



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore Il Assetto del Territorio e Patrimonio Infrastrutturale
Servizio Urbanistica

***REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
DELLE AREE DEL
PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE***

INDICE

TITOLO PRIMO PRINCIPI GENERALI

Articolo 1 – Contenuti e finalità

TITOLO SECONDO PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

Articolo 2 - Soggetti assegnatari

Articolo 3 – Bandi per l'assegnazione delle aree

Articolo 4 – Requisiti soggettivi per cooperative, imprese di costruzione e loro consorzi

Articolo 5 – Requisiti soggettivi per cittadini singoli o associati

Articolo 6 – Valutazione delle domande

Articolo 7 – Graduatorie e abbinamento dei comparti

Articolo 8 – Assegnazione delle aree dei comparti

TITOLO TERZO ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

Articolo 9 – Punteggi

Articolo 10 – Preferenze e priorità

TITOLO QUARTO SOGGETTI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI

Articolo 11 – Alloggi

Articolo 12 – Alloggi ceduti per 10 anni all'A.C. da locare

Articolo 13 – Alloggi ceduti in proprietà all'A.C.

Articolo 14 – Alloggi ceduti in proprietà

TITOLO QUINTO COSTI AREE E URBANIZZAZIONI

Articolo 15 – Rimborso dell'indennità di esproprio delle aree

Articolo 16 – Opere di urbanizzazione

Articolo 17 – Oneri di urbanizzazione secondaria

Articolo 18 – Extra-costi

TITOLO SESTO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Articolo 19 – Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Sociale

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

ARTICOLO 1 CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il Regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree facenti parte del Piano per Edilizia Economica e Popolare da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà, nonché le modalità di assegnazione degli alloggi realizzati dai soggetti attuatori degli interventi e degli alloggi da cedere in proprietà o in locazione all'Amministrazione Comunale.
2. Le aree oggetto del P.E.E.P. saranno concesse in diritto di superficie o cedute in diritto di proprietà secondo il Programma pluriennale di attuazione approvato con deliberazione consiliare n. 55 del 20/05/2015 e sue eventuali successive modificazioni.
3. L'attuazione del P.E.E.P. potrà avvenire per comparti unitari o lotti funzionali, sempre sulla base di quanto previsto dal programma pluriennale di attuazione suddetto.
4. Le aree di ogni comparto potranno essere assegnate:
 - a) nella loro globalità ad un unico soggetto;
 - b) qualora il comparto sia suddiviso in lotti funzionali ciascuno di questi ultimi potrà essere assegnato a soggetti diversi, purché il comparto sia attuato attraverso la redazione di un progetto unitario proposto dai soggetti assegnatari o dall'Amministrazione Comunale.
5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate, dai soggetti assegnatari delle aree.
6. Gli alloggi individuati dal programma potranno essere attuati anche in regime di alloggi sociali secondo il Decreto Ministeriale 22.04.2008 e in regime di autocostruzione e autorecupero. Per tali alloggi verranno redatti appositi bandi rispondenti alla normativa che disciplina la materia.

TITOLO II PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE

ARTICOLO 2 SOGGETTI ASSEGNATARI

1. Possono partecipare alle procedure per l'assegnazione delle aree i seguenti soggetti:
 - enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
 - cooperative edilizie a proprietà indivisa o divisa e loro consorzi iscritte/i nel Registro prefettizio e all'Albo nazionale delle cooperative di abitazione, in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 4;
 - imprese di costruzione e loro consorzi, in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 4;
 - cittadini singoli o associati, in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 5.
2. Nell'ambito del regime di alloggi sociali sono considerati soggetti assegnatari quelli previsti dall'art. 1 del Decreto Ministeriale 22.04.2008.

ARTICOLO 3 BANDI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. I bandi finalizzati all'assegnazione delle aree sono approvati e pubblicati dal Dirigente competente con riferimento alle previsioni del programma pluriennale di attuazione vigente.
2. I bandi dovranno contenere:
 - l'indicazione e la descrizione dei comparti o dei lotti da concedersi in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà;
 - la documentazione da allegare alla domanda di assegnazione, a dimostrazione del possesso dei requisiti richiesti o di condizioni o situazioni utili per l'attribuzione dei punteggi;
 - le modalità ed i criteri che saranno utilizzati per la determinazione delle somme da pagare come corrispettivo della concessione o cessione delle aree.
3. I bandi saranno pubblicati all'Albo pretorio **on-line e sul sito del Comune** per almeno **30** giorni e ad essi dovrà essere data la più ampia diffusione.
4. Le domande di assegnazione, da presentarsi entro il periodo di scadenza indicato dal bando, sono redatte secondo un modello allegato al bando stesso.

ARTICOLO 4

REQUISITI SOGGETTIVI PER COOPERATIVE, IMPRESE DI COSTRUZIONE E LORO CONSORZI

1. Per essere ammesse a partecipare al bando i concorrenti dovranno possedere i seguenti requisiti:

a) insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo salvo il caso di cui all'art. 186-bis R.D. 267/1942;

b) insussistenza di procedure in corso per la dichiarazione di stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo;

c) assenza di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di una delle cause ostative previste dagli art. 6 e 67 del D.Lgs 6.9.2011 n. 159;

d) inesistenza di sentenza di condanna passate in giudicato, decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale, inesistenza di condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad una associazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti degli atti comunitari citati all'art. 45, par.1, dir. Ce 2004/18;

e) inesistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, relative a: osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, all'osservanza degli obblighi contributivi e all'osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;

d) inesistenza di sanzioni interdittive di cui all'art. 9, co.2, lett.c) del D.Lgs 231/2001 di ogni altra sanzione che comporti il divieto a contrarre con la P.A., compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs 81/2008;

e) che gli operatori non si trovino in condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione così come previsto dall'art. 120 della l. 689/81;

f) inesistenza di situazione di controllo o relazione con altre imprese partecipanti alla presente procedura che comportino imputabilità delle offerte al medesimo centro decisionale.

I requisiti devono essere posseduti da ciascuna impresa, singola o raggruppata.

I requisiti di cui al punto e) e g) devono essere riferiti:

- al titolare dell'impresa individuale o al Presidente, al Direttore e al Rappresentante del Consorzio;- a tutti i soci di società in nome collettivo;- ai soci accomandatari di società in accomandita semplice;
- a coloro che rappresentano stabilmente, nel territorio dello Stato, le società di cui all'art. 2508 del codice civile;

- al legale rappresentante e agli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione, ai titolari di poteri di rappresentanza, se si tratta di società di capitali;

- al socio unico e al socio di maggioranza, in caso di società di capitali con meno di quattro soci;

- ai direttori tecnici se si tratta di imprese (individuali, artigiane, società, cooperative) di costruzione e loro consorzi.

Il requisito di cui al numero g) deve essere riferito, altresì, a ciascuno dei consorziati che nei consorzi e nelle società consortili detenga una partecipazione superiore al 10 per cento, e ai soci o consorziati per conto dei quali le società consortili o i consorzi operino in modo esclusivo nei confronti della pubblica amministrazione.

Il requisito di cui al numero e) deve essere altresì riferito ai soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando di gara, qualora l'impresa non dimostri esservi stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

2. Possono partecipare alla selezione solo le cooperative, le imprese e loro consorzi che dimostrino una capacità tecnica-economica per la realizzazione degli interventi messi a bando.

3. L'esclusione dalla presente procedura in ogni caso non opera qualora il reato sia stato depenalizzato, dichiarato estinto, o qualora la condanna sia stata revocata o sia intervenuta la riabilitazione.

Il possesso dei predetti requisiti dovrà sussistere anche alla data del provvedimento di assegnazione delle aree.

I concorrenti attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva, da rendersi ai sensi e con le modalità di cui al D.p.r. n. 445/2000, preferibilmente utilizzando il modulo predisposto dall'Amministrazione comunale – allegato 2 del bando.

4. Non possono presentare domanda di partecipazione al presente bando:

- il consorzio di imprese e, contemporaneamente, le singole imprese consorziate indicate nella domanda come esecutrici dei lavori, a pena di esclusione;

- i raggruppamenti di imprese e le singole imprese raggruppate, pena l'esclusione.

5. Nell'ambito del regime di alloggi sociali i requisiti dei soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 1 del Decreto Ministeriale 22.04.2008.

ARTICOLO 5

REQUISITI SOGGETTIVI PER CITTADINI SINGOLI O ASSOCIATI

1. I singoli cittadini o associati, possono partecipare alle procedure di assegnazione, se in possesso dei requisiti, nei seguenti casi:
 - a) in presenza di finanziamenti pubblici i requisiti sono quelli previsti dalla Tabella "A" della L.R.Toscana n. 96/1996 e s.m.i.;
 - b) in assenza di finanziamenti pubblici per i singoli cittadini i requisiti sono i seguenti:
 - quelli previsti alle lett.re a),b),d),e),f),g) e h) della Tabella "A" della L.R.Toscana n. 96/1996 e s.m.i.;
 - la situazione economica del nucleo familiare equivalente di valore "I.S.E.E." deve risultare non superiore alla soglia di € 21.265,87 .
2. Date le modalità di assegnazione delle aree, i singoli privati cittadini (che non siano "proprietari espropriati") possono concorrere all'assegnazione di alloggi per il proprio nucleo familiare soltanto se in possesso dei requisiti necessari ed associati in cooperativa o consorzio, la quale consenta la totale assegnabilità dell'area del comparto. Detta cooperativa dovrà appositamente costituirsi prima della stipula dell'atto d'obbligo.
3. In caso di alloggi destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica o di finanziamenti pubblici specifici valgono i requisiti previsti dalla Tabella "A" della L.R.Toscana n. 96/1996 e s.m.i. o dalla normativa regionale o nazionale di riferimento.
4. In caso di alloggi realizzati in regime di autorecupero e autocostruzione i singoli cittadini dovranno associarsi in cooperativa o consorzio.
5. Per la definizione di nucleo familiare si rimanda a quanto previsto dalla Tabella "B" L.R.Toscana 96/1996 e s.m.i. lettera a).

ARTICOLO 6

VALUTAZIONE DOMANDE

1. Le domande pervenute saranno esaminate da una Commissione tecnica composta da:
 - a) Dirigente del Servizio Urbanistica o suo delegato: Presidente;
 - b) Esperto in materia sociale: membro;
 - c) Esperto in materia urbanistica: membro;
 - d) Esperto in materia giuridico-amministrativa: segretario verbalizzante.
2. La commissione attribuisce i punteggi e forma le graduatorie provvisoria e definitiva.
3. La commissione decide a maggioranza assoluta dei componenti.

ARTICOLO 7

GRADUATORIE E ABBINAMENTO DEI COMPARTI

1. La graduatoria provvisoria, formata dalla Commissione di valutazione in base ai punteggi, ai criteri di selezione e alle priorità indicati nel presente regolamento, viene approvata con determinazione del dirigente del Settore competente. Essa sarà poi pubblicata sul sito del comune e soggetta ad osservazioni entro un periodo di 15 giorni dalla data della sua pubblicazione.
2. Scaduto il termine di cui al precedente comma, la Commissione esamina le osservazioni pervenute e forma la graduatoria definitiva con i relativi abbinamenti secondo l'ordine della graduatoria definitiva. La Commissione, tenendo conto delle preferenze espresse dai richiedenti, procede ad abbinare i comparti o lotti funzionali ai soggetti inseriti utilmente nella graduatoria.
In mancanza di preferenze espresse in sede di domanda di assegnazione, ovvero nel caso in cui non sia possibile soddisfare la preferenza ivi espressa, i comparti verranno abbinati secondo l'ordine della graduatoria definitiva.
3. La graduatoria definitiva, comprensiva degli abbinamenti è approvata con atto del Dirigente del Settore competente, ed avrà validità di **anni 3** dalla data di esecutività della stessa determina dirigenziale.
4. Qualora più soggetti utilmente inseriti nella graduatoria definitiva a parità di punteggio abbiano espresso la stessa preferenza si procederà con il sorteggio, in presenza degli interessati appositamente convocati a mezzo p.e.c., ovvero, in caso di loro assenza, di due testimoni. Il soggetto sfavorito dal sorteggio verrà inserito al secondo posto della graduatoria definitiva.

ARTICOLO 8

ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. L'assegnazione delle aree di ogni comparto o di singoli lotti funzionali, è disposta sulla base della graduatoria definitiva e degli abbinamenti tra comparti, o lotti funzionali, e soggetti attuatori. Le aree costituenti singoli comparti o lotti funzionali, da cedere in diritto di superficie o in diritto di proprietà, sono assegnate dall'amministrazione comunale, nel rispetto e in applicazione dei criteri stabiliti dall'art. 35 della Legge 865/71 e delle specifiche norme del presente regolamento. L'assegnazione si suddivide in due fasi distinte: assegnazione provvisoria ed assegnazione definitiva.
2. Il diritto di superficie viene ceduto per un periodo 99 anni ripetibili una sola volta.

3. Qualora gli assegnatari delle aree in diritto di superficie, propongano di mettere a disposizione dell'Amministrazione alcuni alloggi da destinare alla locazione a fitti agevolati, le relative modalità di locazione saranno stabilite in successiva apposita convenzione, come specificato al successivo art. 12.
4. In caso di cessione del diritto di proprietà, gli assegnatari hanno l'obbligo di realizzare alloggi da cedere al Comune, nel numero minimo previsto dal programma pluriennale di attuazione, per ogni singolo comparto o lotto funzionale.
5. Gli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie possono essere venduti o locati a canone concertato a soggetti che ne abbiano titolo, con i prezzi ed i canoni stabiliti dalla convenzione stipulata con il Comune.
6. L'assegnazione provvisoria delle aree in diritto di superficie ed in diritto di proprietà è disposta con determinazione dirigenziale, di assegnazione che prevede l'onere dell'assegnatario di sottoscrivere, a pena di decadenza, **entro 30 gg** dalla notifica del suddetto atto, un atto unilaterale d'obbligo per mezzo del quale l'assegnatario si obblighi:
- a) **entro 90 giorni** dalla stipula dell'atto d'obbligo a redigere il progetto di piano urbanistico attuativo del comparto o lotto funzionale assegnato ed il progetto delle relative opere di urbanizzazione secondo le indicazioni degli schemi plani-volumetrici e abaco delle tipologie redatti dal Servizio Urbanistica a supporto della progettazione, comprensivo del relativo Quadro Tecnico Economico di previsione, da approvarsi da parte dell'Amministrazione; al momento della stipula, qualora l'assegnatario non sia proprietario delle aree da espropriare o non ne disponga sulla base di un preliminare di compravendita registrato, dovrà corrispondere all'Amministrazione un acconto del 20% del corrispettivo stimato per l'espropriazione delle aree del comparto o del lotto funzionale assegnato.
- b) **entro 30 giorni** si impegnano a presentare eventuali integrazioni al piano attuativo, su richiesta del Servizio competente, pena la decadenza dell'assegnazione;
- c) **entro 45 giorni** dall'emanazione del decreto di esproprio a stipulare la convenzione ex art. 35 della legge n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni.
7. La convenzione ex art 35 della legge 865/1971, previa assegnazione definitiva delle aree, tra soggetto assegnatario ed Amministrazione comunale sarà stipulata successivamente:
- a) all'approvazione, divenuta efficace, del piano urbanistico attuativo del comparto e del progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione con la definizione del relativo Q.T.E. di previsione, i cui dati tecnico-economici ne dovranno costituire elemento essenziale;
- d) all'emanazione del decreto di esproprio delle aree del comparto da parte del Comune (fatta salva l'ipotesi di occupazione di urgenza delle aree, ex art. 22 bis del DPR 327/2001).
8. **Entro 30 giorni** da esplicita richiesta del Comune, effettuata tramite raccomandata R.R, e comunque prima dell'emissione del decreto di esproprio delle aree del comparto assegnato da parte del Comune, l'assegnatario provvede al versamento del saldo del corrispettivo del prezzo di esproprio delle aree.
9. La mancata stipula della convenzione **entro 45 giorni** dalla comunicazione dell'emanazione del decreto di esproprio costituisce motivo valido per la revoca dell'assegnazione delle aree del comparto o del lotto funzionale, le quali saranno oggetto di nuova assegnazione, con le stesse modalità della prima assegnazione (scorrendo la graduatoria, o, se esaurita attraverso nuovo bando). A seguito della revoca, l'amministrazione, soltanto dopo l'avvenuta rassegnazione dell'area, restituirà le somme versate per l'esproprio delle aree, trattenendone il 10% a titolo di indennizzo per i ritardi e danni subiti (salvo quantificazione di maggiori danni) e nulla sarà riconosciuto all'assegnatario decaduto per le spese sostenute fino a quel momento.
10. Nell'ambito di ogni bando, ogni soggetto richiedente non potrà avere in assegnazione più di un comparto, se non dopo esaurimento della relativa graduatoria definitiva approvata.

TITOLO III ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

ARTICOLO 9 PUNTEGGI

COOPERATIVE /IMPRESE DI COSTRUZIONE O LORO CONSORZI			
PARAMETRI		PUNTI	PUNTI MAX
<i>1. Alloggi in cessione o in locazione, in più rispetto al dovuto</i>			30
	1	5	
	2	10	
	3	20	
	>3	30	
<i>2. Classe energetica</i>			20

	Classe A	15	
	Classe A+	20	
<i>3. Tecniche per il contenimento dei consumi energetici</i>			25
	energie alt. (solare - fotovoltaico)	10	
	tetti (ventilati / verdi)	5	
	sistemi duali (riciclo acqua)	5	
	Altre soluzioni	5	
TOTALE			75

CITTADINI SINGOLI O ASSOCIATI			
PARAMETRI		PUNTI	PUNTI MAX
<i>1. Nucleo familiare numeroso con tre o più figli minorenni</i>			
	3	25	35
	> 3	35	
<i>2. Reddito familiare medio più basso</i>			
<i>3. Provvedimento di sfratto esecutivo</i>			
TOTALE			75

A parità di punteggio tra due soggetti richiedenti inseriti nelle medesime graduatorie, verrà effettuato il sorteggio alla presenza dei soggetti interessati convocati mediante p.e.c. o in loro assenza, di due testimoni.

ARTICOLO 10 PREFERENZE E PRIORITÀ

1. Sono preferiti per l'assegnazione, in ordine di priorità, i seguenti soggetti:
 - Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
 - Cooperative edilizie a proprietà indivisa;
 - Cooperative edilizie a proprietà divisa ed Imprese di costruzione (e loro consorzi), secondo i rispettivi punteggi acquisiti ai sensi dell'art. 10 del presente regolamento.
2. Le cooperative a proprietà indivisa potranno beneficiare della priorità di cui al comma precedente a condizione che presentino, una dichiarazione contenente l'impegno a non trasformarsi in cooperativa a proprietà divisa per un periodo minimo di 10 anni decorrenti dall'agibilità degli edifici realizzati nei comparti o lotti funzionali assegnati. Sarà comunque inserito nella convenzione il divieto frazionamento della proprietà per il suddetto periodo.
3. Conformemente a quanto disposto dall'art. 35, comma 11 della legge 865/71, così come sostituito dall'art. 3, comma 63, lett. c) della legge 662/1996, (con il criterio interpretativo introdotto dall'art. 7, comma 3 della legge 136/1999), le aree espropriate sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà con preferenza ai proprietari espropriati, sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.
4. Per il riconoscimento del titolo di proprietà si fa riferimento, ai sensi del citato comma 4 dell'art. 7 della legge 136/1999, alla data di adozione del vigente P.E.E.P. ovvero alla data di adozione del Consiglio Comunale con deliberazione consiliare n. 65 del 30.06.2003 (strumento urbanistico con il quale tali aree sono state destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare).

TITOLO IV
SOGGETTI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI

ARTICOLO 11
ALLOGGI

1. Gli alloggi individuati dal programma dovranno essere ceduti all'A.C. in proprietà o in locazione temporanea.
2. Gli alloggi potranno essere realizzati anche in regime di alloggi sociali secondo il Decreto Ministeriale 22.04.2008 e in regime di autocostruzione e autorecupero.
3. I suddetti alloggi dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale.
4. Gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale dell'edilizia residenziale pubblica e tipologie edilizie con superficie utile e convenzionale rispondente allo standard abitativo regionale (come esplicitato nella Tabella "A" della L.R.Toscana n. 96/1996 e s.m.i.).
5. Gli alloggi dovranno rispondere ai requisiti di risparmio energetico e dei consumi previsti dalla normativa vigente in materia. In particolare gli immobili dovranno essere progettati perseguendo la migliore efficienza energetica.

ARTICOLO 12
ALLOGGI CEDUTI ALL'A.C. PER 10 ANNI DA LOCARE

1. La durata minima della locazione concordata degli alloggi, il periodo di durata è previsto in dieci anni. Alla fine del suddetto periodo, gli alloggi ritorneranno in piena disponibilità del soggetto assegnatario dell'area, che potrà utilizzarli nei successivi anni nel rispetto delle norme che disciplinano edilizia economica e popolare.
2. Fermo restando l'obbligo di destinare gli alloggi alla locazione e nel rispetto dei rapporti locativi costituiti, assegnatario dell'area potrà cedere, a terzi la proprietà degli alloggi riservati alla locazione, prima della scadenza dei 10 anni. In tale caso è riconosciuto al Comune il diritto di prelazione.
3. Gli assegnatari degli alloggi riservati alla locazione saranno individuati dall'Amministrazione comunale previa determinazione dirigenziale del Dirigente del Servizio Casa.

ARTICOLO 13
ALLOGGI CEDUTI IN PROPRIETÀ ALL'A.C.

1. Dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale gli alloggi dei comparti o lotti funzionali individuati dal Programma pluriennale di attuazione per tempo vigente.
2. Le modalità di cessione saranno definiti dalla convenzione urbanistica, citata all'art. 8 del presente regolamento, da stipularsi tra il soggetto assegnatario dell'area e l'Amministrazione comunale.
3. Gli assegnatari degli alloggi suddetti saranno individuati dall'Amministrazione comunale previa determinazione dirigenziale del Dirigente del Servizio Casa

ARTICOLO 14
ALLOGGI CEDUTI IN PROPRIETÀ

1. I destinatari finali degli alloggi che saranno ceduti in proprietà, da parte dei soggetti assegnatari delle aree ed attuatori degli interventi edilizi, dovranno avere gli stessi requisiti riportati al precedente art. 5 riferiti ai cittadini singoli o associati.
2. In caso di assegnazione ad Imprese di costruzione e/o loro consorzi, i destinatari finali degli alloggi dovranno essere scelti (sulla base di quanto stabilito dall'amministrazione comunale) o dalle apposite liste di iscrizione dei soci delle cooperative edilizie inserite utilmente nelle graduatorie definitive approvate, oppure attraverso appositi bandi pubblici, redatti e pubblicati dal Comune stesso.

TITOLO V
COSTI AREE E URBANIZZAZIONI

ARTICOLO 15
RIMBORSO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO DELLE AREE

1. Le spese che il Comune dovrà sostenere per l'espropriazione delle aree dei comparti del P.E.E.P., per indennizzi, legali per contenziosi relativi alla determinazione dello stesso, interessi non riconducibili a colpevole inerzia del Comune medesimo, saranno rimborsate dall'assegnatario con le modalità descritte nei precedenti articoli nell'osservanza dell'articolo 35 della legge n° 865/1971.

ARTICOLO 16
OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'assegnatario dovrà realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria del comparto o lotto funzionale assegnato, sulla base del progetto approvato e con le modalità stabilite dalla convenzione.

ARTICOLO 17
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. In relazione a quanto previsto dall'articolo precedente, l'assegnatario non sarà tenuto a corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria.
2. L'assegnatario dovrà versare all'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro dei titoli abilitativi a costruire gli edifici, gli oneri di urbanizzazione secondaria. Tali oneri potranno essere abbattuti di una quota percentuale stabilita riportata in convenzione (fino al 50%), sia sulla base della concreta incidenza dei costi di urbanizzazione primaria delle aree risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo, che sulla base dell'incidenza dei costi derivanti dalle caratteristiche dell'intervento.
3. Ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto.
4. Il calcolo degli oneri è disciplinato da specifiche disposizioni di competenza del Consiglio Comunale.

ARTICOLO 18
EXTRA-COSTO

1. La determinazione del costo totale degli interventi per singolo comparto sarà costituito conformemente a quanto stabilito dalle direttive regionali sulla base del nuovo sistema di costi deliberato dalla Regione Toscana a seguito Deliberazione Consiglio Regione Toscana n. 387/1991, Deliberazione Giunta Regionale 328/96 e s.m.i., Decreto Dirigenziale n. 2431 del 03/06/2015 e successivi decreti.
2. Gli uffici procederanno ad un eventuale accettazione dell'extra-costi, sulla base di quanto proposto dall'assegnatario relativamente ai maggiori costi come risulterà dal Quadro Tecnico Economico dell'intervento a seguito di attenta valutazione tecnica tesa a valutarne l'ammissibilità.

TITOLO SESTO
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ARTICOLO 19
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. L'attuazione dei comparti P.E.E.P. potrà avvenire attraverso le forme dell'Edilizia Residenziale Pubblica o attraverso l'Edilizia Residenziale Sociale o forme integrate da specificare mediante appositi bandi.
2. I relativi bandi potranno prevedere, sulla base dei valutazioni inerenti il fabbisogno abitativo e dai dati provenienti dai soggetti territoriali, quote di alloggi da destinarsi a soggetti con caratteristiche giuridiche specifiche.
3. Ai sensi dell'art. 63 "Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica" della L.R.Toscana 65/2014 l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444. Dovrà pertanto essere assicurato mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite dallo strumento urbanistico vigente. Le relative tipologie verranno stabilite dalla disciplina di dettaglio di riferimento e dal Programma di attuazione delle aree P.E.E.P. vigente.

