

**Comune di**  
**TAVARNELLE VAL DI PESA**

Regolamento comunale per l'assegnazione delle  
aree edificabili comprese nei piani per l'edilizia  
economica e popolare

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.49 del 21 ottobre 2008  
Modificato con le seguenti delibere del Consiglio Comunale:  
n.11/CC del 1 marzo 2012 e n.3/CC del 31 gennaio 2013

# **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI COMPRESSE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

## **Art. 1 – OGGETTO e PRINCIPI GENERALI**

1. Il presente regolamento disciplina l'assegnazione delle aree classificate, in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale e del relativo Regolamento Urbanistico, come destinate alla realizzazione dei Piani per l'edilizia economica e popolare.
2. Le aree di cui al comma precedente sono assegnate in diritto di superficie ed in diritto di proprietà ai sensi della legge e del presente regolamento.
3. L'assegnazione avviene per lotto unico o per lotti separati secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico e del P.E.E.P. applicabile all'area.

## **Art.2 – DEFINIZIONI**

1. Ai fini del presente regolamento si intendono:
  - a) per “legge”: le disposizioni di legge vigenti in materia di Piani per l'edilizia economica e popolare e, in particolare, l'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865 e le successive modifiche ed integrazioni;
  - b) per “aree”: le aree classificate, in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale e del relativo Regolamento Urbanistico, come destinate alla realizzazione dei Piani per l'edilizia economica e popolare, oggetto di assegnazione ai sensi del presente regolamento;
  - c) per “assegnatari”: i soggetti cui sono assegnate, in diritto di proprietà o in diritto di superficie, le aree di cui alla lett. b);
  - d) per “nucleo familiare”: quello composto dal richiedente e da tutti coloro che, anche se non legati da vincoli di parentela, risultano nello stesso stato di famiglia anagrafico alla data di pubblicazione del bando;
  - e) per “giovane coppia”: due persone, anche dello stesso sesso, che non abbiano compiuto il 40° anno di età, anche se non legati da vincoli di parentela, che risultano nel medesimo stato di famiglia anagrafico alla data di pubblicazione del bando;
  - f) per “soggetti separati o divorziati”: i coniugi legalmente separati con provvedimento di separazione omologato dal tribunale o legalmente divorziati alla data di pubblicazione del bando.

## **Art. 3 - SOGGETTI CHE POSSONO CONCORRERE ALLA ASSEGNAZIONE**

1. All'assegnazione delle aree a destinazione residenziale possono concorrere, nel rispetto dei criteri di preferenza stabiliti dalla legge:

### **A) PER LE AREE DA ASSEGNARE IN DIRITTO DI SUPERFICIE:**

- Gli Enti e società pubbliche istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- le Cooperative edilizie o i loro consorzi;
- i singoli cittadini;
- le imprese di costruzione e loro consorzi.

### **B) PER LE AREE DA ASSEGNARE IN DIRITTO DI PROPRIETA':**

- le Cooperative edilizie o loro consorzi;
- i singoli cittadini;
- le imprese di costruzione e i loro consorzi.

2. All'assegnazione dei lotti destinati ad attrezzature pubbliche e attività terziarie e commerciali a servizio dell'insediamento, possono concorrere i soggetti individuati dal Consiglio Comunale, secondo quanto disposto al successivo art.11 bis.

3. Possono concorrere all'assegnazione dei lotti destinati ad attrezzature pubbliche e attività commerciali a servizio dell'insediamento, secondo le modalità del successivo art. 10, gli enti pubblici e le società preposte alla gestione di servizi pubblici locali a capitale pubblico maggioritario ovvero ad associazioni senza scopo di lucro, se l'assegnazione sia rivolta a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità.

4. Le imprese di costruzione o i loro consorzi, per partecipare all'assegnazione delle aree devono obbligarsi a locare o cedere gli alloggi a soggetti individuati nel rispetto delle procedure stabilite dal "Regolamento comunale per l'individuazione dei soggetti ai quali devono essere venduti o dati in locazione gli alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata" approvato con deliberazione del Consiglio comunale 21 dicembre 2006, n.105 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Nel caso di domanda di assegnazione presentata da cooperativa, il numero di alloggi richiesti deve corrispondere al numero dei soci interessati indicati nella stessa domanda e non può superare il numero massimo di alloggi previsti dal bando. Il bando disciplinato dal successivo art.6 prevede le ulteriori modalità di partecipazione delle cooperative alla procedura di assegnazione.

#### **Art. 4 - REGIME CONCESSORIO DELLE AREE**

1. Tutte le aree acquisite dal Comune, ad esclusione dei suoli destinati dal PEEP ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora realizzate direttamente dal Comune medesimo, saranno concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà, per le quote indicate dal PEEP medesimo.

2. I rapporti tra il Comune e gli assegnatari delle aree saranno regolati da apposita convenzione, come previsto dalla legge.

3. Il corrispettivo della concessione delle aree in diritto di superficie ed il prezzo delle aree cedute in proprietà è indicato nel bando di cui al successivo art. 6, e determinato nel rispetto della legge e dei criteri generali deliberati dal Consiglio comunale.

#### **Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il Comune si riserva di affidare l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione agli assegnatari, anche con costituzione di appositi consorzi o associazione temporanea di imprese previa presentazione di idonee garanzie finanziarie. In questo caso il permesso di costruire per la realizzazione degli alloggi potrà essere rilasciato solo dopo l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione e l'effettivo inizio dei relativi lavori.

#### **Art.6 - BANDO E GRADUATORIA**

1. Gli assegnatari sono scelti attraverso una procedura pubblica, all'esito della quale è formata una apposita graduatoria.

2. Per la formazione della graduatoria viene pubblicato un bando, a cura del Servizio comunale competente. Nel bando sono indicate le aree da assegnare in diritto di proprietà e quelle da assegnare in diritto di superficie e i soggetti che possono concorrere all'assegnazione dei lotti. Per l'assegnazione dei lotti di cui al precedente art. 3, comma 2, il bando sarà redatto nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui all'art.11 bis.

3. Il bando indica, inoltre:

- a) il termine di scadenza per la presentazione delle domande, che non può comunque essere inferiore a 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione;
- b) il contenuto e le modalità di presentazione della domanda, da redigere sulla base del modello appositamente predisposto dal Comune e allegato al bando;
- c) i criteri ed i punteggi per la formazione della graduatoria;
- d) i documenti da allegare all'istanza.

4. Alle domande presentate dalle cooperative deve essere allegato:

- 1) l'elenco dei soci interessati con riportato il punteggio attribuito ai sensi del successivo art.7;
- 2) la documentazione di uno dei seguenti punti:
  - a. dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/00 rilasciata dai soci interessati attestante i requisiti per l'assegnazione dei punteggi di cui al successivo comma 2 art.7;
  - b. dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/00 del rappresentate legale della cooperativa attestante i requisiti dei soci ai fini del presente bando. Tali requisiti dovranno essere desunti dagli atti/certificazioni presentati dai soci alla cooperativa circa la loro posizione e requisiti per l'attribuzione dei punteggi di cui al successivo comma 2 art.7.

5. Il bando viene reso pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio e inserimento sul sito Internet del Comune. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità per assicurare la massima diffusione e conoscenza della procedura.

6. Con il provvedimento che approva il bando è nominata la Commissione per l'esame delle domande di assegnazione.

## **Art. 7 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

1. Alle domande presentate da enti, cooperative ed imprese sono attribuiti i seguenti punteggi:

- Enti e società pubbliche istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare:..... **punti 45;**
- Cooperative edilizie e loro consorzi:..... **punti da 20 a 40;**
- Imprese di costruzione e loro consorzi:..... **punti da 10 a 15.**

2. Alle domande presentate dai singoli cittadini e dai soci delle cooperative sono assegnati i seguenti punteggi:

**a1** – ai soggetti residenti nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa da almeno tre anni alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

**punti 10;**

**a2** – ai soggetti non residenti, ma che prestano attività lavorativa continuativa nel territorio comunale da almeno tre anni alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

**punti 10;**

**a3** – ai soggetti residenti nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa da meno di tre anni e da almeno sei mesi alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

**punti 5;**

**a4** - ai soggetti non residenti, ma che prestano attività lavorativa continuativa nel territorio comunale da meno di tre anni e da almeno sei mesi alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

**punti 5;**

**a5** – ai soggetti residenti nei Comuni di Bagno a Ripoli, Certaldo, Greve in Chianti, Impruneta, Montespertoli, Castellina in Chianti e Poggibonsi da almeno tre anni alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

**punti 4;**

**b1** – ai soggetti che non sono titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su una unità immobiliare ad uso abitativo:

**punti 3;**

**b2** – ai soggetti che sono titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di una unità immobiliare non adeguata (ai sensi dell'art.8 del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare:

**punti 2;**

**b3** – ai soggetti che sono titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su una unità immobiliare ad uso abitativo per una quota uguale o inferiore al 50 per cento ovvero che sono titolari del diritto di proprietà su una unità immobiliare ad uso abitativo gravata da un diritto di usufrutto, uso o abitazione:

**punti 1;**

**b4** - ai soggetti già assegnatari di area P.E.E.P. e che non si trovano nella condizione di cui alla successiva lettera “b6:

**punti -1;**

**b5** – ai soggetti titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su una unità immobiliare alloggio adeguato o superiore alle necessità del proprio nucleo familiare ai sensi dell'art.8 del presente regolamento:

**punti -1;**

**b6** – ai soggetti titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di più di una unità immobiliare:

**punti -5;**

**c1** - soggetto che abita una unità immobiliare che debba essere abbandonata a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto:

**punti 5;**

**d1** - soggetto che abita in una unità immobiliare di cui è conduttore e che non è titolare del diritto di proprietà su alcuna unità immobiliare ad uso abitativo su tutto il territorio nazionale:

**punti 2;**

**e1** – nel caso di presenza nel nucleo familiare, come definito ai sensi del successivo comma terzo del presente articolo, di soggetti affetti da menomazioni che comportino una diminuzione permanente della capacità motoria superiore a due terzi, certificata dalle autorità competenti e che abitino in alloggio con barriere architettoniche:

**punti 2;**

**f1**- giovane coppia (come definita all'art.2 del presente regolamento):

**punti 1;**

**f2**- coppia di cui al precedente punto con uno o più figli a carico:

**punti 2;**

**f3**- ai soggetti separati o divorziati (come definiti all'art.2 del presente regolamento) con uno o più figli a carico:

**punti 1;**

**g1)** – ai soggetti che non hanno compiuto il 35° anno di età alla data di pubblicazione del bando:

**punti 1.**

3. Per l'assegnazione dei punteggi alle domande di cui al comma precedente si applicano inoltre i seguenti criteri:

**a)** - ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui alle lettere a1, a2, a3 e a4 sono equiparati ai soggetti residenti o che prestano attività lavorativa nel territorio comunale i soggetti che, rispettivamente, sono residenti o prestano attività lavorativa nel territorio dei Comuni di Barberino Val d'Elsa o di San Casciano Val di Pesa;

**b)** - i requisiti di cui alle lett. a1, a2, a3, a4, a5 f3 e g1 si riferiscono e sono verificati con riferimento al solo soggetto che presenta l'istanza. I requisiti di cui alle lett. b1, b2, b3, b4, b5, b6 e d1 si riferiscono e sono verificati con riguardo a tutti i componenti del "nucleo familiare" definito al precedente art.2 del presente regolamento;

**c)** - nel bando sono previsti ulteriori criteri per l'assegnazione di un punteggio in relazione al reddito complessivo del nucleo familiare del soggetto;

**d)** - è considerato titolare del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione il nucleo familiare che detiene una quota del diritto superiore al 50 per cento;

**e)** – per i beni la cui titolarità, in diritto di proprietà o ad altro titolo, è rilevante per l'attribuzione dei punteggi previsti dalle lett. b1, b2, b3, b4, b5 e b6 del precedente comma 2, si fa riferimento agli immobili esistenti in tutto il territorio nazionale;

**f)** - al momento dell'assegnazione del punteggio, non sono cumulati i punteggi contraddistinti dalla stessa lettera.

4. Per le cooperative e le imprese, il bando prevede l'assegnazione del punteggio, rispettivamente, tra un minimo di 20 ed un massimo di 40 punti ed un minimo di 10 ed un massimo di 15 punti in base a criteri riferiti, a titolo esemplificativo, alla comprovata esperienza nel settore, alla solidità economica e al possesso di certificazioni di qualità.

5. Al punteggio assegnato alle cooperative in quanto tali ai sensi del comma precedente si aggiungono i punti risultanti dalla media aritmetica del punteggio ottenuto dai soci interessati, determinato, per ciascuno di essi, secondo i criteri previsti dai precedenti commi 2 e 3 del presente articolo.

6. Per l'assegnazione dei lotti destinati ad attrezzature di servizio il bando di cui all'art. 6 indica il punteggio attribuito agli enti pubblici e alle società preposti preposte alla gestione di servizi pubblici e agli altri soggetti, pubblici o privati, ammessi alla procedura.

7. Nell'assegnazione sono comunque preferiti i proprietari espropriati purché abbiano i requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

8. Nel caso di parità tra due o più dei partecipanti alla procedura, al fine di individuare l'ordine agli stessi assegnato nella graduatoria, la Commissione formata ai sensi dell'art.6, comma sesto, del presente regolamento, procede per sorteggio ed in seduta pubblica.

## **Art.8 - DEFINIZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE ADEGUATA**

1. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art.7, comma secondo, una unità immobiliare ad uso abitativo si considera "adeguata" quando ha una superficie utile abitabile - intesa quale la

superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre - così determinata:

- per i nuclei familiari costituiti da 1 persona: almeno mq. 30,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 2 persone: almeno mq. 45,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 3 persone: almeno mq. 55,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 4 persone: almeno mq. 65,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 5 persone: almeno mq. 75,00.

2. Per nuclei familiari maggiori si considera un aumento da 10 mq. a persona. L'unità immobiliare si considera sovradimensionata quando ha una superficie tale da permettere la convivenza di due nuclei familiari.

### **Art. 9 - APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA**

1. La graduatoria prevista dall'art.6 del presente regolamento una volta predisposta dall'apposita Commissione costituita per l'esame delle domande di partecipazione alla procedura, è approvata con provvedimento del Responsabile competente ed è pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune per 30 giorni.

2. Ai soggetti che hanno presentato domanda viene data comunicazione personale e diretta dell'esito della procedura e della relativa inclusione nella graduatoria.

3. Il procedimento per la formazione e l'approvazione della graduatoria deve concludersi entro 120 giorni dalla pubblicazione del bando.

4. La graduatoria ha validità biennale.

### **Art. 10 - CASI DI ASSEGNAZIONE DIRETTA**

1. I lotti destinati ad attrezzature pubbliche e attività terziarie e commerciali a servizio dell'insediamento possono essere assegnati a mezzo di trattativa privata diretta ad enti pubblici e a società preposte alla gestione di servizi pubblici locali a capitale pubblico maggioritario ovvero ad associazioni senza scopo di lucro, se l'assegnazione sia rivolta a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità.

2. Nell'ipotesi di cui al comma precedente si applicano le disposizioni del vigente regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, in quanto compatibili con le disposizioni del presente regolamento.

3. In casi di particolare urgenza, per ragioni di pubblico interesse si può procedere all'assegnazione dei lotti di cui al comma primo di cui il Comune abbia la disponibilità anche precedentemente all'approvazione del Piano attuativo riferito all'area, purché i lotti medesimi siano direttamente individuati e delimitati dal Regolamento Urbanistico. In tali casi l'assegnatario, con la convenzione per la cessione delle aree, si impegna a rispettare le disposizioni del Piano attuativo da approvare.

### **Art.11 – ULTERIORI PRESCRIZIONI e DECADENZE**

1. Gli interventi previsti dal P.E.E.P. dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) entro il termine di **ventiquattro** mesi dalla data di stipulazione della convenzione di assegnazione dovranno essere presentati i progetti per il rilascio del permesso di costruire;
- b) il ritiro del permesso di costruire dovrà avvenire entro il termine di **tre** mesi dalla comunicazione del rilascio del medesimo;
- c) i lavori dovranno essere iniziati entro il termine improrogabile di un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data, salvo proroga da concedersi ai sensi della legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1.

2. Qualora le aree siano assegnate ad un'impresa di costruzione o ad un consorzio di imprese di costruzione l'assegnatario, nella convenzione di assegnazione, dovrà impegnarsi a vendere o a concedere in locazione gli alloggi da realizzare nel rispetto del "Regolamento comunale per l'individuazione dei soggetti ai quali devono essere venduti o dati in locazione gli alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata" richiamato al precedente art. 3, comma 4.

3. Le cooperative edilizie sostituiscono i soci rinunciatari nell'assegnazione degli alloggi con altri soci i cui requisiti siano tali da non alterare il punteggio ottenuto dalla cooperativa medesima al momento dell'assegnazione. In mancanza di soci subentranti gli alloggi sono assegnati ai soggetti indicati dal Comune e ricompresi nella graduatoria prevista dal "Regolamento comunale per l'individuazione dei soggetti ai quali devono essere venduti o dati in locazione gli alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata" richiamato al precedente art. 3, comma 4.

4. L'inosservanza del termine di presentazione del progetto esecutivo, del ritiro del permesso di costruire nei termini assegnati o del termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato, e della prescrizione di cui al comma precedente comportano la decadenza dall'assegnazione e l'area del lotto non edificato, o parzialmente edificato, rientra nella disponibilità del Comune.

5. Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune all'assegnatario decaduto secondo i criteri stabiliti dalla convenzione di assegnazione.

6. La convenzione di assegnazione delle aree prevede, per i casi di decadenza sopra indicati, l'applicazione di penali a carico dell'assegnatario decaduto.

7. La disciplina dei comma precedenti non si applica all'assegnazione dei lotti di cui art. 3 comma 2. Relativamente a tali lotti il Bando indica i termini per l'esecuzione dei lavori, i vincoli, i divieti, le penali.

#### **ART. 11 bis – INDIRIZZI E CRITERI AREE NON RESIDENZIALI**

1. Il Consiglio Comunale, relativamente ai lotti di cui all'art. 3 comma 2, per la definizione del bando, individua i soggetti che possono concorrere e ne definisce gli indirizzi e i criteri.

#### **Art. 12 - CASI DI PROCEDURE CONCORSUALI e PROCEDIMENTI ESECUTIVI**

1. Qualora le aree siano assegnate ad un'impresa di costruzioni o ad una cooperativa edificatrice, la stessa sarà obbligata a dare immediata comunicazione al Comune dell'inizio di procedure concorsuali o procedimenti esecutivi, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.



2. Comunque, in caso di procedure concorsuali o esecutive, il Comune, entro tre mesi dalla data in cui viene a conoscenza della dichiarazione della procedura concorsuale di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, e comunque della procedura esecutiva, può dichiarare la decadenza dall'assegnazione e l'area rientra nella sua disponibilità e viene assegnata al soggetto che segue nella graduatoria ovvero, qualora questa sia esaurita o cessata di validità, ai soggetti da individuarsi a seguito della formazione di una nuova graduatoria.

### **Art. 13- PENALI CONTRATTUALI PER LA MANCATA RESIDENZA**

Nelle convenzioni dovranno essere inserite le seguenti condizioni, fatte salve le clausole e le penali definite in convenzione relative ai prezzi di cessione degli alloggi:

- I Contratti di compravendita degli immobili realizzati ai sensi del presente regolamento devono essere trasmessi all'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla stipula.
- Gli acquirenti degli immobili dovranno prendervi la residenza entro 18 mesi dalla presa in consegna degli stessi. Il mancato rispetto della presente condizione comporta il pagamento all'Amministrazione comunale da parte dell'acquirente, a titolo di penale, di un importo corrispondente al costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e art.121 della LR1/2005.

### **Art. 14 – NORME APPLICABILI PER L'ALIENAZIONE DELLE AREE ASSEGNATE**

1. Per l'alienazione a qualsiasi titolo delle aree gli assegnatari e i loro aventi causa dovranno osservare le disposizioni della legge e del presente regolamento.

### **Art. 15 – NORMA FINALE**

1. Il presente regolamento sostituisce tutte le disposizioni in materia di assegnazione delle aree P.E.E.P. precedentemente approvate.