

# REGOLAMENTO PER LE ASSEGNAZIONI DELLE AREE NELLE ZONE PEEP

## INDICE

Art. 1 Oggetto.....	1
Art. 2 Aspiranti alla assegnazione.....	1
Art. 3 Prezzo di cessione.....	1
Art. 4 Presentazione delle domande.....	2
Art. 5 Criteri di assegnazione.....	2
Art. 6 Commissione per la valutazione delle domande.....	3
Art. 7 Assegnazione e sua accettazione.....	4
Art. 8 Inadempimenti della ditta assegnataria.....	5
Art. 9 Progetti mirati.....	5
Art. 10 Norme transitorie.....	5
Art. 11 Entrata in vigore.....	6

## **Art. 1 Oggetto**

1. L'assegnazione di aree non edificate per insediamenti nelle aree PEEP, previste dal PRG ed i cui Programmi Pluriennali di Attuazione siano stati approvati, è regolata secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli. Ogni altra disposizione contraria in merito è abrogata.

## **Art. 2 Aspiranti alla assegnazione**

1. Hanno diritto alla assegnazione gli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia residenziale abitativa, Cooperative, Imprese, privati.  
Agli enti istituzionalmente competenti possono essere riservate aree per la realizzazione degli impianti e di servizi pubblici di loro pertinenza che non sono oggetto del presente regolamento.

2. I soggetti anzidetti si debbono impegnare al rispetto delle prescrizioni ed indicazioni stabilite nel PRG vigente e di quelle previste nei diversi Piani attuativi del PEEP e di quelle contenute nei Programmi Pluriennali di Attuazione.

## **Art. 3 Prezzo di cessione**

Il prezzo di cessione delle aree viene stabilito annualmente con apposita delibera consiliare.  
Nell'applicare il prezzo alle richieste pervenute si fa espresso riferimento al momento in cui viene determinata la assegnazione del lotto, la quale deve intervenire dopo la delibera di Consiglio Comunale di approvazione del Programma Pluriennale e dopo la approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta comunale.

## **Art. 4 Presentazione delle domande**

1. I soggetti aspiranti alla assegnazione devono far pervenire all'Amministrazione comunale apposita domanda utilizzando il modello predisposto dall'ufficio competente ed indicando inequivocabilmente il lotto richiesto nonché il numero degli alloggi che si intendono realizzare. Qualora non fosse indicato alcun lotto la richiesta sarà tenuta in considerazione relativamente a tutti i lotti oggetto di assegnazione.

2. Le domande saranno prese in considerazione e valutate se pervenute entro 30 giorni dalla pubblicazione di apposito avviso. A tale avviso sarà data la più ampia pubblicità.

3. Nell'avviso sarà specificata la superficie minima e massima del lotto in relazione al numero degli alloggi da realizzare.

4. Qualora le richieste non esaurissero la totalità dei lotti disponibili saranno prese in considerazione anche le domande che pervenissero successivamente al termine di cui al precedente comma, seguendo l'ordine cronologico di arrivo. Dette domande saranno valutate entro 30 giorni dalla loro protocollazione, indipendentemente dai criteri di cui al successivo articolo 5.

## **Art. 5 Criteri di assegnazione**

1. Le aree da cedere in diritto di superficie saranno assegnate con le seguenti priorità:

- a) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia residenziale abitativa che intendono costruire alloggi da concedere in locazione;
- b) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia residenziale abitativa che intendono costruire alloggi da cedere in proprietà;
- c) Cooperative a proprietà indivisa con preferenza per quelle che usufruiscono di finanziamenti pubblici nonché per quelle aventi sede nel comune di Argenta;
- d) Cooperative a proprietà divisa con preferenza per quelle che usufruiscono di finanziamenti pubblici nonché per quelle aventi sede nel comune di Argenta;
- e) Imprese di costruzione con preferenza per quelle con sede nel Comune di Argenta nonché per quelle che usufruiscono di finanziamenti pubblici;
- f) Imprese di costruzione con preferenza per quelle che usufruiscono di finanziamenti pubblici;
- g) Privati associati nonché privati singoli, con precedenza per i residenti nel Comune di Argenta.

2. Le aree da cedere in diritto di proprietà saranno assegnate con le seguenti priorità:

- a) Proprietari espropriati che abbiano i requisiti di legge;
- b) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia residenziale abitativa che intendono costruire alloggi da concedere in locazione;
- c) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia residenziale abitativa che intendono costruire alloggi da cedere in proprietà;
- d) Cooperative a proprietà indivisa con preferenza per quelle che usufruiscono di finanziamenti pubblici nonché per quelle aventi sede nel comune di Argenta;
- e) Cooperative a proprietà divisa con preferenza per quelle che usufruiscono di finanziamenti pubblici nonché per quelle aventi sede nel comune di Argenta;
- f) Imprese di costruzione con preferenza per quelle con sede nel Comune di Argenta nonché per quelle che usufruiscono di finanziamenti pubblici;
- g) Privati associati nonché privati singoli, con precedenza per i residenti nel Comune di Argenta.

3. Qualora vengano presentate più richieste per una stessa area o comunque più richieste in concorrenza fra loro valgono i seguenti criteri, fermi restando quelli indicati ai commi 1 e 2:

- a) per gli Enti, le Cooperative e le Imprese vige il criterio dell'affidabilità da misurarsi sulla base della qualità dell'inserimento tipologico dell'intervento nell'area, attraverso la presentazione di un progetto preliminare in scala 1:500;
- b) relativamente alle richieste di privati la priorità sarà data ai privati associati che chiedano di realizzare un unico edificio plurifamigliare con precedenza agli interventi che consentano la

costruzione di un maggior numero di alloggi;

c) tra più richieste di privati non associati viene stabilita una graduatoria considerando i seguenti elementi in ordine di priorità:

c1) - mancato possesso di altri alloggi nel comune di Argenta e contestuale situazione di sfratto disposto dalle autorità competenti;

c2) - mancato possesso di altri alloggi, idonei al nucleo familiare, nel comune di Argenta;

c3) - numero dei componenti il nucleo familiare destinatario dell'alloggio

c4) minor reddito come rilevato dalla certificazione ISEE.

## **Art. 6 Commissione per la valutazione delle domande**

1. E' istituita una commissione per la valutazione delle domande di assegnazione dei lotti composta dai seguenti membri:

- Segretario Generale;
- Dirigente Settore Segreteria ed Affari Generali,
- Dirigente Settore Urbanistica, Ambiente, Demanio e Patrimonio;
- Capo Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica.

Le funzioni di presidente della Commissione sono svolte dal Dirigente del Settore Urbanistica, Ambiente, Demanio e Patrimonio.

2. La Commissione procede all'esame delle domande in relazione alla disponibilità di lotti; qualora si riscontrino più richieste per una stessa area o comunque più richieste in concorrenza fra loro si procederà alla verifica delle priorità di cui all'art. 5.

3. La Commissione, sulla scorta dei criteri di accesso e di assegnazione come definiti ai sensi del precedente art. 5 e del relativo avviso di assegnazione, procede alla formazione di una graduatoria.

4. Il Dirigente del Settore Urbanistica, Ambiente, Demanio e Patrimonio approva l'elenco dei futuri assegnatari fissando l'importo complessivo del lotto, i termini e le condizioni di corresponsione degli anticipi e dei successivi ratei.

## **Art. 7 Assegnazione e sua accettazione**

1. Esauriti gli adempimenti di cui al precedente art. 6, il Dirigente del Settore Urbanistica convoca i richiedenti secondo l'elenco approvato per la scelta dei lotti. Al momento della scelta gli assegnatari sottoscriveranno atto unilaterale di impegno all'acquisto entro i termini e nei modi stabiliti versando contestualmente una somma quale caparra confirmatoria pari al 5% del prezzo dell'intera area.

2. In base agli impegni sottoscritti dai singoli richiedenti, inseriti nell'elenco di cui al 4° comma dell'art. 6, il Dirigente procede ad assumere la determina di assegnazione definitiva e di approvazione della convenzione per la concessione in diritto di superficie o cessione in proprietà dei lotti, che deve riportare gli obblighi e gli adempimenti di cui al successivo articolo 8.

3. Qualora, prima della stipulazione del regolare atto di concessione o cessione, si verificasse il decesso del richiedente o dovesse comunque mutare la ragione sociale del soggetto assegnatario, gli interessati, o aventi causa e diritto, devono formalmente comunicare al Comune di Argenta la

conferma dell'interesse all'assegnazione o la eventuale nuova denominazione del soggetto sostitutivo. In caso contrario l'assegnazione si ritiene decaduta con restituzione dell'anticipo senza computo di interessi e conseguente riassegnazione del lotto secondo i criteri sopra indicati.

4. Contestualmente all'atto della concessione in diritto di superficie viene stipulata convenzione per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, che deve tra l'altro prevedere:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- i termini di inizio e fine lavori
- i criteri per la determinazione del prezzo dell'eventuale cessione dell'area ineditata
- i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione
- le sanzioni a carico dei concessionari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie
- i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

5. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 .

In particolare tale convenzione dovrà contenere:

- la durata della convenzione
  - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
  - i termini di inizio e fine lavori
  - i criteri per la determinazione del prezzo dell'eventuale cessione dell'area ineditata
  - i termini e le modalità per l'eventuale cessione dell'immobile realizzato ed i criteri per la determinazione del prezzo iniziale e successivi aggiornamenti;
  - i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione
  - le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione stessa ed i casi in cui l'inosservanza comporta la risoluzione dell'atto di cessione.
- Dalla data di stipulazione delle suddette convenzioni iniziano a decorrere i termini di cui all'art. 8 del presente regolamento.

## **Art. 8 Inadempimenti della ditta assegnataria**

1. Nel caso che l'assegnatario non provveda al pagamento del corrispettivo o al saldo dello stesso entro i termini stabiliti dall'Amministrazione comunale ne verrà dichiarata la decadenza dall'assegnazione e la somma versata quale caparra confirmatoria sarà introitata dall'Amministrazione comunale.

2. Nel caso che il soggetto assegnatario non presenti la richiesta di concessione edilizia (\*) entro un anno dalla stipulazione, tale soggetto proprietario sarà tenuto ad alienare l'immobile previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Nel rilasciare l'autorizzazione in parola il competente Dirigente , sentita la Commissione di cui all'art. 6, stabilirà , a propria completa discrezione:

- il soggetto terzo al quale dovrà essere alienato il lotto, individuato a seguito di apposita graduatoria o di graduatoria esistente.
- il prezzo di cessione determinato tenendo conto del prezzo iniziale di acquisto, degli aggiornamenti ISTAT e di eventuali oneri e spese generali documentate.

Il termine di cui al primo alinea potrà essere prorogato dal Dirigente competente per un ulteriore anno, previa apposita e motivata istanza della proprietà.

Nel caso in cui la concessione edilizia (\*) non venga ritirata nei termini di legge, il soggetto proprietario, con motivata istanza, potrà richiedere nuova concessione edilizia (\*) nel termine massimo di un anno

dalla precedente. Su tale istanza si esprimerà il Dirigente competente. Sono fatte salve le proroghe di legge.

I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 12 (dodici) mesi dal rilascio della concessione edilizia (\*) ed essere ultimati entro e non oltre 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori, salvo proroghe di legge.

3. Nel caso in cui il soggetto assegnatario intenda alienare l'area acquistata o avuta in concessione ed ancora ineditata, ancorché già in possesso della concessione a costruire (\*), dovrà inoltrare analoga richiesta di autorizzazione che sarà rilasciata con le modalità di cui al comma 2.

4. Al fine di evitare speculazioni immobiliari il proprietario, o l'assegnatario, potrà alienare l'immobile totalmente o parzialmente edificato solo al prezzo fissato con i criteri indicati nelle convenzioni di cui al precedente art. 7.

5. Le prescrizioni contenute nel presente articolo devono essere recepite negli atti di stipulazione e trascritte in maniera esplicita alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **Art. 9 Progetti mirati**

Nel caso di alienazione di aree di proprietà dell'Amministrazione comunale o private convenzionate, finalizzate all'attrazione di investimenti imprenditoriali altamente qualificati, nell'ambito di progetti mirati, l'Amministrazione comunale procede all'assegnazione anche in deroga agli articoli precedenti del presente regolamento, con delibera della Giunta Comunale.

### **Art. 10 Norme transitorie**

Per i comparti P.E.E.P. di Longastrino e San Nicolò, per i quali sono già stati avviati incontri con i richiedenti per l'individuazione dei lotti, non si applicano le procedure di assegnazione di cui all'art. 4, fermo restando il resto.

### **Art. 11 Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore secondo i termini e le modalità di cui al 4° comma dell'art. 4 dello Statuto .

Note:

(\*) *concessione edilizia o altro titolo abilitativo secondo la normativa vigente.*