizia economica e popolare costruiti in ambito comunale	
da 1 a 150	punti 1
da 150 a 300	punti 3
oltre 300	punti 5
c) certificazione di qualità del processo produttivo secondo normative ISO	punti 5
d) certificato S.O.A. per un importo non inferiore a 5 volte quello previsto per i lavori relativi all'intervento per il quale si presenta domanda (OG1, Classe...)	punti 5
e) certificazione di bilancio	punti 3
f) presentazione di opportuna documentazione comprovante l'adozione di criteri ecologici e bioclimatici nelle fasi di progettazione e	fino a 5 punti



realizzazione dell'intervento. Il punteggio relativo al presente punto verrà attribuito dal Comune in modo insindacabile sulla base della documentazione presentata dall'operatore.

In caso di partecipazione di Consorzi di Cooperative di abitazione o di Consorzi di Imprese tutti i requisiti menzionati devono essere posseduti in capo al Consorzio medesimo. I requisiti sopra riportati dovranno essere in possesso dei richiedenti alla data di pubblicazione del bando.

In caso di parità di punteggio :

1. tra Cooperative sarà accordata la preferenza alla Cooperativa col più alto numero di soci, tra imprese sarà accordata preferenza a quella con il miglior rapporto dipendenti/fatturato;
2. tra Cooperativa ed Impresa sarà accordata la preferenza alla Cooperativa.

IV) Per ciascuna categoria potrà essere proposta al Comune una soluzione concordata, fra tutti i richiedenti, formalizzata con impegno irrevocabile garantito dalla cauzione.

In mancanza di accordo fra i richiedenti più lotti, si procederà a sorteggio pubblico da parte dell'Ufficio Tecnico previo avviso a tutti gli interessati per Raccomandata A.R. non meno di 8 gg. prima.

In questo caso ad ogni richiedente non potrà essere assegnato più di un lotto, indipendentemente dal numero dei lotti richiesti.

III CAPITOLO

PREZZI E VINCOLI

ARTICOLO 06

PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

Il prezzo per l'assegnazione delle aree PEEP è determinato dalla somma dei costi delle aree espropriate, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



I. Costo area lotto

Il costo della superficie Fondiaria del lotto è determinato come costo medio di esproprio finale riferito all'intero Comparto e dalle spese tecniche sostenute dal Comune al fine della approvazione dell'area PEEP, maggiorando i lotti in diritto di proprietà rispetto a quelli in diritto di superficie in modo tale che il rapporto tra i due sia pari a 1,5.

Dalla data degli atti di acquisizione fino alla data della comunicazione di riserva del lotto, il costo del terreno viene aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita.

II. Costo aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il costo delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria è ripartito in rapporto alla Superficie Complessiva Residenziale-S.C.R. e alla Superficie Utile Lorda-S.U.L. previsti dal PEEP. Viene applicato un correttivo per aumentare il costo dei lotti di tipologia estensiva rispetto a quelli di tipologia intensiva in modo tale che il rapporto tra i due sia pari a 1,2.

Il costo delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria è ripartito proporzionalmente alle quote dovute in base alle tabelle parametriche.

Nel caso non siano previste opere di urbanizzazione secondaria all'interno del Comparto dovrà essere versato il contributo di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle parametriche.

L'aggiornamento dei costi delle urbanizzazioni verrà effettuato con le stesse modalità di cui al punto precedente.

Le modalità di calcolo per la determinazione del prezzo di assegnazione delle aree sono dettagliatamente descritte in Appendice.

ARTICOLO 07

PREZZO DI VENDITA - LOCAZIONE ALLOGGI E SERVIZI

Gli immobili, conseguita l'abitabilità, potranno essere alienati o locati alle seguenti condizioni.

Oltre a quanto di seguito stabilito, nessuna provvigione o compenso per mediazione, rimborso spese o altro, potrà essere richiesto da cooperative d'abitazione, imprese di costruzione, loro rappresentanti o incaricati, agli acquirenti degli immobili.

7a-VENDITA

Il prezzo di vendita degli immobili (P1) è determinato sommando la quota parte del costo di assegnazione delle aree, delle opere di urbanizzazione (ripartite in base alla S.C.R. e S.U.L. o rilevate dal permesso di costruire qualora non realizzate direttamente) e il costo di costruzione.



Al costo di costruzione possono essere apportate ulteriori maggiorazioni quali:

- 5% per strutture antisismiche di nuove costruzioni;
- 10% per strutture antisismiche in interventi di recupero edilizio;
- 2% per condomini con alloggi di S.U. fino a mq. 75, compresi fra il 25 - 50% del totale alloggi;
- 4% per condomini con alloggi di S.U. fino a 75 mq. per una quota superiore al 50% del totale alloggi.

Il costo di costruzione complessivo potrà essere ulteriormente maggiorato fino ad un massimo del 21,5% per oneri finanziari e vari.

PRECISAZIONI

- ⇒ Gli oneri finanziari e vari sono riferiti a spese tecniche (progettazione generale, pratiche catastali), prospezioni geognostiche, spese generali, spese promozionali e commerciali, oneri di finanziamento, ecc; a dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto di concessione edilizia, l'assegnatario dovrà depositare all'ufficio tecnico comunale, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di permesso di costruire e una autodichiarazione del tecnico sul rispetto dei minimi di tariffa professionale;
- ⇒ Per tipologie condominiali, fermo restando il prezzo globale dell'edificio, è possibile una variazione dei prezzi dei singoli alloggi, in rapporto alle caratteristiche, all'esposizione e all'ubicazione di ogni unità;
- ⇒ Il calcolo di ripartizione dei costi dei terreni urbanizzati (aree ed opere) viene eseguito dall'ufficio tecnico comunale secondo le modalità riportate in appendice;
- ⇒ Non sono comprese nel prezzo di convenzione le varianti progettuali finalizzate all'adeguamento dell'immobile a esigenze soggettive, l'IVA, l'attivazione delle pubbliche utenze, gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione nel possesso dell'immobile, l'atto di compravendita;
- ⇒ Non sono consentite eventuali varianti qualitative e quantitative del capitolato a richiesta dell'acquirente/socio che modificano il prezzo di vendita degli immobili.

7b-LOCAZIONE

Il canone di locazione degli immobili residenziali non può superare il 4,5% del prezzo di vendita; quello per immobili non residenziali l'8%.

7c-AGGIORNAMENTO PREZZI

Il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido fino alla data di fine lavori; successivamente verrà aggiornato in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita secondo la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$



dove:

- P1 = prezzo di vendita iniziale alla data di ultimazione dei lavori;
P2 = prezzo di vendita aggiornato;
I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;
I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il canone di locazione può essere rivisto in funzione dell'aggiornamento del prezzo di vendita.

7d-VETUSTA' E MANUTENZIONE

Il prezzo di vendita dell'immobile è diminuito in relazione alla vetustà a partire dalla data di ultimazione lavori.

Tra il decimo e il ventesimo anno il prezzo (P2) diminuisce della percentuale annuale dello 0,5%.

Successivamente al ventesimo anno la percentuale di deprezzamento per vetustà verrà decisa caso per caso tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

7e-COSTO DI COSTRUZIONE

E' determinato dall'ufficio tecnico comunale su proposta della parte cedente o locataria in relazione a valutazioni su edifici economici – popolari.

ARTICOLO 08

VINCOLI CONVENZIONALI, STATUTI

8a-VINCOLI

Le convenzioni per le nuove aree in proprietà saranno valide per un periodo di tempo pari a 20 anni a decorrere dall'abitabilità dei costruendi fabbricati e corrispondente alla durata dei vincoli sottoriportati.

I vincoli convenzionali per le aree in proprietà, regolati dall'art. 35 Legge 865/'71 e successive modificazioni, restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio:

- 1) per 10 anni dall'abitabilità è consentita a prezzo convenzionato, a chi è in possesso dei requisiti soggettivi;



- 2) da 10 a 20 anni dall'abitabilità è consentita a prezzo convenzionato a chiunque;
- 3) dopo 20 anni dall'abitabilità è consentita senza alcun vincolo cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

Le convenzioni, già stipulate per aree in proprietà, possono essere adeguate ai vincoli sopra elencati, meno restrittivi dei precedenti; inoltre possono essere modificate per convertire il diritto di superficie in proprietà a norma di legge (in entrambi i casi la facoltà può essere esercitata solo previo pagamento del prezzo determinato per legge). In questo caso lo schema di convenzione da adottare, sia per le aree residenziali che per quelle non residenziali, sarà identico a quello delle nuove aree in proprietà limitatamente alle sole norme che vengono modificate; il periodo di validità di tale convenzione, ai sensi del comma 78 bis, art. 3, legge 549/'95, introdotto dal comma 60, art. 3, legge 662/'96, sarà pari a 30 anni dalla data della sua stipulazione, diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale (in superficie o in proprietà) e quella di stipulazione della nuova convenzione. Come per le nuove aree in proprietà, la durata dei vincoli convenzionali sarà di 20 anni a decorrere dalla data di abitabilità del fabbricato, per cui potrà non corrispondere con il periodo di validità della convenzione in rapporto al tempo che intercorre fra la sua stipulazione e l'abitabilità del fabbricato; in questi casi il periodo di validità della convenzione sarà ridotto in maniera tale da coincidere con la durata dei vincoli.

I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione e dovranno essere completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori, fatti salvi diversi tempi fissati nei programmi di edilizia agevolata e sovvenzionata; a garanzia dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, dovrà essere presentata garanzia fidejussoria prima della firma della convenzione per un importo pari a 1/100 del prezzo di vendita degli edifici da realizzare, con un minimo stabilito dalla Giunta Comunale al momento dell'approvazione dello schema di convenzione, da incamerarsi in caso di inosservanza; sono esenti da tale fidejussione gli interventi di opere pubbliche e di edilizia sovvenzionata realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti (Enti pubblici, ATER, ENEL, TELECOM, POSTE spa, ecc.).

Il Responsabile dell'Area Tecnica, in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze.



E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza e incameramento della cauzione.

8b-VINCOLI DI EDILIZIA AGEVOLATA

Gli alloggi che usufruiscono di contributo agevolato (riguardo i quali, requisiti e norme vengono stabiliti dagli Enti erogatori) non possono essere alienati o locati nei primi 5 anni dall'acquisto, salvo casi particolari e previa autorizzazione regionale.

8c-OPERE DI URBANIZZAZIONE, CONVENZIONE E STATUTO

Nei casi in cui le urbanizzazioni vengano eseguite a cure e spese di un Consorzio fra gli assegnatari, lo Statuto del Consorzio (indipendentemente dal rapporto lotti disponibili/lotti assegnati) e lo schema di convenzione fra Consorzio e Comune, che regoli l'esecuzione e il controllo delle opere, dovranno essere approvati dalla Giunta. La Convenzione con il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata prima o contestualmente alle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili.

Nel caso non siano stati assegnati tutti i lotti del Comparto o di suoi stralci attuativi, il Consorzio provvederà ad anticipare le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti; sarà cura del Consorzio recuperare dagli assegnatari mancanti gli importi aggiornati delle quote anticipate. A collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, nel caso non fossero ancora stati assegnati tutti i lotti, il Comune provvederà ad anticipare il dovuto tramite il fondo di rotazione del PEEP.

ARTICOLO 09

DISPOSIZIONI FINALI

Dalla data di esecutività della delibera di approvazione, il Regolamento diventa applicabile in tutti i Comparti PEEP Comunali secondo le seguenti modalità:

- 1) per le aree edificabili che fanno riferimento a bandi già emanati, non ancora assegnate definitivamente attraverso l'approvazione dello schema di Convenzione, l'assegnazione verrà conclusa in applicazione del presente Regolamento eccetto che per la ripartizione dei costi delle aree e delle OO.UU.;



via Aldobrandeschi 13 c.a.p. 53023
Tel. 0577 884035 Fax 0577 887490

Comune di Castiglione d'Orcia
(Provincia di Siena)



E-mail: ufficiotecnico@comune.castiglioneorcia.siena.it
www.comune.castiglioneorcia.siena.it

- 2) le convenzioni già stipulate potranno essere adeguate alla nuova disciplina regolamentare su istanza dell'assegnatario e fermo restando le modalità di ripartizione dei costi delle aree e delle OO.UU.;
- 3) per i comparti PEEP già in corso di realizzazione prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento per i quali non è stata preventivamente stipulata la convenzione con il Consorzio per le opere di urbanizzazione, le norme per l'esecuzione e il controllo delle stesse continueranno ad essere inserite nelle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili.



APPENDICE

PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

1. Costi a carico dei lotti edificabili

Il prezzo per l'assegnazione delle aree residenziali in diritto di proprietà o di superficie e delle aree non residenziali destinate ad attività private in diritto di superficie è determinato in misura pari alla quota parte del costo finale di acquisizione dell'area del Comparto PEEP ($C_l + C_{a1} + C_{a2}$), maggiorato della quota parte del costo reale delle opere di urbanizzazione primaria (C_{u1}) e delle opere di urbanizzazione secondaria (C_{u2}), in base all'art. 35 della legge n° 865/'71.

Il prezzo per l'assegnazione in superficie è indipendente dalla durata temporale della concessione (99 anni, tempo indeterminato).

Ai sensi del comma 10, art. 35 legge n° 865/1971, come integrato dalla legge n° 662/'96 e Legge n°136/'99, il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione a favore degli Enti Pubblici istituzionalmente operanti del settore dell'edilizia economica e popolare e delle Cooperative d'abitazione che costruiscono alloggi da dare in locazione, possono essere determinati con particolari condizioni in deroga alle presenti disposizioni e con specifica deliberazione della Giunta Comunale.

2. Determinazione dei costi

Per stabilire il costo finale di acquisizione dell'area del Comparto PEEP ($C_l + C_{a1} + C_{a2}$) si fa riferimento all'importo del decreto di esproprio o dell'atto di compravendita col quale il Comune è entrato in possesso dell'intera superficie di intervento; dalla data di tali atti il costo di acquisizione viene aggiornato alla data della comunicazione di riserva del lotto, in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita; il costo complessivo aggiornato dell'area viene poi ripartito con le modalità di seguito descritte.

Il costo reale delle opere di urbanizzazione primaria (C_{u1}), nel caso in cui siano state realizzate a cura e spese del Comune (nel caso di realizzazione delle opere a carico dell'assegnatario il prezzo per l'assegnazione non comprende la U_1), viene calcolato aggiornando il costo delle opere in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita, dalla data del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere (che riporta l'importo definitivo delle opere), o dalla data in cui il Comune ha sostenuto le spese per parziali realizzazioni di opere, fino alla data della comunicazione di riserva del lotto; il costo complessivo aggiornato della U_1 , viene poi ripartito con le modalità di seguito descritte.



Il costo reale delle opere di urbanizzazione secondaria (C_{u2}), se presenti all'interno del Comparto PEEP e realizzate a cura e spese del Comune, viene calcolato con le stesse modalità delle opere di U_1 sopracitate; quando le opere di U_2 non sono presenti nel Comparto o non sono di competenza dello stesso, è a carico del Comparto PEEP il contributo di U_2 previsto dalle tabelle parametriche da corrispondere al momento del rilascio dei permessi di costruire.

3. Criteri per la ripartizione dei costi

Quando l'assegnazione avviene ad opere di urbanizzazione realizzate, il prezzo di vendita dei lotti sarà così composto in rapporto ai costi dovuti di cui al precedente punto n° 1:

$$P = C\ell + C_{a1} + C_{u1} + C_{a2} + C_{u2}$$

dove:

P	=	prezzo di vendita del lotto;
C ℓ	=	costo della superficie fondiaria in diritto di proprietà o di superficie;
C $_{a1}$	=	quota del costo dell'area su cui insistono le U_1 ;
C $_{u1}$	=	quota del costo di realizzazione dell'opera di U_1 ;
C $_{a2}$	=	quota del costo dell'area su cui insistono le U_2 ;
C $_{u2}$	=	quota del costo di realizzazione dell'opera di U_2 ;
C $_{a2}$ e C $_{u2}$	=	potranno essere sostituite dall'onere di U_2 calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti, da versare al momento del rilascio del permesso di costruire.

Se la realizzazione delle opere di urbanizzazione è a carico del Consorzio, il prezzo di vendita dei lotti al momento dell'assegnazione sarà così composto, sempre in rapporto ai costi dovuti di cui al precedente punto n° 1:

$$P = C\ell + C_{a1} + C_{a2}$$

La voce C_{a2} non sarà presente se non ci sono nel Comparto opere di U_2 o sono assunte in carico al Comune o a Enti Pubblici.

Il costo della superficie fondiaria ($C\ell$) è calcolato dividendo il costo finale di acquisizione dell'area del Comparto, comprensivo delle spese tecniche per la realizzazione del comparto PEEP, per la superficie territoriale;

tale valore medio è "corretto" per i lotti residenziali in maniera tale che il rapporto fra il costo $C\ell/mq.$ delle aree in proprietà e di quelle in superficie sia pari a 1,5:



$$\frac{\text{costo/mq. sup. fond. in diritto di proprietà}}{\text{costo/mq. sup. fond. in diritto di superficie}} = 1,5$$

Per ottenere questo risultato indipendentemente dalla quantità di lotti in proprietà e in superficie all'interno del Comparto si applicano le seguenti formule:

Lotto in proprietà

$$Cl = \frac{\text{Costo Totale } Cl}{(\text{S.F. Tot. in P. x } 0,6) + (\text{S.F. Tot. in S. x } 0,4)} \times 0,6 \times \text{S.F. lotto};$$

Lotto in superficie

$$Cl = \frac{\text{Costo Totale } Cl}{(\text{S.F. Tot. in P. x } 0,6) + (\text{S.F. Tot. in S. x } 0,4)} \times 0,4 \times \text{S.F. lotto};$$

La comparazione così ottenuta fra il costo Cl dei lotti concessi in superficie e quelli ceduti in proprietà dovrà comunque garantire il rispetto del comma 12 dell'art. 35 legge n° 865/'71 come modificato dalla legge n° 662/'96 (Cl in superficie non superiore al 60% del Cl in proprietà riferito alla capacità edificatoria).

Nel caso le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate direttamente dal Comune, il costo di realizzazione delle opere (C_{u1}) e delle aree su cui insistono (C_{a1}) viene ripartito tra i lotti edificabili residenziali e non residenziali, in base alla S.C.R. e S.U.L. massima costruibile di ciascun lotto.

Analogamente, nel caso in cui le U_1 vengano realizzate direttamente dagli assegnatari riuniti in Consorzio, il costo totale delle opere di U_1 comprese le superfici su cui insistono sarà ripartito fra i consorziati proporzionalmente alla S.C.R. e S.U.L. massima costruibile di ciascuno.

Nel caso di Centri Integrati i costi delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria dei servizi privati verranno maggiorati rispetto alla residenza e ai servizi pubblici o di interesse generale applicando i seguenti coefficienti moltiplicatori:

S.C.R. residenziale x **1**

S.U.L. servizi pubblici di interesse generale x **1**



S.U.L. servizi privati x 4

Se all'interno del Comparto è presente un'opera di U_2 che il Consorzio realizza direttamente in quanto di pertinenza del Comparto, il costo delle aree individuate graficamente nel progetto (C_{a2}) e delle relative opere (C_{u2}) sarà tutto a carico dei consorziati assegnatari dei lotti edificabili anche se maggiore del dovuto tabellare e verrà fra loro ripartito proporzionalmente alle quote che ciascuno avrebbe dovuto versare in base alle tabelle parametriche.

Se l'importo a carico di ciascun consorzio risulterà inferiore al dovuto tabellare dovrà essere versata la differenza come onere di U_2 .

4. Aggiornamento dei costi

Nel caso in cui siano stati emanati bandi pubblici che informano la cittadinanza della disponibilità di lotti edificabili coi relativi prezzi di assegnazione, questi saranno aggiornati in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita fino alla data della comunicazione di riserva dei lotti.

Per i Comparti PEEP in via di esaurimento, quando siano trascorsi non meno di 5 anni compiuti dalla data di emissione del 1° bando di assegnazione di aree sia residenziali che non residenziali (o in mancanza di questo, dalla data della deliberazione della 1ª assegnazione) l'aggiornamento dei prezzi di cui ai commi precedenti si blocca alla scadenza del 5° anno compiuto oppure, nel caso di bandi già emanati successivi al 5° anno, alla data dell'ultimo bando emesso (indipendentemente dal tipo o dai tipi edilizi contemplati nel bando) o, se successiva al bando, dell'ultima assegnazione avvenuta in ordine di tempo.

E' compito della Giunta Comunale definire, di volta in volta, i Comparti da considerarsi in via di esaurimento, per i quali ricorrono le condizioni di cui sopra.

Il blocco dell'aggiornamento dei prezzi vale per un periodo di 5 anni dalla data in cui il Comparto PEEP viene dichiarato in via di esaurimento, dopo di che i prezzi di assegnazione delle aree ricominciano ad essere aggiornati con le stesse modalità di cui al primo paragrafo del presente punto.