



# COMUNE DI TERNI

## DIREZIONE PATRIMONIO

Servizio Gestione PEEP - PAIP - Patrimonio - Espropri - Acquisizione Aree

## **REGOLAMENTO**

**PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LA  
CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE COMPRESSE NEL  
“PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE “  
(P.E.E.P) DEL COMUNE DI TERNI**

# COMUNE DI TERNI

## DIREZIONE PATRIMONIO

Servizio Gestione PEEP - PAIP - Patrimonio - Espropri - Acquisizione Aree

----- o -----

### REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA P.E.E.P. DEL COMUNE DI TERNI

\*\*\*\* \* \*\*\*\*

#### TITOLO I

##### Oggetto del regolamento e norme di carattere generale

###### **Art.-1**

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la concessione in diritto di superficie e cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, delle aree comprese nel piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) del Comune di Terni.

###### **Art.-2**

Le aree comprese nel piano per l'edilizia economica e popolare del Comune di Terni sono concesse o cedute ai soggetti indicati al successivo art. 4, nel rispetto delle norme di legge nazionale ed in conformità ai criteri, alle modalità e alle procedure di cui al presente regolamento.

Gli interventi oggetto di regolamentazione riguardano:

- a) l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- b) l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata;
- c) l'edilizia residenziale convenzionata;
- d) le strutture di "interesse comune", le cui destinazioni d'uso devono essere preventivamente deliberate dal Consiglio Comunale;

###### **Art.-3**

La Giunta Comunale, sulla base delle previsioni del P.P.A. del P.E.E.P. ed in relazione ai programmi statali o regionali di Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, individua annualmente le zone ed il fabbisogno minimo, in termini volumetrici, da destinare a tale tipo di intervento. Detta individuazione potrà essere integrata in qualsiasi momento, in relazione ad esigenze connesse a programmi straordinari.

Le rimanenti aree sono destinate agli interventi di cui alle lettere b), c), e d), del precedente art. 2, con le modalità di cui ai successivi artt. 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.

###### **Art.-4**

I soggetti legittimati ad ottenere la concessione in diritto di superficie e/o la cessione in proprietà di aree comprese nel P.E.E.P. per l'attuazione degli interventi di cui al precedente art. 2 sono i seguenti:

- a) IERP, Comune ed Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare;
- b) Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- c) Imprese edili, associazioni d'imprese, cooperative di produzione e lavoro, cooperative edilizie a proprietà individuale, e loro consorzi;

d) Soggetti privati, singoli o riuniti in gruppo, nel caso di programmi specifici predisposti dall'Amm.ne Comunale.

I soggetti di cui alle lettere c); d); devono, inoltre, possedere i requisiti di cui al successivo art. 13.

### **Art.-5**

La concessione in diritto di superficie e la cessione in proprietà delle aree è subordinata alla stipula di apposita convenzione, il cui schema è preventivamente approvato dall'organo deliberante competente ai sensi delle vigenti leggi.

### **Art.-6**

Le aree da concedere in diritto di superficie o cedere in proprietà devono essere preventivamente individuate con *Determina Dirigenziale*. tramite:

A) **localizzazione** - entro 60 gg. dalla richiesta - per gli interventi di E.R.P. sovvenzionata;

B) **assegnazione** per tutti gli altri casi contemplati nell'art. 2.

## **TITOLO II** **Assegnazione**

### **Capo I**

#### PRIORITÀ E PREFERENZE

### **Art.-7**

#### **E.R.P. sovvenzionata – priorità**

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata hanno priorità assoluta rispetto a quelli indicati alle lettere b) e c) dell'art. 2.

Relativamente ai soggetti operanti nell'ambito dell'E.R.P. sovvenzionata tale priorità è graduata secondo il seguente ordine:

1. I.E.R.P e Comune di Terni;
2. Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
3. Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
4. Cooperative edilizie a proprietà individuale, imprese e loro consorzi, beneficiarie di finanziamenti di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;

### **Art.-8**

#### **E.R. agevolata-convenzionata ed E.R. convenzionata**

La concessione e/o la cessione delle aree da destinare all'edilizia residenziale agevolata-convenzionata o all'edilizia residenziale convenzionata è subordinata al pagamento da parte dei soggetti assegnatari di una somma pari al 50% del corrispettivo presunto, a titolo di anticipazione, per la concessione o cessione delle aree e per le opere di urbanizzazione.

### **Art.-9**

Ferme restando le priorità contemplate nel precedente art. 7, per gli interventi di cui alle lettere b) e c) dell'art. 2, è riconosciuta preferenza nell'assegnazione, ai proprietari delle aree espropriande (Cooperative edilizie e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi e soggetti singoli) purché la proprietà delle aree medesime risalga a data antecedente a quella di

adozione dello strumento urbanistico con il quale le stesse sono state destinate alla realizzazione dei programmi di edilizia economica e popolare, semprechè i soggetti singoli ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

## Capo II

### ASPETTI PROCEDIMENTALI

#### **Art.-10**

La Giunta Comunale, sulla base delle previsioni del P.P.A. del P.E.E.P. e dei progetti planovolumetrici approvati, individua, con cadenza annuale, i nuclei edificabili, o parte di essi, da destinare ad interventi di edilizia residenziale e/o per attrezzature di interesse comune.

Con la stessa deliberazione sono individuate, in termini percentuali, le aree da assegnare alle diverse categorie di operatori che non dovranno essere inferiori al 45% relativi alla categoria imprenditoriale (*Imprese edili, associazioni d'imprese, cooperative di produzione e lavoro*) nonché i contenuti fondamentali del bando di cui al successivo art. 12.

L'individuazione delle aree di cui sopra può essere integrata in qualsiasi momento in relazione alle esigenze derivanti dai programmi di edilizia residenziale agevolata, mediante contributi statali, regionali o comunitari.

#### **Art.-11**

Dalla data di esecutività della D.G.C. di cui al precedente art. 10, la struttura competente dell'Area Lavori Pubblici del Comune provvede, sulla scorta delle previsioni urbanistiche e dei planovolumetrici approvati, alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria dei nuclei individuati, che deve essere conclusa e trasmessa per l'approvazione all'organo deliberante nel termine di 180 giorni.

#### **Art.-12**

Il Dirigente del servizio gestione. PEEP, entro 30 giorni dalla data di esecutività della predetta deliberazione, provvede alla emanazione di apposito bando, nel quale devono essere indicate le aree, i corrispettivi presunti per la concessione o cessione delle stesse e per le opere di urbanizzazione nonché le modalità di pagamento dell'anticipo di cui al precedente art. 8, i soggetti legittimati a presentare istanza e i requisiti che devono essere posseduti dagli stessi al momento della pubblicazione del bando, le modalità ed i termini di presentazione dell'istanza, i criteri di selezione, il termine per la conclusione del procedimento.

#### **Art.-13**

##### **Requisiti di ammissibilità.**

Ai fini dell'ammissibilità dell'istanza i soggetti di cui alle lettere *c)*, *d)*, del precedente art. 4 devono possedere, al momento della pubblicazione del bando, i seguenti requisiti:

- non risultare assegnatari di aree nel precedente bando, per oltre il 50% della disponibilità del bando oggetto di emanazione, salve le ipotesi di soggetti beneficiari di finanziamenti o contributi pubblici (*regionali, statali o comunitari*) agevolati;

- trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti non essendo stati dichiarati falliti, né trovarsi in stato di concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata
  - a) per le imprese e cooperative di produzione e lavoro:  
essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (*INPS, INAIL e Cassa Edile*);
  - b) per le cooperative edilizie di abitazione:  
essere regolarmente iscritte all'albo delle società della C.C.I.A.A., all'albo Prefettizio ed al Registro presso il Tribunale, essere in regola con la situazione societaria nonché avere il bilancio, depositato c/o il Tribunale, regolarmente approvato dagli organi competenti.

Le suddette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità, nelle idonee forme previste dalla normativa vigente e con le modalità della delibera Commissario Straordinario n° 207 del 27/04/99.

Ai fini della presentazione della istanza si applicano le disposizioni di cui alla Legge 4/1/94 n.130 in merito alle autocertificazioni e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art.-14,**

### **Assegnazione delle aree: priorità e criteri per la formulazione della graduatoria**

In relazione alle istanze pervenute a seguito della pubblicazione del bando verrà stilata, a cura del Dirigente competente, nel termine di 45 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle domande, una graduatoria fra gli aventi diritto in base alle preferenze e priorità di cui agli artt. 7 e 9 nonché alle ulteriori priorità e punteggi derivanti dai criteri di seguito riportati:

#### **PREFERENZA**

La preferenza di cui al precedente art 9) opera secondo il criterio di graduazione correlato all'estensione delle superfici espropriate/espropriande appartenenti ai soggetti (*cooperative edilizie e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, soggetti singoli*) aventi titolo alla preferenza stessa; criterio per il quale "la Preferenza" comporta esclusivamente assegnazione di lotti minimi se il titolare della stessa è tale in quanto proprietario di una superficie esproprianda o espropriata di estensione minore al lotto minimo mentre comporta assegnazione di lotti maggiori a titolari della "preferenza" tali in quanto proprietari espropriandi o espropriati di superfici più estese del lotto minimo.

#### **PRIORITÀ**

Hanno priorità assoluta, graduata nell'ordine di seguito indicato, i seguenti soggetti:

1. I.E.R.P della Provincia di Terni;
2. Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
3. Cooperative edilizie a proprietà indivisa;

Inoltre hanno priorità, graduata nell'ordine di seguito riportato e rispetto agli altri soggetti inseriti nella graduatoria, gli operatori di cui alle lettere c), d) del precedente art. 4 che posseggano i seguenti requisiti:

1. siano fruitori di contributi pubblici (regionali, statali o comunitari) agevolati;
2. imprese edili, associazioni d'impresе, cooperative di produzione e lavoro, cooperative edilizie a proprietà individuale, e loro consorzi che si obbligano

a realizzare alloggi in locazione permanente o alloggi in autocostruzione di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 978 del 1.08.2001;

3. proprietari espropriati dell'area oggetto del bando, fermo restando quanto previsto nel precedente art. 9, e/o delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, così come indicate dallo strumento urbanistico (*viabilità, parcheggi e verde pubblico di cui allo standard urbanistico di pertinenza dell'edificabile*) comprese nel programma costruttivo, alle seguenti condizioni:

- A) L'area deve essere stata acquistata in proprietà almeno un anno prima della data di pubblicazione del bando
- B) l'area di proprietà deve avere una capacità edificatoria virtuale non inferiore a 3.000 mc. (*corrispondente al minimo consentito per la realizzazione di alloggi in relazione al numero minimo di soci necessari per la costituzione di una cooperativa edilizia L. 59/92*), intendendosi per capacità edificatoria virtuale la volumetria determinata assegnando alla superficie dell'area suddetta, ancorché non edificabile di Piano, l'indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq) applicabile alla superficie complessiva del programma costruttivo e non quella fondiaria prevista dallo strumento urbanistico sul lotto edificatorio;
- C) Impegno del proprietario a cedere volontariamente l'area oggetto di esproprio per l'acquisizione bonaria del bene da parte del Comune.

Ogni singolo operatore non potrà essere assegnatario di più di un'area inserita nel bando, con capacità edificatoria non superiore al 20% della volumetria consentita complessiva.

#### CRITERI DI SELEZIONE

La graduatoria degli aventi diritto sarà formulata in base ai punteggi correlati ai seguenti criteri di selezione:

#### *Criteri soggettivi Imprese edili e Coop. di produzione e lavoro e loro consorzi*

| n. ord. | criteri  | punti         |
|---------|--|---------------|
| 1       | Cifra di affari in lavori eseguiti in edilizia residenziale nel quinquennio precedente alla pubblicazione del bando (comprovata attraverso l'esibizione dei bilanci ovvero attraverso le dichiarazioni IVA per società di persone, i consorzi e le imprese individuali) certificata da soggetto abilitato<br>Cifra d'affari inferiore al costo complessivo dell'intervento<br>Cifra d'affari pari al costo complessivo dell'intervento<br>Cifra d'affari superiore al doppio del costo complessivo dell'intervento | 0<br>1.5<br>3 |
| 2       | Esperienza in materia di edilizia residenziale valutata sul n°. di alloggi realizzati nell'ultimo quinquennio<br>operatore che ha il massimo numero di alloggi<br>operatore che ha il minimo numero di alloggi<br>(agli operatori che avranno il numero di alloggi intermedi, compreso tra il valore max e min, si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente determinato per interpolazione lineare con approssimazione per eccesso alla seconda cifra decimale)  | 2.5<br>0.5    |
| 3       | Incremento del personale occupato fisso relativo all'ultimo quinquennio superiore al 20% (arrotondato all'unità superiore)   | 1             |
| 4       | Costo del personale complessivo sostenuto per il personale dipendente (composto da retribuzione stipendi, contributi sociali ed accantonamenti ai fondi di quiescenza) non inferiore al 15% della cifra in affari di cui al punto 1  | 2             |
| 5       | Appartenenza ad un'associazione di categoria da almeno un triennio dalla data di pubblicazione del bando   | 0.5           |

**Criteria soggettivi: Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi**

| n. ord. | criteri   | punti    |
|---------|---|----------|
| 1       | ultimo bilancio approvato di importo pari, almeno, al corrispettivo presunto di convenzione   | 2        |
| 2       | ultimo bilancio approvato di importo pari, almeno, all'anticipo del corrispettivo presunto di convenzione ma inferiore al corrispettivo presunto  | 1        |
| 3       | Patrimonio netto della Cooperativa (capitale sociale, riserve legali e indivisibili) desunto dall'ultimo bilancio depositato presso il tribunale per importo max precedente all'emanazione del bando per importo minimo pari. 300 milioni<br>agli operatori che avranno l'importo intermedio, si attribuirà il punteggio proporzionalmente corrispondente, determinato per interpolazione lineare tra il valore Max e min con approssimazione per eccesso alla seconda cifra decimale | 2<br>0,5 |
| 4       | base sociale (esistente al momento della pubblicazione del bando e sussistente al momento della stipula del contratto-convenzione) con soci (residenti nel comune di Terni), pari almeno al n° degli alloggi riferito al lotto minimo previsto nel bando stesso, maggiorato del 50%   | 1        |
| 5       | base sociale - esistente al momento della pubblicazione del bando e sussistente al momento della stipula del contratto-convenzioni - con soci (residenti nel comune di Terni), pari almeno al n° degli alloggi riferito al lotto minimo previsto nel bando stesso   | 0,5      |
| 6       | anzianità desunta dall'atto costitutivo (per ogni anno intero di anzianità fino ad un massimo di punti 1)   | 0,05     |
| 7       | iscrizione ad associazione nazionale riconosciuta con D.P.R. e all'albo nazionale delle società cooperative edilizie e loro consorzi ai sensi dell'art. 13 della legge 31/01/1992 n° 59.  | 1        |

**Criteria oggettivi**

| n. ord. | criteri   | punti    |
|---------|---|----------|
| 1       | Soggetto che, nella graduatoria del precedente bando di assegnazione sia risultato primo degli esclusi  | 1,5      |
| 2       | Soggetto che, nella graduatoria del precedente bando di assegnazione sia risultato in posizione utile ma escluso dall'assegnazione  | 0,5      |
| 3       | Certificazione del bilancio da parte di soggetti abilitati ai sensi delle disposizioni legislative  | 1        |
| 4       | Certificazione dei sistemi di qualità ISO da parte di soggetti abilitati  | 1        |
| 5       | Soggetti che hanno sede legale nel comune di Terni da almeno un quinquennio dalla data di pubblicazione del bando   | 1,5      |
| 6       | Istanza congiunta tra cooperativa edilizia di abitazione e impresa, entrambe in possesso dei requisiti di ammissibilità, per l'attuazione di un unico intervento di edilizia residenziale | 0,5      |
| 7       | Impegno formale ad utilizzare sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio energetico superiore a quanto previsto in materia dalle disposizioni vigenti<br>Del 10%<br>Del 20%        | 0,5<br>1 |
| 8       | impegno formale ad utilizzare fonti energetiche alternative a quelle tradizionali per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria   | 0,5      |

Al fine di consentire un equo avvicendamento dei soggetti di cui alle lettere c), d), del precedente art. 4, operatori in edilizia residenziale pubblica, viene attribuito un punteggio di penalizzazione pari a:

- |  |           |
|--|-----------|
| a) se assegnatari di un'area con il bando immediatamente precedente              | punti – 2 |
| b) se assegnatari di un'area con il bando precedente a quello di cui al punto a) | punti – 1 |

A parità di punteggio verrà applicata la regola del sorteggio.

La documentazione comprovante il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi degli operatori che danno titolo all'ammissibilità e diritto alla priorità e al punteggio ,dovrà essere prodotta nelle idonee forme previste dalla normativa vigente e con le modalità della Delibera Commissario Straordinario n° 207 del 27/4/1999 prima della stipulazione del contratto-convenzione. Ai fini della presentazione della istanza si applicano le disposizioni di cui alla Legge 4/1/1994 n.130 in merito alle autocertificazioni e successive modifiche ed integrazioni

### **Art.-15**

Il Dirigente competente, nei 45 giorni successivi alla formulazione della graduatoria, in relazione alla disponibilità delle aree, individua i soggetti aventi diritto e propone alla G.C. l'assegnazione delle aree agli stessi.

Il termine complessivo per la conclusione del procedimento di assegnazione delle aree, coincidente con la data di trasmissione alla G.C. della proposta di cui al precedente comma, è stabilito in 90 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine previsto nel bando per la presentazione delle istanze.

Il Dirigente comunica, con R.A.R. all'interessato, entro 10 giorni dalla esecutività della delibera, l'avvenuta assegnazione e l'ammontare dell'anticipo di cui al precedente art. 8.

### **Art.-16**

L'interessato, entro 30 giorni dalla comunicazione, di cui al 3° comma del precedente art. 15, pena la decadenza dall'assegnazione, provvede al pagamento dell'anticipo.

### **Art.-17**

Entro 120 giorni dalla D.G.C. di assegnazione, l'Ufficio preposto determina in via definitiva il corrispettivo dovuto per la concessione o la cessione delle aree e per le opere di urbanizzazione, e predispone lo schema di convenzione di cui al precedente art. 5.

Il Dirigente sottopone, lo schema di convenzione e il corrispettivo così predisposto al soggetto assegnatario per la preventiva sottoscrizione di accettazione ed impegno, dopodiché lo trasmette all'organo deliberante per la necessaria approvazione

Il Dirigente, con R.A.R., dà immediata comunicazione al soggetto assegnatario dell'avvenuta approvazione della convenzione e degli adempimenti propedeutici alla stipulazione della stessa, ai quali dovrà provvedere nel termine massimo di 30 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione stessa.

### **Art.-18**

Il mancato rispetto del termine indicato nel precedente art. 17 nonché della data fissata e comunicata per la stipulazione della convenzione, senza che sia stato preventivamente comunicato, a mezzo R.A.R, da parte dell'interessato un giustificato motivo ritenuto valido da parte dell'A.C., sarà inteso come esplicita rinuncia alla concessione o cessione e darà luogo alla decadenza dalla assegnazione delle aree.

La rinuncia alla stipulazione del contratto-convenzione, volontaria o per cause comunque dipendenti dal soggetto assegnatario, comporterà l'incameramento a favore del Comune di Terni, di una penale a titolo di risarcimento danni e rimborso spese pari al 20% dell'anticipo corrisposto previsto dal precedente art. 8.

La rimanente parte di detto anticipo verrà restituita all'interessato, senza interessi, solamente dopo l'assegnazione delle aree ad altro soggetto avente diritto.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*