

# COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

REGOLAMENTO PER CANONI E CONDIZIONI  
PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE E DELLA VENDITA DEI TERRENI  
P.E.E.P. DI CUI ALLA LEGGE "167"

\*\*\*\*\*

CONCESSIONE PER IMPIANTI PUBBLICI E PER  
IMPIANTI ED ATTREZZATURE URBANE E  
SOCIALI

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

### ART.1

Il presente regolamento disciplina le modalità, i canoni e le condizioni per la cessione del diritto di superficie (in misura pari al 60%) e delle vendite (in misura del 40%) delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18/04/1962, n. 167, per la costruzione di case di tipo economico e popolare, e dovrà far parte integrante delle convenzioni di concessione e dei contratti di vendita.

### ART.2

Possono essere concessionari del diritto di superficie di cui all'art.1:

- a) A.T.E.R. ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- b) Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) Cooperative edilizie a proprietà divisa;
- d) Privati;
- e) Imprese di costruzione e loro consorzi;

### ART.3

Possono avere diritto all'acquisto di cui all'art.1:

- a) Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- b) Cooperative edilizie a proprietà divisa;
- c) Privati;
- d) Imprese di costruzione e loro consorzi;

### ART.4

Per l'assegnazione dei lotti, sia in diritto di superficie che in proprietà, è prescritto, di norma, il pubblico concorso;

In deroga a quanto sopra, i terreni stessi possono essere assegnati in diritto di superficie, senza concorso, ai soggetti di cui alle lettere a) e b) dell'art.2 e ceduti, in proprietà, sempre senza concorso, ai soggetti di cui alla lettera a) dell'art.3.

A tal fine, l'Amministrazione emana apposito avviso, assegnando un congruo termine per la presentazione delle domande.

Qualora le richieste di cui al precedente comma superino il numero dei lotti disponibili, all'assegnazione si provvederà mediante concorso.

Al relativo bando di concorso dovrà essere data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all'Albo pretorio del Comune ed affissione di manifesti nell'ambito dello stesso Comune.

Detti manifesti dovranno essere inoltre pubblicati nei rispettivi albi dei Comuni della Provincia.

Il bando di concorso deve contenere:

- a) il luogo in cui si trovano i terreni da assegnare e la forma di assegnazione (diritto di superficie o proprietà);

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

- b) i requisiti necessari per l'ammissione al concorso così come determinati dagli articoli precedenti;
- c) il prezzo di concessione o di vendita;
- d) il termine per la presentazione delle domande di ammissione al concorso non inferiore a 30 giorni;
- e) i documenti da allegare alla domanda, a prova dei requisiti richiesti.

Le domande di ammissione al concorso dovranno essere redatte sui moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale e conformi alle disposizioni del presente regolamento.

Alle domande dovranno essere allegati i documenti indicati nel bando.

Le dichiarazioni mendaci sono punite ai sensi della Legge penale.

Sono esclusi dal concorso i concorrenti che abbiano presentato le domande dopo la scadenza del termine fissato dal bando.

L'istruttoria delle domande e la formazione delle graduatorie sono demandate ad apposita Commissione composta come segue:

- § Sindaco o Assessore suo delegato – Presidente;
- § Due rappresentanti delle associazioni delle imprese;
- § Due rappresentanti della cooperazione edilizia;
- § Un rappresentante delle associazioni proprietari della casa o immobili;

La Commissione consente agli eventuali interessati di sanare od integrare le loro domande entro il termine perentorio di 15 giorni.

La Commissione delibera validamente con la metà più uno dei suoi componenti in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

La Commissione dura in carica quattro anni ed i suoi membri possono essere confermati; scade comunque con il termine del mandato del Consiglio che l'ha nominata.

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono quelli precisati dall'art.7 del D.P.R. n. 1035 del 30/12/1972.

La Commissione, entro 30 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del Concorso, forma una graduatoria provvisoria.

Entro 10 giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun componente, nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e comunicata, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, ai singoli concorrenti. Entro il termine perentorio di 10 giorni dalla scadenza della pubblicazione, gli interessati possono presentare opposizioni, in carta semplice alla stessa Commissione, che provvederà sulla base dei documenti già acquisiti od allegati al ricorso entro 20 giorni dal termine utile per la presentazione delle opposizioni.

Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio, i documenti che il concorrente avrebbe potuto e dovuto presentare unitamente alla domanda o entro i 15 giorni previsti per la sanatoria.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva; a parità di punteggio prevale la cooperativa che ha il numero maggiore di soci residente nel Comune di Orbetello. La graduatoria definitiva è pubblicata e comunicata agli interessati con le stesse modalità stabilite per le graduatorie provvisorie e costituisce provvedimento definitivo.

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

L'istanza per l'ottenimento della concessione e della vendita è diretta al Sindaco e la concessione è deliberata dal Consiglio Comunale.

Tra più istanze concorrenti si eseguirà il seguente ordine di priorità:

- 1) A.T.E.R. ed altri Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica popolare;
- 2) Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- 3) Cooperative edilizie a proprietà divisa;
- 4) Privati;
- 5) Imprese di costruzione e loro consorzi.

I soggetti di cui ai nn. 1 e 2, qualora abbiano già beneficiato di analoghe concessioni nell'ambito dello stesso piano di zona senza concorso, ai sensi del precedente art.4, verranno proposti agli altri beneficiari.

Tra più istanze presentate da privati è data la precedenza ai proprietari espropriandi ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni per la realizzazione di piani di zona nella misura di 50 mc. Per mq. 100 di terreno espropriato.

Per il resto valgono le successive norme del presente regolamento.

Il Comune ha in ogni caso, in alternativa a quanto disposto dal comma precedente, la possibilità di fissare di volta in volta, nei bandi che saranno emessi, la percentuale dei terreni da assegnare ai vari soggetti di cui agli artt. 2 e 4 del presente regolamento, fatto salvo quanto disposto dall'art.35 della legge 22/10/1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, che tra più istanze concorrenti, hanno la preferenza quelle presentate da Enti Pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative a proprietà indivisa.

Per determinare in ordine di priorità nel complesso delle cooperative a proprietà indivisa e loro consorzi e nel complesso delle cooperative a proprietà divisa e loro consorzi si seguiranno i seguenti criteri:

- a) reddito medio cooperative derivante dal reddito dei nuclei familiari dei soci prenotatori determinato ai sensi della Legge 05/08/1978 n. 457, e successive modifiche ed integrazioni
  - 1) reddito medio inferiore a £ 7.200.000 [4];
  - 2) reddito medio inferiore a £ 9.600.000 [2];
  - 3) reddito medio inferiore a £ 12.000.000 [0];
- b) numero dei soci iscritti ed in regola alla data del bando ( al netto dei soci che già hanno usufruito dei precedenti finanziamenti):
  - 1) oltre 50 [2];
  - 2) fino a 50 [1];
- c) Percentuale dei soci residenti nel Comune di Orbetello sul totale dei soci iscritti di cui alla precedente lettera b):
  - 1) oltre 50% [2]
  - 2) dal 20% al 50% inclusi [1]
  - 3) meno del 20% [0]
- d) appartenenza ad associazioni nazionali di cooperativa di abitazione [1];
- e) proprietà indivisa [1];

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

- f) Valutazione capacità imprenditoriale sulla base dell'attività precedentemente svolta e dei risultati conseguiti [0-2]
- g) valutazione sulla attività precedentemente svolta:
  - 1) mai finanziata con fondi pubblici [2];
  - 2) già finanziata con fondi pubblici con un rapporto n.% alloggi uguale o inferiore al 30% del numero dei soci [1];
  - 3) finanziata con fondi ordinari [1];
- h) obbligo di utilizzo di fonti di energia rinnovabile e realizzazioni finalizzate al risparmio energetico da formulare in convenzione:
  - 1) interventi sull'involucro che consentono un risparmio energetico del 30% rispetto ai parametri della Legge 10/1991 [2]
- i) impegno a rispettare le tipologie proposte in modo da ottenere un contenimento delle superfici utili degli alloggi a un minor rapporto Snr/Su, da formalizzare in convenzione:
  - 1) rapporto Snr/Su inferiore o uguale al 35% [2];
  - 2) alloggi con superficie superiore a 85 mq. E inferiore o uguale a 95 mq., in numero inferiore o uguale al 50% [1];
- j) sede sociale della Cooperativa:
  - 1) nel Comune di Orbetello [2];
  - 2) nell'ambito della Provincia di Grosseto [1];
  - 3) altre ubicazioni [0]

In caso di più di una domanda ammissibile, ad una stessa cooperativa non può essere fatta più di una assegnazione per ogni stralcio di intervento, in un unico piano di zona.

Per determinare in ordine di priorità nel complesso delle imprese di costruzione e loro consorzi e nel complesso di privati singoli o riuniti in consorzi si seguiranno i seguenti criteri:

- a) sistemi costruttivi e tipologie proposte, rapportate alle dimensioni dell'intervento a prezzi di vendita degli alloggi da realizzare:
  - 1) il prezzo di vendita (escluso il corrispettivo per le aree e gli oneri di urbanizzazione) inferiore o uguale al 95% del prezzo massimo fissato dalla regione riferito ad un livello qualitativo medio da convenzionare [2];
- b) all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e realizzazioni finalizzate al risparmio energetico da formalizzare in convenzione:
  - 1) interventi sull'involucro che consentono un risparmio energetico del 20% rispetto ai parametri della Legge 10/91 [2];
- c) disponibilità a convenzionarsi con il Comune per la scelta degli acquirenti degli alloggi [2];
- d) attività svolta:
  - 1) interventi di edilizia abitativa eseguiti o in corso con contributi pubblici [1];
  - 2) interventi di edilizia abitativa eseguiti o in corso in aree PEEP senza contributi pubblici [3];
- e) consorzio di imprese o impresa appartenente a consorzio [2];

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

- f) sede sociale dell'impresa:
  - 1) nel Comune di Orbetello [2];
  - 2) nell'ambito della Provincia di Grosseto [1];
  - 3) altre ubicazioni [0]
  
- g) tipologia proposta in modo da ottenere un contenimento delle superfici degli alloggi ad un minor rapporto Snr/Su:
  - 1) rapporto Snr/Su inferiore o uguale al 35% [2];
  - 2) alloggi con superficie superiore a mq. 85 e inferiore o uguale a 95 mq. In numero inferiore o uguale al 50% [1];
  
- h) impegno specifico a convenzionarsi con il Comune per realizzare alloggi a mutuo ordinario [1];
- i) tempi di realizzazione dell'intervento:
  - 1) non superiore a 15 mesi dall'inizio lavori [2];
  - 2) non superiore a 18 mesi dall'inizio lavori [1];

Il Comune delibera l'assegnazione delle aree agli aventi diritto al fine di consentire loro di accedere alle aree per acquisire gli elementi necessari alla progettazione.

Entro tre mesi dalla data di comunicazione da parte del Comune relativa alla assegnazione dell'area il concessionario o cessionario predisporrà il progetto di ogni singolo edificio e/o lotto in base alle N.T.A. del P.E.E.P. e lo presenterà al Sindaco per l'ottenimento della prescritta concessione ad edificare.

### ART.6

L'istanza dovrà contenere:

- 1) L'indicazione del soggetto richiedente (Ente pubblico, cooperativa a proprietà indivisa o divisa, privato o impresa) specificando se vuole costruire per sé o se vuole costruire per uso proprio o per vendere o per affittare gli alloggi;
- 2) L'individuazione del terreno richiesto, la zona, la dimensione, ecc.;
- 3) La specificazione dell'entità dell'intervento, indicando il numero dei vani, degli alloggi e degli eventuali servizi accessori;
- 4) La spesa prevista e le garanzie finanziarie;
- 5) L'elenco dettagliato dell'attività precedentemente svolta da documentare anche a mezzo fotografie con i risultati ottenuti;

ed inoltre:

In caso di Ente pubblico dovrà essere allegato alla domanda un documento da cui risulti l'abilitazione ad assumere appalti edilizie.

In caso di cooperative a proprietà indivisa o divisa dovrà essere allegato:

- a) lo statuto o copia dell'atto costitutivo;
- b) l'indicazione del numero dei soci;
- c) una dichiarazione che la cooperativa è retta e disciplinata da principi della mutualità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi di edilizia economica e popolare e che siano iscritti nei ruoli

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

dell'imposta sul reddito delle persone fisiche per un reddito annuo imponibile non superiore a quello richiesto dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari;

- d) una dichiarazione della Presidenza della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, specifichi per ogni singolo socio:
- 1) il possesso della cittadinanza italiana;
  - 2) il luogo di residenza e quello di lavoro, nonché la natura di questi;
  - 3) la composizione del nucleo familiare;
  - 4) il reddito familiare complessivo;
  - 5) se i componenti il nucleo familiare sono o non sono proprietari di altri alloggi adeguati alle necessità del nucleo medesimo;
  - 6) l'ubicazione e la consistenza degli alloggi occupati.
- e) in caso di singoli che intendessero costruire alloggi per uso proprio e della loro famiglia dovrà essere prodotta idonea documentazione sostituibile da dichiarazione resa nei modi e nelle forme di cui alla Legge n. 15 del 04/10/1968, anche contestualmente alla domanda comprovante:
- 1) il possesso della cittadinanza italiana;
  - 2) il luogo di residenza e quello di lavoro, nonché la natura di questi;
  - 3) la composizione del nucleo familiare;
  - 4) il reddito familiare complessivo;
  - 5) se i componenti il nucleo familiare sono o non sono proprietari di altri alloggi adeguati alle necessità del nucleo medesimo;
  - 6) l'ubicazione e la consistenza degli alloggi occupati.

Le imprese o i consorzi di costruzione dovranno allegare la seguente documentazione:

- § certificato di iscrizione all'albo delle imprese artigianali o industriali, con l'indicazione dei lavori ai quali sono abilitati con i relativi importo;

L'Amministrazione si riserva, in tutti i casi, il diritto di chiedere ogni altra documentazione utile a provare i requisiti necessari.

### ART.7

La concessione del diritto di superficie ha una durata ed una validità per anni 99 a partire dalla data di stipulazione della convenzione di cui all'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni ed è rinnovabile alla scadenza a richiesta di chi di diritto, da formularsi entro un mese dalla scadenza.

### ART.8

Il diritto di superficie, come sopra conferito, è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal presente regolamento e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia di diritto di superficie e per la particolare costituzione di esso di cui all'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni.

Il diritto è esteso:

- § alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi servizi;

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

§ al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dal presente regolamento.

### ART.9

Nel caso di interventi insediativi organici, insieme alla istanza per l'ottenimento della concessione, il richiedente deve presentare un progetto unitario di massima, corredato da un programma attuativo con tempi particolari di svolgimento degli edifici, delle opere, degli impianti e dei servizi di interesse generale relativo all'intero complesso residenziale interessante l'area oggetto della concessione, indicante altresì le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare.

### ART.10

(Concessione per impianti pubblici e  
per impianti ed attrezzature urbane e sociali)

Per la realizzazione di impianti e servizi pubblici da parte di enti pubblici la concessione è rilasciata dal Comune, sulla base di apposita e documentata domanda, previa firma di apposita convenzione.

Per la realizzazione di impianti ed attrezzature urbane e sociali, anche di carattere commerciale, il Comune potrà, su documentata domanda ed in via eccezionale, autorizzare la realizzazione diretta da parte dei proprietari mediante convenzione con il Comune.

Negli altri casi la realizzazione può essere affidata ad imprese, associazioni di imprese artigianali o industriali o cooperative mediante convenzione con il Comune.

La convenzione dovrà stabilire:

- a) il costo dell'area e dell'urbanizzazione;
- b) le modalità di pagamento;
- c) i tempi di inizio ed ultimazione lavori;
- d) l'uso degli immobili, se del caso con particolari riserve ed agevolazioni a favore dell'Amministrazione Comunale, Enti pubblici ed associazioni culturali, ricreative o sportive o di assistenza;
- e) garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;
- f) sanzioni, anche con penali convenzionali, per l'inosservanza delle clausole della convenzione;
- g) la durata della concessione.

### ART.11

Il corrispettivo della concessione è stabilito annualmente dal Comune ed è pari al costo di acquisizione dell'area oggetto della concessione maggiorata della quota di incidenza per opere di urbanizzazione primaria e per opere di urbanizzazione secondaria.

### ART.12

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

Il corrispettivo per la vendita dei terreni è stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale ed è pari al costo di acquisizione dell'area maggiorato dalla quota di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione al volume edificabile.

### ART.13

Il concessionario o l'acquirente è tenuto al pagamento del corrispettivo della concessione di superficie e del corrispettivo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 11 e 12 in unica soluzione al momento della sottoscrizione della convenzione di cui all'art.35 commi 7 e 13 della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni.

I soggetti di cui all'art.2 lettere a) e b) ovvero di cui all'art.3 lettera a), potranno corrispondere il corrispettivo con una rateizzazione in quindici anni, con l'unica maggiorazione dell'interesse composto pari a quello che verrà a gravare sul Comune per il finanziamento dei mutui assunti per l'acquisizione delle aree e per la loro urbanizzazione, ovvero secondo un piano di ammortamento redatto in base alla media di più mutui assunti a tale titolo.

Nel caso di finanziamento con fondi propri dell'Amministrazione o con contributi regionali, il piano di ammortamento verrà redatto secondo la media del tasso di interesse dei mutui assunti e del tasso legale vigente per la parte di spesa coperta con fondi propri dell'Amministrazione e/o con contributi regionali o di altri Enti.

La rateizzazione di cui ai commi precedenti è estesa ai soggetti di cui alla lettera b) dell'art.2 che costruiscono su terreni anche in diritto di superficie, per un massimo di sette anni e a tutte le altre condizioni sopra precisate.

Nel caso di rateizzazione degli oneri suddetti non si farà luogo ad iscrizione ipotecaria a favore del Comune; Gli uffici comunali sono autorizzati a far valere la precedente disposizione sugli atti di concessione dei terreni.

### ART.14

Entro tre mesi dalla data di stipulazione della convenzione di cui all'art.35 della Legge 22/10/1971, n.865, o del contratto di vendita, il concessionario o acquirente predisporrà il progetto di ogni singolo edificio e lo presenterà al Comune per l'ottenimento della prescritta concessione ad edificare.

Il progetto sarà redatto sulla base delle norme tecniche del Piano Regolatore Generale, del Piano di Zona, del programma attuativo, della convenzione di cui all'art.35, 7° e 13° comma, della Legge n.865 del 22/10/1971 e successive modifiche e integrazioni, e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune.

L'istruttoria sulle domande di concessione ad edificare seguirà le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

I lavori di costruzione di ogni singolo edificio dovranno essere iniziati entro tre mesi dalla data del rilascio della relativa concessione ad edificare, e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori stessi.

Il Comune, in base a motivate richieste del concessionario o acquirente, potrà accordare proroghe ai termini suddetti.

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

Tutti gli edifici e gli eventuali corpi accessori rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicati dalle norme di cui al 2° comma del presente articolo e nei progetti planivolumetrici esecutivi.

### ART.15

Nei casi in cui all'art.9 entro i termini indicati dal programma attuativo il concessionario predisporrà i progetti dei singoli edifici e li presenterà al Comune per l'ottenimento delle prescritti Concessioni ad edificare.

I progetti saranno redatti sulla base delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, del Piano di Zona, del Programma Attuativo, della Convenzione di cui al'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune.

L'istruttoria delle domande di licenza seguirà le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

I lavori di costruzione dei singoli edifici dovranno essere iniziati entro tre mesi dalla data di rilascio delle relative concessioni ad edificare.

Proseguiranno per fasi di sviluppo secondo i tempi e le modalità fissati nel programma attuativo e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori stessi.

Il Comune in base a motivate richieste del concessionario, potrà accordare proroghe ai termini suddetti.

Tutti gli edifici e gli eventuali corpi accessori rimangono vincolati alle destinazione e modalità di utilizzazione indicati dalle norme di cui al 2° comma del presente articolo e nei progetti planivolumetrici esecutivi.

### ART.16

Entro i termini indicati dal programma attuativo di cui al precedente art.9, il concessionario predisporrà a sue spese e con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, i progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione a suo carico e presenterà al Comune le domande per l'ottenimento delle relative concessioni ad edificare.

I progetti saranno redatti sulla base delle norme del Piano di Zona e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune nonché delle norme per l'edilizia residenziale pubblica.

Per i particolari costruttivi saranno osservate le prescrizioni dell'apposito capitolo dedicato alle opere stesse che, redatto a cura del concessionario, dovrà riportare il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I lavori di costruzione delle singole opere dovranno essere iniziati entro due mesi dalle relative concessioni ad edificare; proseguiranno per fasi di sviluppo secondo i tempi e le modalità fissati nel programma attuativo di cui al precedente art.9.

Il Comune, in base a motivata richiesta del concessionario potrà accordare proroghe ai termini suddetti.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

§ Mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei propri uffici competenti;

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

- § Mediante eventuali collaudi in corso d'opera da eseguirsi a spese del concessionario;
- § Mediante un controllo delle opere da eseguirsi dai competenti uffici comunali, per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In tale periodo i lavori di manutenzione, riparazione e completamento eventualmente necessari saranno compiuti dal concessionario a sue cura e spese.

Sarà pure a carico del concessionario la responsabilità civile per eventuali danni.

In caso di inadempienza il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei suddetti lavori addebitandone le spese al concessionario, salvo maggiori danni.

Effettuato il collaudo definitivo ed emesso il conseguente certificato di collaudo le opere passeranno automaticamente in proprietà del Comune che ne assumerà immediatamente la manutenzione e la gestione.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi di cui ai precedenti commi il concessionario presenterà idonea garanzia finanziaria nella forma fidejussione bancaria o polizza fidejussoria per un importo pari all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo delle opere da realizzare.

L'importo della fidejussione o della polizza di cui al comma precedente potrà essere via via ridotto in relazione alla progressiva realizzazione delle opere stesse previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto peraltro conto del loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT.

### ART.17

Prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dell'area oggetto della concessione realizzata dal concessionario o comunque prima del certificato di abitabilità è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati.

Nel tal caso di soggetti di cui all'art.2 lettera a) i rapporti con gli utenti degli alloggi saranno disciplinati dalle leggi in vigore e dalle disposizioni di carattere interno dei rispettivi organi statuari.

Gli utenti dovranno comunque possedere i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari.

Nel caso dei soggetti previsti dall'art.2 lettere b), c) e d) ovvero nel caso dell'art.3, lettere a), b) e c), i singoli privati nonché i soci delle cooperative debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) avere cittadinanza italiana;
- b) avere la residenza ovvero prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Orbetello;
- c) non essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione nello stesso Comune di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero in qualsiasi località di uno o più alloggi che, dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un reddito annuo superiore a L. 400.000;
- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente pubblico;
- e) non fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello stabilito dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

Ai fini del requisito di cui alla prima parte della lettera c) del precedente comma, è da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare del concorrente e, comunque, non inferiore a due e non superiore a cinque, e che non sia stato dichiarato igienicamente idoneo dall'autorità competente.

Ai fini di quanto precede, s'intende per nucleo familiare la famiglia costituita dal capo famiglia e dai figli legittimi, naturali riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi.

Fanno parte, altresì del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con il concorrente da almeno due anni dalla data della pubblicazione del bando nella sede del Comune.

I collaterali e gli affini debbono essere a carico del concorrente.

I requisiti per concorrere all'assegnazione degli alloggi debbono essere posseduti alla data della pubblicazione del bando nella sede del Comune.

I requisiti indicati nella lettera c) e d) del primo comma debbono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare del concorrente.

Le imprese di costruzione ed i loro consorzi, di cui alla lettera e) dell'art.2 e della lettera d) dell'art.3 possono effettuare l'alienazione degli alloggi costruiti sulle aree acquisite in proprietà o la costituzione su di esse di diritti reali di godimento anche in deroga al quindicesimo comma dell'art.35 della Legge n. 865 del 22/10/1971 e successive modifiche ed integrazioni, trasferendosi all'avente causa dalla Impresa di costruzione gli obblighi derivanti dalla applicazione del medesimo comma.

Salvo le eccezioni di Legge, la alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento di cui al comma precedente può avvenire esclusivamente a favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Il prezzo dei trasferimenti, anche successivi, ed il canone delle locazioni sono comunque determinati secondo quanto stabilito nei successivi articoli 20 e 21.

È ammessa l'iscrizione ipotecaria sulla proprietà superficaria in favore di Istituti di Credito che concedono mutui per l'edilizia.

### ART.18

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente regolamento con esclusione di quelli relativi agli articoli 13 e 16 per i quali resta titolare il concessionario.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere e di accettare il presente regolamento e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della Legge 22/10/1971, n.865 e successive modifiche ed integrazioni e del regolamento medesimo.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le dette clausole sarà inviata dal venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro sei mesi da ogni trasferimento o gruppo di trasferimenti.

### ART.19

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

Per gli alloggi assegnati in locazione, i contratti locativi dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e di cui agli articoli 17 e 21 con specifica approvazione per iscritto di esse ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Copia autentica di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune, per lettera raccomandata, entro due mesi dalla stipulazione del contratto o gruppo di contratti.

Il rapporto di locazione non potrà avere durata superiore a tre anni rinnovabile a semplice richiesta del conduttore, per altro pari periodo e così via.

In caso di perdita dei requisiti di cui all'art.16 la locazione non potrà essere rinnovata.

È vietata in ogni caso la sub locazione dell'alloggio.

### ART.20

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, unitamente ad un capitolato standard, è stabilito con deliberazione della Giunta municipale, udito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tale prezzo verrà riportato nelle relative convenzioni.

Lo stesso prezzo viene determinato tenendo conto di tutte le componenti del costo sopportato o da sopportare dal privato imprenditore con esclusione di quelle a carattere personale.

Prima della vendita di ogni singolo alloggio e, comunque in tutti i casi di successivi trasferimenti di essi, il prezzo di cessione sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale dell'ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale pubblico, intercorse tra la data di ultimazione dei lavori e quella del primo trasferimento, oppure tra la data dell'ultimo trasferimento ed il 4° mese antecedente a quello in atto.

Il prezzo come sopra determinato verrà aumentato del valore delle eventuali opere di miglioria, apportate dal proprietario e verrà diminuito di una percentuale di deprezzamento, riferita al costo di costruzione dell'alloggio, in base all'età dell'edificio:

- da 0 a 5 anni = 0%
- da 5 a 10 anni = 5%
- da 10 a 20 anni = 10%
- da 20 a 30 anni = 20%
- da oltre 30 anni = 30%

Qualora il prezzo di vendita degli alloggi venga pattuito prima della esecuzione dei lavori, sarà rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale dell'ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale pubblico decorrenti dalla data di pattuizione dello stesso a quella di ultimazione dei lavori, con un periodo massimo revisionale di mesi 18.

Il prezzo come sopra determinato sarà pagato dall'acquirente in unica soluzione od in rate annue posticipate.

Nel caso di pagamento rateale, il tasso di interesse da corrispondere per le rate differite sarà pari al tasso di interesse vigente al momento presso gli Istituti di Credito.

Nel caso di pagamento differito con mutuo fondiario, gli interessi saranno pari a quelli applicati dall'Istituto di Credito concessionario.

A garanzia del pagamento delle rate differite il venditore ha facoltà di iscrivere ipoteca sull'alloggio ceduto e di frazionare il mutuo fondiario ricevuto dall'Istituto finanziatore, attribuendo all'acquirente la quota corrispondente del mutuo stesso della relativa ipoteca.

### ART.21

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

Il canone di locazione degli alloggi è stabilito nella misura massima del 3,5% (tre virgola cinque per cento) annuo del prezzo di cessione dell'alloggio calcolato secondo i criteri fissati dall'articolo precedente, con l'aggiunta della quota parte delle spese condominiali, secondo le consuetudini locali.

Il canone è pagato in rate mensili.

Il canone è soggetto a varianti triennali da applicarsi in rapporto al valore capitale determinato ed aggiornato ai sensi dell'articolo precedente conformemente a quanto stabilito dalla Regione Toscana ed alle norme del D.P.R. n.1035 del 30.12.1972

### ART.22

La violazione degli obblighi di cui al presente regolamento comporta a carico del responsabile l'applicazione delle seguenti sanzioni pecuniarie da applicarsi in via amministrativa, salva ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di Legge:

- a) penale di L. 5.000 per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascuno dei termini fissati nei precedenti articoli 15 e 16;
- b) penale di importi pari a tre volte la differenza fra i due prezzi annui, in caso di vendita dell'alloggio stesso a prezzo annuo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente art.20;
- c) penale di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore dell'edificio, dell'alloggio, nei casi di violazione dell'obbligo del mantenimento della destinazione di cui al precedente art.14;
- d) penale di importo pari a venti volte la differenza tra i due canoni, in caso di locazione dell'alloggio a canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente art.21;
- e) penale di L. 200.000 in caso di mancato inserimento negli atti di trasferimento e nei contratti di locazione delle clausole di cui all'art.18, 2° comma e dell'art.19 del presente regolamento.

Gli atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti compiuti in violazione degli obblighi, oneri e condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli 16, 17, 19, 20 e 21 non produrranno alcun effetto nei rapporti tra il Comune ed il concessionario od i suoi aventi causa.

È sempre salva comunque l'applicazione delle altre sanzioni di cui al presente articolo.

È facoltà del Comune di ritenere risolta di diritto la concessione nei confronti di chi si sia reso responsabile di uno dei seguenti fatti:

- a) qualora sia trascorso inutilmente il termine fissato nella ordinanza comunale di restituzione alla destinazione di utilizzazione di cui al precedente articolo 15 comma 5°;
- b) quando si siano violati gli obblighi, oneri e condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli 17, 20 e 21 e non sia stato provveduto a ripristinare la situazione in conformità di quanto disposto dal presente regolamento e dalle norme in esso richiamate.

È sempre salva comunque l'applicazione delle altre sanzioni di cui al presente articolo.

La pronuncia di decadenza della concessione sarà preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati ovvero alla diffida ad adempiere, in contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il concessionario può presentare le proprie deduzioni.

La risoluzione che vale comunque solo nei confronti del responsabile, salvi i diritti dei terzi, produce gli effetti del successivo articolo n.24.

# COMUNE DI ORBETELLO

## Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

### ART.23

Il corrispettivo per il rinnovo della concessione sarà determinato dal Comune in misura pari al corrispettivo iniziale rivalutato sulla base dell'indice nazionale del costo della vita rilevato dall'ISTAT aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per la ricostruzione, il consolidamento od il restauro delle opere di urbanizzazione relative all'area medesima, salvo diverse disposizioni contenute nelle Leggi vigenti al momento del rinnovo della concessione.

Le modalità di pagamento del corrispettivo saranno fissate caso per caso.

### ART.24

Nei casi in cui la concessione venga a cessare, si estingue il diritto di superficie ed il Comune diviene proprietario degli edifici, alloggi ed opere e ne acquista la disponibilità.

Il Comune, anche nel caso di devoluzione parziale, è tenuto a destinare ed utilizzare tali beni nei modi indicati nell'art.3 della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni e nel presente regolamento.

Al proprietario che subisce la devoluzione spetta un indennizzo pari al 50% (cinquanta per cento) del valore di costo dell'alloggio, intendendosi tale valore pari al costo di costruzione calcolato alla data del permesso di abitabilità aggiornato secondo i criteri di cui al precedente art.20 e depurato di una quota per vetustà agli anni trascorsi.

La devoluzione degli edifici e degli alloggi al Comune non fa venir meno i contratti di locazione conseguenti alle assegnazioni fatte a questo titolo.

Diritti ed obblighi relativi passano in capo al Comune che assume e conserva la posizione di locatore, sotto l'osservanza di tutte le disposizioni del presente regolamento.

Il Comune si riserva, nell'ipotesi di revoca o decadenza della concessione in superficie con gli effetti di cui al 1° comma, di riconoscere l'eventuale ipoteca di primo grado iscritta dall'Istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del superficiario decaduto su quanto ad esso dovuto ai sensi del 3° comma del presente articolo.

### ART.25

#### **Cessione delle aree in proprietà**

È prevista la risoluzione dell'atto di cessione nei seguenti casi:

- a) in caso di mancato pagamento del saldo del corrispettivo l'atto di cessione si intende risolto, ed il Comune tratterrà una somma pari al 10% del prezzo, salvi i maggiori danni.
- b) In caso di inosservanza da parte dell'acquirente dei termini di inizio, comunque prorogati, dei lavori l'atto di cessione si intende risolto, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% del prezzo.

In caso invece di inosservanza dei termini finali si avrà la risoluzione dell'atto di cessione limitatamente ai lotti non ancora edificati.

In questa ultima ipotesi le opere parzialmente realizzate verranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dall'acquirente subentrante al momento della ricessione a terzi delle aree stesse.

# COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto

4°SETTORE - Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 0564/861111 - fax.0564/860648

U.O. n°1 Urbanistica

- c) in caso di inosservanza da parte dell'acquirente del divieto, previsto in convenzione, di richiedere a terzi, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, l'area inedificata o parzialmente edificata, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione.