



## **COMUNE DI BITONTO**

### **REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI COMPRESSE NEL PIANO DELLE ZONE "167" DEL CENTRO URBANO (Delibera C.C. n. 15 del 29.01.2009)**

## **Art. 1** **Principi Generali**

1. Il PEEP individua schemi tipologici, parametri, prescrizioni che verranno richiamati nel permesso di costruire e ai quali dovranno essere adeguati i diversi progetti sia di fabbricati ad uso residenziale che quelli ad uso non residenziale.
2. Il PEEP individua "lotti residenziali", su cui dovranno essere realizzati fabbricati ad uso residenziale, e "lotti non residenziali" su cui dovranno essere realizzati fabbricati ad esclusivo uso produttivo/terziario. Le destinazioni d'uso degli immobili come previsti nelle aree da assegnare del PEEP sono quelle di cui al Piano di Zona 167 approvato con atto di C.C. n. 95 del 18.12.2006 e in particolare alle NTA dello stesso.
3. I lotti residenziali saranno, con convenzione, ceduti in proprietà o concessi in diritto di superficie per il periodo di 99 anni rinnovabili. Le aree potranno essere cedute o concesse indivisamente a più soggetti fermo restando la obbligatorietà della esistenza in capo a tutti i soggetti assegnatari dei requisiti di legge e del presente regolamento. Per gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico la superficie massima utile dell'alloggio è di mq. 95 in rapporto alla quale valgono le definizioni e le percentuali di cui all'art. 6 del DM LLPP 5.08.1994 ai fini del calcolo della superficie complessiva. Per gli alloggi che non usufruiscono di contributo pubblico, la superficie utile massima può superare anche il parametro di cui sopra nel rispetto della normativa di settore ed in funzione della composizione del nucleo familiare come definito dal successivo art. 4, comma 2, lettera b). Gli alloggi compresi nei programmi di edilizia sovvenzionata dovranno rispettare la normativa tecnica di riferimento.
4. Le aree conformanti la unità di quartiere n. 9 di cui agli elaborati grafici del PEEP saranno concesse in diritto di superficie, mentre quelle numerate con i numeri da 1 a 18, fatta eccezione del numero 9, saranno cedute in diritto di proprietà, giusta quanto disposto dal presente atto di Consiglio Comunale n°15 del 29.01 .2009.
5. I lotti non residenziali, come individuati, per la realizzazione dei servizi complementari, saranno ceduti in proprietà alle imprese richiedenti, secondo lo schema di regolamento da approvarsi dal Consiglio Comunale.

## **Art. 2** **Ambito di intervento**

1. Il presente regolamento disciplina i criteri di regolarità delle procedure per la cessione in diritto di proprietà delle sole aree residenziali comprese nel Piano di Zona "167" del Cen-

tro Urbano, fatta esclusione dei lotti n. 9/A, n. 9/B, e n. 9/C costituenti l'unità di quartiere n° di cui si fa riserva di assegnazione ad Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore di edilizia economica e popolare.

### **Art. 3 Soggetti attuatori**

1. Le aree di cui all'art. 2 destinate alla costruzione di edilizia economica e popolare sono cedute in diritto di proprietà a cooperative edilizie di abitazione o loro consorzi costituiti o costituendi. Si precisa che la cooperativa facente parte già di un consorzio che ha presentato domanda di assegnazione di lotti P.E.E.P. nel Comune di Bitonto non può partecipare anche singolarmente al bando.
2. Per i richiedenti singoli il Comune fa riserva di riunire su una unica area per consentire loro di edificare, nella osservanza delle tipologie edilizie e dei rapporti di costruzione previsti dal Piano di Zona.

### **Art. 4 Requisiti da possedere per essere assegnatari di aree PEEP**

1. Gli assegnatari privati cittadini/soci di cooperative devono essere in possesso dei requisiti soggettivi elencati nel seguito alla data di pubblicazione del bando :
  - a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente alla U.E. oppure avere cittadinanza di uno Stato non appartenente all'U.E. purché residenti in Italia da almeno 5 anni e dimostrino di avere una attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6, comma 10 della legge 179/1992;
  - b) avere la residenza, o un lavoro regolare nel Comune di Bitonto;
  - c) mancanza in capo al richiedente e agli altri componenti del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione anche con patto di futura vendita, relativamente ad un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare (non si tiene conto della titolarità di diritti reali qualora l'alloggio sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio);
  - d) mancanza in capo al richiedente e agli altri componenti del nucleo familiare della proprietà di aree ad uso residenziale di immediata edificabilità escluse quelle ricadenti nel piano PEEP;
  - e) non avere ottenuto per sé e per gli altri componenti del nucleo familiare l'assegnazione di un alloggio in proprietà con patto di futura vendita, in qualunque forma concesso, dallo Stato o da altro Ente pubblico, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito senza risarcimento del danno;
  - f) non avere un reddito annuo complessivo, riferito all'intero nucleo familiare, superiore ad Euro 50.000,00, calcolato ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni. Qualora il nucleo familiare sia formato dal singolo richiedente celibe o nubile, il reddito annuo complessivo, calcolato secondo le modalità di cui all'art. 21 della Legge 457/1978, non dovrà essere superiore ad Euro 25.000,00. Il reddito annuo

complessivo da considerare è quello relativo all'anno di imposta precedente all'anno di emanazione del bando.

2. Per i requisiti di cui sopra si precisa quanto segue:

a) l'adeguatezza dell'alloggio alle necessità del nucleo familiare va riferita ai parametri tecnici di cui all'art. 48, comma 3, del Regio decreto n. 1165 del 28.04.1938 correlati al rapporto 1 abitante/1 vano;

b) per nucleo familiare, sia ai fini della partecipazione sia ai fini della verifica del requisito dell'adeguatezza dell'alloggio, si intende la famiglia costituita dal singolo, dai coniugi, figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e affiliati con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti e collaterali fino al terzo grado. Le coppie di fatto, nella definizione indicata dal D.P.R. 223/89, sono considerate alla stregua delle coppie sposate. Le coppie di fatto devono risultare da apposito registro presso l'Ufficio Stato Civile del Comune.

3. Tutti i requisiti sopraindicati dovranno essere posseduti sia alla data di pubblicazione del bando sia alla data della stipula della convenzione per la cessione dell'area.

4. Per i soci effettivi nonché anche per i soci di riserva, qualora il Comune riscontri la iscrizione a più cooperative, inviterà a scegliere, entro il termine di giorni dieci dalla ricezione dell'invito, la cooperativa nella quale rimanere iscritto. Nel caso di mancato riscontro o ritardato riscontro, il socio sarà escluso da tutte le cooperative in cui risulta inserito.

#### **Art. 5**

#### **Punteggi per la formazione della graduatoria nella cessione in proprietà dei lotti P.E.E.P.**

1. Per le aree da cedere in diritto di proprietà valgono in assoluto i seguenti criteri di precedenza:

- a) Cooperative edilizie di abitazione;
- b) Privati singoli richiedenti;

#### **2. Cooperative edilizie di abitazione**

Ai fini della formulazione della graduatoria, per le cooperative di cui sopra vengono assegnati i seguenti punteggi:

A. Forme di partecipazione, punteggio attribuibile: max 3 punti, così applicabili:

A.1 cooperative singole o consorzi che raggruppano fino a 20 soci effettivi alla data di scadenza del Bando di assegnazione.	punti 1
A.2 cooperative singole o consorzi che raggruppano fino a 40 soci effettivi alla data di scadenza del Bando di assegnazione.	punti 2
A.3 cooperative singole o consorzi che raggruppano fino a 60 soci effettivi alla data di scadenza del Bando di assegnazione.	punti 3

B. Situazione socio-familiare dei soci effettivi: punteggio così applicabile:

B.1 cooperativa richiedente avente soci nel cui nucleo familiare siano presenti ultrasessantacinquenni componenti del nucleo familiare titolari di pensione lorda che non superi i 7.500 euro alla data di pubblicazione del Bando.	Punti 1 per ogni socio (indipendentemente dal numero dei componenti ultrasessantacinquenni presenti nel proprio nucleo familiare) sino ad un massimo di punti 3
B.2 cooperativa richiedente avente soci nel cui nucleo familiare siano presenti diversamente abili con una invalidità superiore ai 2/3 alla data di adozione del Piano purchè componente del nucleo familiare del socio.	Punti 1 per ogni socio (indipendentemente dal numero dei componenti diversamente abili con invalidità superiore ai 2/3 presenti nel proprio nucleo familiare) sino ad un massimo di punti 3
B.3 cooperativa richiedente avente soci nel cui nucleo familiare siano presenti persone fiscalmente a carico risultanti dal certificato di Stato di Famiglia, sia alla data di pubblicazione del bando che alla data dell'assegnazione dell'area.	Da 1 a 2 componenti: <u>punti 1</u> Da 3 a 4 componenti: <u>punti 2</u> Da 5 e più componenti: <u>punti 3</u>
B.4 cooperativa richiedente avente soci il cui nucleo familiare abbia un reddito complessivo alla data di pubblicazione del bando, al netto dell'abbattimento del 40% per i redditi da lavoro dipendente, oltre che delle detrazioni per le persone a carico.	<u>Punti 3</u> per reddito fino a Euro 25.000,00; <u>Punti 2</u> per reddito fino a Euro 35.000,00; <u>Punti 1</u> per reddito fino a Euro 50.000,00

I punteggi di cui ai punti A e B sono cumulabili.

Per nucleo familiare si intende quello definito all'art. 4, comma 2, lett.b).

A parità di punteggio avranno preferenza in graduatoria le cooperative a proprietà indivisa, sempre che abbiano presentato atto unilaterale di impegno, registrato e trascritto nei modi di legge, a non modificarsi in Cooperative a proprietà divisa per almeno 10 anni dalla data di ottenimento del certificato di agibilità degli edifici sociali realizzati. Nel caso di parità di punteggio, nonostante il requisito di cui innanzi, si procederà con sorteggio ad evidenza pubblica previo preavviso alle Cooperative interessate a mezzo comunicazione come per legge.

### 3. Singoli privati che devono realizzare un alloggio per il proprio nucleo familiare

Nel caso in cui vi siano ancora aree da concedere in diritto di proprietà, le stesse saranno assegnate ai singoli privati secondo la graduatoria rinveniente dalla applicazione dei criteri di cui al precedente comma 2 con riferimento al punto B) relativo alla situazione socio-familiare dei soci nella logica comunque di cui all'art. 3, comma 2.

Qualora il numero degli alloggi disponibili sia superiore alle domande utilmente inserite in graduatoria, il Comune stesso mediante avviso pubblico, tramite manifesto o stampa, pubblicherà la disponibilità delle ulteriori unità immobiliari, nonché i criteri di priorità per l'asse-

gnazione dell'area. Nel caso, invece, di eccedenza di domande rispetto alle unità immobiliari disponibili, queste ultime saranno soddisfatte sino all'esaurimento degli alloggi stessi.

#### **4. Soggetti attuatori già proprietari delle aree costituenti i lotti PEEP.**

Fermo restando i criteri di precedenza assoluta di cui all'art. 5, comma 1, i soggetti attuatori, già proprietari dei lotti così come rinvenienti dalle Tavole di Piano di Zona ed in particolare dalla Tavola P6, hanno diritto di preferenza sul lotto di proprietà a parità di punteggio. La proprietà del lotto deve essere posseduta al momento dell'approvazione del Piano di Zona (18/12/2006). Resta inteso che qualora la proprietà si estenda oltre il lotto individuato negli elaborati del Piano, le spese di frazionamento per ricondurre l'area da assegnare esattamente nei termini del lotto di piano restano a carico del proprietario stesso. Il diritto di preferenza di cui sopra è subordinato alla cessione volontaria dell'intera area di proprietà al prezzo di esproprio definito dal Piano o al prezzo di acquisto se inferiore.

### **Art. 6 Criteri di priorità**

1. Per la cessione in proprietà dei lotti P.E.E.P., oltre ai criteri di priorità già enunciati al precedente articolo 5, valgono i seguenti:

1) a parità di punteggio nella formulazione della graduatoria avranno priorità i soggetti attuatori beneficiari di finanziamenti pubblici per la realizzazione di edilizia economica e popolare da localizzare nel Comune di Bitonto;

2) a parità di punteggio avranno priorità nella formulazione della graduatoria i soggetti attuatori già proprietari di suoli nel Piano di Zona 167, qualunque sia la sua destinazione, che dichiarano di cedere bonariamente il suolo di proprietà. A parità di situazioni si darà precedenza al soggetto attuatore proprietario di maggior superficie di terreno ceduta bonariamente;

3) in generale in caso di parità, anche a seguito dei criteri di priorità, si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

### **Art. 7 Precedenza nella scelta dei lotti da assegnare**

1. L'assegnazione delle aree sarà formulata tenendo conto delle richieste del soggetto attuatore in relazione alla posizione assunta in graduatoria dallo stesso, fermo restando che sarà data priorità alle richieste di assegnazione dell'intera unità di quartiere (U.d.Q) in cui è suddiviso il PEEP.

### **Art. 8 Bando per la formazione delle graduatorie di assegnazione delle aree**

1. L'attuazione del P. d. Z. "167" avverrà tramite programmi pluriennali da approvarsi da parte del Consiglio Comunale ai sensi del disposto dell'art. 38 L. 865/1971. Al fine

dell'assegnazione delle aree, saranno emanati specifici bandi per la formazione delle graduatorie.

2. L'approvazione del bando è di competenza del Dirigente del Settore Territorio, sulla base di uno schema preventivamente approvato dalla Giunta Comunale.
3. Il bando è pubblicato all'Albo Pretorio e tramite manifesti murali per almeno 60 giorni.
4. Le domande di assegnazione dovranno essere presentate nei termini e secondo le modalità stabilite dal bando.
5. Il bando dovrà contenere:
  - l'indicazione specifica dei lotti da assegnare;
  - modalità e criteri per la determinazione delle somme da pagare per il corrispettivo della acquisizione del suolo nonché per quelle correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - i requisiti richiesti per la partecipazione al bando;
  - il termine di scadenza previsto per la presentazione delle domande;
  - i controlli per l'osservanza delle prescrizioni di legge;
  - il contenuto della domanda e i documenti da allegare.

## **Art. 9**

### **Contenuto della domanda**

1. La domanda di partecipazione al bando deve contenere la specificazione dei seguenti dati:
  - 1) nel caso di singolo richiedente, i dati anagrafici e la residenza dello stesso; nel caso di cooperativa edilizia o di Consorzio di cooperative, i dati anagrafici e la residenza del rappresentante nonché la sede legale della cooperativa o del Consorzio;
  - 2) indicazione del numero dei soci effettivi e quelli di riserva resa dal legale rappresentante della cooperativa; dichiarazione resa in forma sostitutiva di atto notorio da ciascun socio del possesso dei requisiti di legge nonché di quelli di cui all'art. 4 del presente Regolamento per l'assegnazione di alloggio di edilizia economica e popolare;
  - 3) indicazione del o dei lotti prescelti per l'assegnazione. Tale indicazione non è assolutamente vincolante per la amministrazione;
  - 4) indicazione della entità dell'intervento sociale da realizzare in termini soprattutto del numero degli alloggi. Tale indicazione non è assolutamente vincolante per il Comune;
  - 5) indicazione dei requisiti posseduti per la attribuzione dei punteggi e per la eventuale priorità di cui agli artt. 5), 6) e 7) del presente Regolamento ai fini della formulazione della graduatoria;
  - 6) indicazione della eventuale proprietà di aree ricomprese nel PEEP, qualunque sia la destinazione urbanistica assunta dalle stesse nel Piano, specificando la superficie e i dati catastali, allegando il titolo di proprietà ovvero dichiarazione di non essere titolare delle proprietà di suoli ricompresi nel PEEP;
  - 7) dichiarazione di aver preso conoscenza del presente Regolamento e di accettazione incondizionata delle sue norme. La mancata dichiarazione nei termini di cui all'art. 10 seguente comporta la esclusione delle domande nei termini di non procedibilità delle stesse ai fini della formulazione della graduatoria.

## **Art. 10**

### **Documenti da allegare alla domanda**

#### **1. Per le cooperative**

- 1a) copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo;
- 1b) copia autentica del libro dei soci della cooperativa riferito alla data di pubblicazione del bando;
- 1c) certificato del Registro delle Imprese comprovante la data di costituzione della cooperativa nonché il nominativo del rappresentante legale della società;
- 1d) certificato comprovante l'assenza di procedimenti fallimentari o concordatari;
- 1e) elenco nominativo riportante i dati anagrafici di tutti i soci effettivi e di quelli di riserva;
- 1f) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa nelle forme di legge da ogni socio prenotario e riservatario, attestante il possesso dei requisiti prescritti dalla legislazione di settore nonché dall'art. 4 del presente Regolamento per essere assegnatario di un alloggio economico e popolare;
- 1g) versamento su apposito conto corrente intestato alla Tesoreria comunale di un importo di euro 2,00 per metro quadrato di superficie di suolo richiesta a titolo di deposito cauzionale;
- 1h) ai fini dell'attribuzione del punteggio e dei criteri di priorità per la formulazione della graduatoria, dovranno essere allegate alla domanda le documentazioni utili dimostrative del possesso dei requisiti richiesti agli artt. 5) e 6) precedenti rilasciati dagli uffici e/o Enti competenti;
- 1i) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa nelle forme di legge da parte del legale rappresentante della cooperativa, di aver preso conoscenza del presente Regolamento, di aver dato contezza dello stesso a tutti i soci firmatari e riservatari delle Cooperative e che gli stessi hanno incondizionatamente accettato le norme in esso contenute.

Tutti i documenti di cui innanzi sono ritenuti documenti d'obbligo.

#### **2. Per i Consorzi**

Oltre alla documentazione indicata al punto n°1 di cui sopra, riferita a ciascuna Cooperativa, deve essere allegata la sottoelencata documentazione:

- 2a) Atto costitutivo e statuto sociale del Consorzio;
- 2b) Elenco delle Cooperative Consorziato sottoscritto dal presidente del Consorzio, il quale deve rendere e sottoscrivere dichiarazione dalla quale risulti che le Cooperative per le quali viene richiesta l'assegnazione aderiscono al Consorzio.

#### **3. Per i singoli**

- 3a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa nelle forme di legge, attestante il possesso dei requisiti previsti dalla normativa di settore nonché dall'art. 4 del presente Regolamento per essere assegnatario di un alloggio economico e popolare;
- 3b) versamento su apposito conto corrente intestato alla Tesoreria Comunale di un importo di euro 300,00 per l'alloggio richiesto o per la superficie equivalente a titolo di deposito cauzionale;
- 3c) ai fini dell'attribuzione del punteggio e dei criteri di priorità per la formulazione della graduatoria, dovranno essere allegate alla domanda le documentazioni utili dimostrative del possesso dei requisiti richiesti dagli artt. 5) e 6) precedenti rilasciate dagli uffici e/o Enti competenti;

3d) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa nelle forme di legge, di aver preso conoscenza del presente Regolamento e di accettazione incondizionata delle sue norme.

Tutti i documenti di cui innanzi sono ritenuti documenti d'obbligo.

### **Art.11**

#### **Esame delle domande e formazione graduatorie provvisorie**

1. Scaduto il termine ultimo di presentazione delle domande, queste vengono esaminate da un apposito Nucleo Tecnico di Valutazione composto da:

- Dirigente Settore Territorio: Presidente
- Dirigente del Settore Lavori pubblici o suo delegato: componente;
- Dirigente dell'Ufficio SPUN e Fondi Strutturali o suo delegato: componente;

Il ruolo di segretario sarà assunto da un funzionario del Settore Territorio designato dal dirigente del Settore stesso.

2. Il Nucleo di Valutazione, esaminate le istanze pervenute in tempo utile, formula la graduatoria provvisoria in applicazione dei criteri dettati dagli articoli 5 e 6 del presente regolamento. Tale graduatoria dovrà ricomprendere anche la individuazione dei lotti da assegnare.

3. Il Nucleo Tecnico di Valutazione, nel caso di incompletezza della domanda e/o di uno o più documenti previsti dall'art. 10, invita i richiedenti a integrare e/o a chiarire la documentazione già prodotta. Il richiedente dovrà far pervenire al suddetto Nucleo, nel termine perentorio di 10 giorni dalla ricezione dall'invito, quanto richiesto. In mancanza di integrazioni e/o chiarimenti sui documenti d'obbligo previsti dall'art. 10, il richiedente sarà escluso dal procedimento.

4. Il Nucleo Tecnico di Valutazione non assegnerà alcun punteggio utile ai fini della graduatoria in tutti i casi in cui le situazioni previste dai criteri di cui ai succitati articoli 5 e 6 non siano adeguatamente provate dalla documentazione allegata alla domanda.

5. Il Nucleo Tecnico di Valutazione individua anche i lotti da assegnare ai soggetti richiedenti secondo i criteri di precedenza di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

### **Art. 12**

#### **Formazione e approvazione delle graduatorie definitive**

1. La predetta graduatoria provvisoria approvata dal Nucleo Tecnico di Valutazione è pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi e della pubblicazione è data notizia mediante manifesti murali. Nei 30 giorni a decorrere dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio è ammessa la presentazione di osservazioni da parte dei richiedenti interessati,

che verranno esaminate dal Nucleo Tecnico di Valutazione, il quale dovrà esprimere il proprio motivato parere sulle eventuali osservazioni pervenute.

2. Esaminate le osservazioni e a seguito di controdeduzioni, il Nucleo tecnico di valutazione formulerà la graduatoria definitiva in uno alla individuazione dei lotti da assegnare, che saranno approvate con specifica determinazione del dirigente del Settore Territorio. Tale determinazione verrà notificata formalmente a tutti gli interessati.
3. Il deposito cauzionale versato dai richiedenti sarà incamerato dal Comune quale acconto sul corrispettivo di cessione e/o concessione delle aree. Nel caso il richiedente rinunci all'assegnazione già in precedenza dallo stesso accettata, il deposito cauzionale sarà definitivamente acquisito dal Comune senza alcun diritto di rimborso.

### **Art. 13** **Obblighi degli assegnatari**

1. L'assegnatario deve provvedere, pena la rinuncia alla assegnazione e cancellazione dalla graduatoria:
  - a) entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di assegnazione, a comunicare all'amministrazione l'accettazione dell'assegnazione proposta. In mancanza di adesione scritta nei termini di cui innanzi, essa si intenderà tacitamente acquisita;
  - b) entro 120 giorni dal ricevimento degli atti di assegnazione, a versare il saldo del corrispettivo del prezzo di acquisizione delle aree per consentire alla Amministrazione la conclusione delle procedure acquisitive; nel caso in cui l'assegnatario sia proprietario delle aree ricomprese nel Piano, a perfezionare, entro lo stesso termine, la cessione volontaria delle aree medesime al Comune. Scaduto il termine senza che il versamento e/o la cessione siano stati effettuati, l'assegnatario sarà ritenuto rinunciario con definitiva acquisizione al Comune del deposito cauzionale;
  - c) acquisita definitivamente l'area, il Dirigente del Settore Territorio predispone i provvedimenti necessari per la stipula dell'atto pubblico di cessione del lotto. La stipula notarile della convenzione, ex art. 35 L. n. 865/71, dovrà avvenire, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di ricevimento dell'invito espresso in tal senso, a rogito di notaio di fiducia dell'assegnatario e a spese dello stesso.
2. Il Comune procederà con atto unilaterale alla risoluzione della convenzione, nei seguenti casi:
  - a. l'assegnatario non abbia presentato la richiesta del permesso di costruire in conformità alle disposizioni della normativa di attuazione del Piano entro i 90 giorni dalla stipula dell'atto di convenzione;
  - b. l'assegnatario non abbia provveduto agli adempimenti d'obbligo a suo carico preordinati al rilascio del permesso di costruire entro il termine massimo di 120 giorni dalla ricezione della richiesta da parte dell'Ufficio competente;
  - c. l'assegnatario non abbia ultimato i lavori entro tre anni dalla data di inizio degli stessi. In questo caso l'assegnatario potrà richiedere nuovo permesso di costruire per le opere non ultimate. Trascorso inutilmente il nuovo termine fissato per l'ultimazione dei lavori, il Consiglio Comunale potrà dichiarare decaduto l'assegnatario con risoluzione di diritto

della convenzione. Lo stesso effetto si avrà nel caso in cui sia decorso il primo termine per l'ultimazione dei lavori e che potrà essere prorogato una sola volta per motivate e documentate ragioni, come già precisato innanzi, qualora l'assegnatario non richieda entro sessanta giorni il nuovo permesso di costruire per le opere non ultimate.

#### **Art.14**

#### **Determinazione corrispettivi da porre a carico degli assegnatari e modalità di pagamento**

1. Il corrispettivo per l'assegnazione delle aree PEEP è determinato sulla base dei costi di acquisizione delle aree e di quelli correlati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con riferimento all'intero Piano di Zona del centro Urbano. L'assegnatario è tenuto in ogni caso a rimborsare al Comune gli eventuali oneri aggiuntivi per effetto di sentenze che rideterminano l'indennità di espropriazione del suolo assegnato. Ove sia proposta azione giudiziaria nei confronti dell'Ente da parte del proprietario espropriato, salva ogni facoltà processuale, anche di chiamata in causa dell'assegnatario della relativa area, il Comune provvederà a darne notizie all'assegnatario perché possa intervenire in giudizio a tutela dei propri diritti.
2. Il costo di concessione del suolo in diritto di superficie riferito al metro cubo edificabile è stabilito pari al 60% del prezzo di cessione in diritto di proprietà riferito allo stesso volume.
3. Da quanto innanzi ne derivano le seguenti formule:
  - a)  $C_p^u = (C^u \times V_{tot}) / (V_p + 0,6 V_s)$
  - b)  $C_s^u = 0,6 \times C_p^u$dove:  
 $C_p^u$  = costo unitario a metro cubo per le aree cedute in proprietà;  
 $C_s^u$  = costo unitario a metro cubo per le aree concesse in diritto di superficie;  
 $C^u$  = costo unitario medio a metro cubo relativo all'intero PEEP (pari al Costo totale di acquisizione delle aree ricomprese nelle unità di quartiere (U.d.Q.) diviso il Volume totale proposto nel Piano:  $C_{tot}/V_{tot}$ );  
 $V_p$  = volume realizzabile nelle aree da cedere in proprietà;  
 $V_s$  = volume realizzabile nelle aree da concedere in diritto di superficie;  
 $V_{tot}$  = volume totale riferito all'intero Piano di Zona.
4. Calcolati i costi unitari con le suddette formule, tali costi unitari per ogni lotto vanno moltiplicati per il volume insistente sul lotto medesimo come previsto dagli elaborati di piano ricavando, di conseguenza, il costo totale di quel particolare lotto. Dividendo tale costo totale per la superficie del lotto stesso, si ottiene il costo a metro quadrato. Tutto quanto sopra vale sia per le aree da cedere in proprietà sia per quelle da concedere in diritto di superficie.

È superfluo sottolineare che ogni lotto previsto dal PEEP avrà un costo diverso in funzione della sua superficie e del volume su di esso previsto, nel rispetto sempre di quanto disposto dal comma 12 dell'art. 35 legge n. 865/1971.

#### Precisazioni

Il costo unitario medio relativo all'intero PEEP, nonché anche il costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ricomprendente quello delle relative aree, si riferiscono ai parametri di cui alla Relazione Finanziaria al PEEP ed eventuali rimodulazioni e aggiornamenti della stessa da approvare con specifico atto del Consiglio Comunale.

L'aggiornamento dei costi delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà effettuato applicando l'indice ISTAT nazionale relativo ai costi di costruzione delle opere civili.

5. L'assegnatario potrà avvalersi della rateizzazione senza interessi degli oneri di urbanizzazione mediante il pagamento di quattro rate, di cui la prima da pagarsi al momento della stipula della convenzione e le successive con cadenza semestrale a far data sempre dalla stipula della convenzione.
6. Nel caso di ritardato pagamento delle singole rate semestrali di cui al comma precedente si applicano le sanzioni come per legge.
7. In caso di rateizzazione, l'assegnatario dovrà depositare al Comune l'attestazione dell'avvenuto versamento della prima rata del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione; a garanzia dei pagamenti differiti, dovrà depositare, altresì, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari all'importo complessivo da corrispondere a sicurtà anche delle eventuali sanzioni di cui al precedente comma 6. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa di cui al precedente periodo dovranno prevedere espressamente rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune creditore. La fideiussione (o la polizza) potrà essere gradualmente diminuita nell'importo in proporzione ai versamenti effettuati dall'assegnatario.

### **Art. 15 Sanzioni**

Oltre alle sanzioni già previste nel presente regolamento, con specifica delibera del Consiglio Comunale saranno approvati gli schemi di convenzione nonché le sanzioni a carico del cessionario o concessionario degli obblighi nelle stesse previste ai sensi del comma 8 dell'art. 35 legge n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.