



COMUNE DI CARBONIA

Provincia di Carbonia-Iglesias

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA
CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÁ DELLE AREE RICADENTI
NEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA
E POPOLARE (P.E.E.P.)**

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 29-04-2005
integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 26-02-2014

INDICE	Pag.
ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 CRITERI DI ASSEGNAZIONE	3
2.1 Bandi di concorso e domande di assegnazione	3
2.2 Commissione valutatrice	4
2.3 Determinazione del corrispettivo	4
2.4 Modalità di pagamento	5
2.5 Convenzioni	5
ART. 3 REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ PER LE ASSEGNAZIONI	5
3.1 Cooperative edilizie di abitazione	5
3.2 Imprese	6
3.3 Singoli proprietari e singoli cittadini	7
3.4 Precisazioni	7
ART. 4 CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA	8
4.1	8
4.2 assegnazione ai proprietari delle aree espropriate o da espropriare per l'attuazione del peep che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi	8
4.3 assegnazione ai singoli cittadini che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi	9
4.4 assegnazione alle cooperative edilizie di abitazione	10
4.5 assegnazione alle imprese	10
4.6	11
4.7 graduatoria	11
ART.5 DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA	11
5.1	11
5.2 Cauzione	11
ART. 6 CRITERI GENERALI PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA	12
6.1 Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art. 35, comma 8, lettera e)	12
6.2 Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi (art. 35, comma 8, lett. e)	12
6.3 Determinazione del corrispettivo nel caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie (art. 35, comma 8, lett. g)	12
6.4 Sanzioni a carico del concessionario per inosservanza degli obblighi convenzionali e decadenza dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie con estinzione del diritto (art. 35, comma 8, lett. f)	12
6.5 Risoluzione dell'atto di cessione delle aree in proprietà (art. 35, comma 13, lett. d)	13
6.6 Penalità e indennizzi	14
ART. 7 DISPOSIZIONI FINALI	14

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la concessione in diritto di superficie o la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di edilizia economica popolare (P.E.E.P.) del Comune di Carbonia, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167 e 22 ottobre 1971, n. 865 e loro successive modifiche e integrazioni.

Esso non riguarda, invece, la concessione ad Enti pubblici del diritto di superficie sulle aree occorrenti per la realizzazione di impianti e servizi pubblici (opere d'urbanizzazione).

ART. 2 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE

2.1 – Bandi di concorso e domande di assegnazione

Per l'assegnazione delle aree, il Comune emetterà appositi bandi di concorso in conformità al presente Regolamento e alle normative vigenti.

Potranno presentare istanza per l'assegnazione di aree in **diritto di superficie**:

- Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare
- Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa e loro consorzi
- Cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa e loro consorzi
- Imprese di costruzione e loro consorzi
- Singoli cittadini

Potranno presentare istanza per l'assegnazione di aree in **diritto di proprietà**:

- Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa e loro consorzi
- Cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa e loro consorzi
- Imprese di costruzione e loro consorzi
- Singoli cittadini

Prima dell'approvazione dei bandi, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, provvederà all'individuazione delle aree da destinare ad ogni singola tipologia di operatore e potrà predeterminare i limiti quantitativi di assegnabilità dei lotti ai singoli richiedenti.

I bandi saranno distinti per categoria di operatore.

Ogni bando dovrà indicare:

- a) le aree disponibili nel rispetto delle indicazioni contenute nel P.E.E.P. cui il bando si riferisce e il prezzo presunto di concessione/cessione;
- b) la tipologia di operatore che potrà concorrere per l'assegnazione delle aree;
- c) quali lotti verranno assegnati in diritto di superficie e quali in diritto di proprietà;
- d) le volumetrie e le tipologie consentite;
- e) il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
- f) il contenuto della domanda, i criteri e i punteggi per la formazione delle graduatorie ai sensi del presente regolamento, i documenti da allegare;
- g) le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Contestualmente all'approvazione del bando, verranno stabilite le forme di pubblicità più idonee a garantirne la massima diffusione.

La domanda dovrà essere redatta sugli appositi moduli predisposti dal Comune, completa di tutti i dati e le informazioni richiesti nel bando.

2.2 – Commissione valutatrice

L'assegnazione delle aree è disposta dal Responsabile del Servizio incaricato, sulla base delle proposte di una Commissione valutatrice, composta dallo stesso Responsabile, con funzioni di presidente, e da due dipendenti, preferibilmente della stessa area, di categoria non inferiore alla C, nominati dal Responsabile del Servizio medesimo.

La Commissione ha il compito di vagliare l'ammissibilità delle richieste di assegnazione, di proporre l'accettazione e di redigere la graduatoria.

In data successiva alla scadenza del bando, la Commissione si riunisce ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno e comunque ogni volta che sia necessario per rispettare un termine legale per l'espletamento delle pratiche.

La Commissione valutatrice può chiedere il completamento della documentazione di una domanda al fine di accertare sotto tutti gli aspetti le reali dimensioni e rapporti di una situazione di fatto; può chiedere che i richiedenti le aree si presentino a chiarire le situazioni, come pure accogliere, se ritenuto opportuno, eventuali richieste degli stessi di essere sentiti.

I membri della commissione non possono presenziare all'esame e discussione di richieste di assegnazione di aree a cui siano comunque interessati; per la definizione di tali incompatibilità valgono le norme stabilite nel codice di comportamento dei dipendenti pubblici. L'interessato potrà essere sentito per fornire chiarimenti come sopra previsto, ma non dovrà essere presente al momento della formulazione del giudizio da parte della Commissione.

I pareri di ammissibilità e le eventuali graduatorie della commissione hanno carattere preparatorio e consultivo e non costituiscono presunzione all'assegnazione dell'area, che rimane di esclusiva competenza del Responsabile del Servizio.

Di una eventuale divergenza di valutazioni sarà espressa esauriente motivazione nel dispositivo della determinazione del Responsabile del Servizio.

2.3 Determinazione del corrispettivo

Il prezzo di cessione delle aree sarà determinato, come previsto dalla legge, tenendo conto del costo di esproprio dei terreni (C), maggiorato dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria (U_1) e di urbanizzazione secondaria (U_2) secondo i parametri fissati dai relativi piani di zona e fatta salva la normativa vigente.

Il costo complessivo dell'intervento dato dalla sommatoria dei termini $C U_1 U_2$, determina il costo medio per mq di superficie edificabile e quindi per mc di volume utile edificabile.

I prezzi di cessione verranno aggiornati semestralmente dalla Commissione per l'assegnazione delle aree in coincidenza della formazione della graduatoria provvisoria secondo gli indici ISTAT provinciali di aumento del costo della vita e le variazioni determinate sul costo di esproprio dei terreni.

Considerato che le attuali indennità espropriative sono corrisposte, sulla base delle Leggi vigenti, a titolo di acconto, ogni ulteriore variazione delle indennità di esproprio riferite alle aree oggetto di assegnazione sarà a carico degli assegnatari.

2.4 Modalità di pagamento

Il corrispettivo per la cessione in proprietà o cessione del diritto di superficie determinato con i criteri del punto precedente viene di norma pagato in contanti al momento della stipulazione degli atti.

Tuttavia il Comune può stabilire particolari condizioni a favore di determinate categorie di operatori, nei limiti delle possibilità reali di garantire comunque l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni, e con i seguenti criteri:

pagamento in contanti del 40% alla stipula dell'atto e il restante 60% o in contanti o al massimo con tre rate annuali del 20% (più interessi relativi in base al tasso ufficiale di sconto) a partire dalla data di stipula dell'atto.

A garanzia del pagamento rateizzato, dovrà essere presentata idonea polizza fidejussoria, con esclusione del beneficio della preventiva escussione.

2.5 Convenzioni

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree a prevalente destinazione residenziale vengono stipulate le convenzioni indicate nell'art. 35 della legge 865/71 che avranno i contenuti previsti dalle vigenti norme, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento, tenendo conto che:

- il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area e di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile, con le precisazioni indicate al precedente punto 2.4;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nel vigente PEEP, fatte salve le possibilità di sostituzione espressamente previste o compatibili;
- i progetti edilizi sono presentati entro 150 giorni dalla stipulazione della convenzione;
- i lavori sono iniziati entro 1 (uno) anno dal rilascio della concessione edificatoria e terminati entro 3 (tre) anni dall'inizio, termine che può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. I predetti termini sono stabiliti a pena di decadenza.

L'assegnatario dichiara di accettare incondizionatamente tutte le disposizioni contenute nel presente regolamento.

2.6 Cessione aree non urbanizzate.

Qualora la procedura di cessione, riservata ai "Singoli Cittadini" abbia ad oggetto aree in tutto o in parte non urbanizzate e i corrispettivi di vendita siano necessari a garantire la provvista finanziaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste nel PEEP, il Comune può stabilire che le assegnazioni siano subordinate al raggiungimento di un numero congruo di istanze tali da consentire la realizzazione dei lavori previsti o di uno stralcio funzionale dei medesimi.

In tale ipotesi, successivamente alle assegnazioni, si procederà alla sottoscrizione di appositi contratti preliminari con fissazione acconto prezzo in misura non inferiore al 20% del corrispettivo di cessione.

Qualora anche con la reiterazione della pubblicazione del bando non si pervenga, entro un anno, ad un numero congruo di interessati il Comune si riserva la facoltà di agire in autotutela con atto di ritiro della procedura avviata, fatta salva la facoltà di deliberare in ordine all'individuazione di altra tipologia di operatore ai sensi del precedente punto 2.1 (Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa/divisa e loro consorzi - Imprese di costruzione e loro consorzi).

ART. 3 - REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ PER LE ASSEGNAZIONI

Per ottenere l'assegnazione delle aree di cui al precedente art. 1 sono richiesti i requisiti di seguito indicati:

3.1. cooperative edilizie di abitazione

REQUISITI SOGGETTIVI DELLA COOPERATIVA.

La cooperativa deve possedere, alla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio, i seguenti requisiti:

- a) Iscrizione al registro prefettizio;
- b) Iscrizione al Registro presso il Tribunale;

- c) Essere in regola con le norme vigenti in materia di revisione delle Cooperative;
- d) Disporre delle quote dei soci prenotatari e dei soci di riserva.

REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOCI

I soci delle cooperative dovranno possedere, alla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio del Comune, i seguenti requisiti:

1. essere cittadini italiani o di uno Stato estero membro dell'Unione Europea o cittadini di uno Stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno;
2. avere la residenza ovvero svolgere l'attività lavorativa nel territorio della Provincia; sono considerati residenti nella Provincia i nati nella Regione che intendono ristabilirvi la residenza (emigrati). Il requisito della residenza non è richiesto per i militari di carriera i quali possono in ogni momento predeterminare la residenza che intendono eleggere, allorché lasceranno il servizio (legge 497/78 art. 24);
3. non essere titolari – essi stessi né altri componenti del loro nucleo familiare – del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso, di abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare.

Si considera adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi cucina e servizi, pari a quello dei componenti il nucleo familiare.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi, risultanti dallo stato di famiglia del richiedente.

Costituiscono nucleo familiare le coppie di fatto, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali sino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio da almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela e affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza deve risultare instaurata da oltre due anni ed essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del convivente che dal richiedente.

I figli maggiorenni non a carico, non vengono compresi nel nucleo familiare. Analogamente, qualora la richiesta di assegnazione venga fatta da detti figli o da quelli che intendono separarsi dal nucleo familiare di appartenenza per contrarre matrimonio (nubendi), non vengono considerati gli altri componenti lo stesso nucleo familiare.

I figli maggiorenni sono da considerarsi non a carico quando possono essere dichiarati tali in base alla vigente normativa fiscale.

4. non aver ottenuto, essi stessi, né altri componenti dello stesso nucleo familiare, agevolazioni pubbliche, concesse dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico, in qualunque forma e in qualunque luogo, per l'acquisto, la costruzione e il recupero di alloggio.
5. fruire di un reddito annuo complessivamente calcolato con le modalità di cui all'art. 21 della Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni, non superiore al limite vigente, per gli interventi di edilizia agevolata, al momento della pubblicazione del bando.

3.2 imprese

Possono presentare domanda di partecipazione:

- le imprese di costruzione singole;
- le imprese singole appartenenti a consorzi di imprese;
- i consorzi di imprese;
- le cooperative singole di produzione e lavoro appartenenti a un Consorzio di cooperative;
- le cooperative singole di produzione e lavoro;
- i consorzi di cooperative di produzione e lavoro

che, alla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio:

- siano regolarmente iscritte alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
- non si trovino in stato di liquidazione, fallimento o concordato, né abbiano presentato domanda di concordato;

3.3 Singoli proprietari e singoli cittadini

I singoli proprietari delle aree espropriate o da espropriare per l'attuazione del PEEP e i singoli cittadini che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi, devono possedere, alla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio, i seguenti requisiti:

1. essere cittadini italiani o di uno Stato estero membro dell'Unione Europea o cittadini di uno Stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno;
2. avere la residenza ovvero svolgere l'attività lavorativa nel territorio della Provincia; sono considerati residenti nella Provincia i nati nella Regione che intendono ristabilirvi la residenza (emigrati). Il requisito della residenza non è richiesto per i militari di carriera i quali possono in ogni momento predeterminare la residenza che intendono eleggere, allorché lasceranno il servizio (legge 497/78 art. 24);
3. non essere titolari – essi stessi né altri componenti del loro nucleo familiare – del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso, di abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio della Provincia.

Si considera adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi cucina e servizi, pari a quello dei componenti il nucleo familiare .

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi, risultanti dallo stato di famiglia del richiedente.

Costituiscono nucleo familiare le coppie di fatto, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali sino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio da almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legati da vincoli di parentela e affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza deve risultare instaurata da oltre due anni ed essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del convivente che dal richiedente.

I figli maggiorenni non a carico, non vengono compresi nel nucleo familiare. Analogamente, qualora la richiesta di assegnazione venga fatta da detti figli o da quelli che intendono separarsi dal nucleo familiare di appartenenza per contrarre matrimonio (nubendi), non vengono considerati gli altri componenti lo stesso nucleo familiare.

I figli maggiorenni sono da considerarsi non a carico quando possono essere dichiarati tali in base alla vigente normativa fiscale.

4. non aver ottenuto, essi stessi, né altri componenti dello stesso nucleo familiare, agevolazioni pubbliche, concesse dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico, in qualunque forma e in qualunque luogo per l'acquisto, la costruzione e il recupero di alloggio.
5. fruire di un reddito annuo complessivo imponibile, riferito all'intero nucleo familiare, calcolato con le modalità di cui all'art. 21 della Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni, non superiore al limite vigente, per gli interventi di edilizia agevolata, al momento della scadenza del bando.

Il reddito considerato è quello imponibile risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale presentata prima della domanda.

3.4 Precisazioni

Per tutte le tipologie di operatore, i requisiti di partecipazione di cui al presente articolo, devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando di concorso all'Albo Pretorio del Comune.

Gli alloggi, realizzati o recuperati sulle aree indicate nell'articolo 1, possono essere ceduti in proprietà, in locazione o in godimento **solamente** a soggetti che, alla data degli atti di concessione, risultino in possesso dei requisiti richiesti alla stessa data (ossia vigenti) per l'accesso ad agevolazioni, contributi e provvidenze nel campo dell'edilizia agevolata.

Le domande regolarmente istruite dalla Commissione Valutatrice, sulla base delle indicazioni contenute nel successivo articolo 4, con la formazione della graduatoria provvisoria di cui al medesimo articolo, verranno trasmesse al responsabile del servizio competente per l'assegnazione definitiva.

ART. 4 CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

4.1

Il Piano Urbanistico Comunale definisce la destinazione degli insediamenti previsti operando la distinzione tra lotti per insediamenti a destinazione residenziale e lotti per insediamenti a destinazione non residenziale o mista.

Le aree oggetto dei bandi sono assegnate fino ad esaurimento.

Per le assegnazioni in diritto di superficie rimane in facoltà del comune di variare la concessione in diritto di proprietà, sentiti i richiedenti.

4.2 - ASSEGNAZIONE AI PROPRIETARI DELLE AREE ESPROPRIATE O DA ESPROPRIARE PER L'ATTUAZIONE DEL PEEP CHE INTENDANO REALIZZARE DIRETTAMENTE GLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

Le aree sono assegnate fino ad esaurimento.

Qualora le richieste di assegnazione siano superiori al numero di aree destinate dal Consiglio Comunale alla tipologia di operatore **proprietari delle aree espropriate o da espropriare per l'attuazione del peep** che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi e per individuare gli assegnatari si renda necessario procedere alla formulazione di una graduatoria, saranno attribuiti i seguenti punteggi:

1) Nucleo familiare costretto ad abbandonare l'alloggio a seguito di provvedimenti di sfratto	3 punti
2) Nucleo familiare costretto ad abbandonare l'alloggio a seguito di formale ordinanza di demolizione totale o parziale (precedente alla data di scadenza del bando, ma non oltre due anni)	3 punti
3) Richiedente abitante con il proprio nucleo familiare in alloggio sovraffollato (dato dal rapporto componenti nucleo familiare/vani utili) Quoziente di sovraffollamento: Da 2 a 3: Da 3,01 a 4: Oltre 4:	punti 2 punti 3 punti 4
4) Nucleo familiare del richiedente coabitante con altro o altri nuclei familiari ciascuno composto da almeno due persone	Punti 2

5) Nucleo familiare del richiedente composto da: - tre componenti - quattro componenti - cinque componenti - sei componenti - sette componenti - otto componenti e oltre	Punti 1 Punti 2 Punti 3 Punti 4 Punti 5 Punti 6
6) Presenza nel nucleo familiare del richiedente: a) n° 1 (uno) portatore di handicap b) n° 2 (due) portatori di handicap c) n° 3 (tre) e oltre portatori di handicap I punteggi di cui ai punti a), b) e c) non sono cumulabili	Punti 2 Punti 3 Punti 4

4.3 ASSEGNAZIONE AI SINGOLI CITTADINI CHE INTENDANO REALIZZARE DIRETTAMENTE GLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

Le aree sono assegnate fino ad esaurimento.

Qualora le richieste di assegnazione siano superiori al numero di aree destinate dal Consiglio Comunale alla tipologia di operatore “**singoli cittadini che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi**” e per individuare gli assegnatari si renda necessario procedere alla formulazione di una graduatoria, saranno attribuiti i seguenti punteggi:

1) Nucleo familiare costretto ad abbandonare l'alloggio a seguito di provvedimenti di sfratto	3 punti
2) Nucleo familiare costretto ad abbandonare l'alloggio a seguito di formale ordinanza di demolizione totale o parziale (precedente alla data di scadenza del bando, ma non oltre due anni)	3 punti
3) Richiedente abitante con il proprio nucleo familiare in alloggio sovraffollato (dato dal rapporto componenti nucleo familiare/vani utili) Quoziente di sovraffollamento: Da 2 a 3: Da 3,01 a 4: Oltre 4:	punti 2 punti 3 punti 4
4) Nucleo familiare del richiedente coabitante con altro o altri nuclei familiari ciascuno composto da almeno due persone	Punti 2
5) Nucleo familiare del richiedente composto da: - tre componenti - quattro componenti - cinque componenti - sei componenti - sette componenti - otto componenti e oltre	Punti 1 Punti 2 Punti 3 Punti 4 Punti 5 Punti 6
6) Presenza nel nucleo familiare del richiedente: a) n° 1 (uno) portatore di handicap b) n° 2 (due) portatori di handicap c) n° 3 (tre) e oltre portatori di handicap I punteggi di cui ai punti a), b) e c) non sono cumulabili	Punti 2 Punti 3 Punti 4

4.4 ASSEGNAZIONE ALLE COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE

Qualora le richieste di assegnazione siano superiori al numero di aree destinate dal Consiglio Comunale alla tipologia di operatore “**COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE**” e per individuare gli assegnatari si renda necessario procedere alla formulazione di una graduatoria, saranno attribuiti i seguenti punteggi:

anzianità convenzionale dei soci (valutata in mesi, dividendo il totale complessivo dei mesi di anzianità d’iscrizione dei soci per il numero dei soci)	Punti 0,20 per ciascun mese di anzianità
Composizione media delle famiglie dei soci (ottenuta dividendo il numero complessivo dei componenti i nuclei familiari per il numero dei soci)	Punti 0,10 per ciascun componente
Presenza di soci costretti ad abbandonare l’alloggio occupato, in seguito a provvedimento di sfratto non ancora eseguito o eseguito non anteriormente a 6 mesi dalla data della scadenza del bando	Punti 1 per ogni socio sfrattato
Presenza di soci emigrati o soci il cui nucleo familiare comprenda il coniuge, che benché anagraficamente residente in Sardegna, sia emigrato all’estero o in altre regioni d’Italia	Punti 0,50 per ogni socio nelle condizioni a fianco riportate
Presenza di soci il cui nucleo familiare comprenda handicappati (si considera handicappato il cittadino affetto da menomazione di qualsiasi genere che comporta una diminuzione permanente delle capacità lavorative superiore a 2/3) certificata dall’autorità sanitaria competente	Punti 0,50 per ogni socio nelle condizioni a fianco riportate

4.5 ASSEGNAZIONE ALLE IMPRESE

Qualora le richieste di assegnazione siano superiori al numero di aree destinate dal Consiglio Comunale alla tipologia di operatore “**IMPRESE**” e per individuare le imprese assegnatarie si renda necessario procedere alla formulazione di una graduatoria, saranno attribuiti i seguenti punteggi:

Impresa con sede fiscale in Sardegna	Punti 2
Certificazione di qualità ISO 9001	Punti 1
Importo volume d’affari ai fini IVA dell’ultimo triennio precedente il bando (si terrà conto della media dei tre anni come risulta dalla dichiarazione IVA per ogni anno). Quanto al volume d’affari si utilizza, per analogia l’importo quale risulta dalle classifiche per attestazione SOA: -alla 1^ classifica SOA -alla 2^ classifica SOA -dalla 3^ classifica SOA	Punti 1 Punti 2 Punti 3
Impegno dell’impresa a contenere il prezzo di cessione degli alloggi di cui al successivo punto 6.1	Punti 0,50 per ogni punto percentuale di riduzione

4.6

Qualora il numero delle richieste sia inferiore rispetto al numero delle aree destinate dal Consiglio Comunale a una determinata tipologia di operatore, le aree che risultino non assegnate potranno essere attribuite alle altre tipologie di operatori, secondo il seguente ordine di priorità:

A) Per le aree concesse in **diritto di superficie**:

1. singoli proprietari delle aree espropriate o da espropriare per l'attuazione del PEEP (art. 35 comma 11 della legge 865/71 che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi;
2. enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (es. I.A.C.P.);
3. cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa;
4. cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa;
5. singoli cittadini;
6. imprese di costruzione e loro consorzi.

B) Per le aree cedute in **diritto di proprietà**:

1. singoli proprietari delle aree espropriate o da espropriare per l'attuazione del PEEP (art. 35 comma 11 della legge 865/71) che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi;
2. cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa;
3. cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa;
4. singoli cittadini;
5. imprese di costruzioni e loro consorzi.

4.7 – graduatoria

Entro il terzo giorno dalla sua formazione, la graduatoria **distinta per tipologia di operatore** è affissa per 15 (quindici) giorni all'albo pretorio del Comune. Nei 15 giorni successivi dall'ultimo di pubblicazione gli interessati possono presentare opposizione in carta semplice all'amministrazione comunale che, esauritone l'esame, tramite la Commissione Valutatrice, nei successivi 15 giorni, formulerà la graduatoria definitiva da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Servizio per la definitiva assegnazione.

La graduatoria definitiva è pubblicata nell'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e costituisce provvedimento definitivo.

Gli assegnatari saranno chiamati a scegliere l'area in base all'ordine di graduatoria.

ART. 5 - DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA

5.1

Gli assegnatari decadono dal diritto all'ottenimento dell'area ed alla stipula contrattuale qualora entro 90 giorni dall'invito rivolto loro dal Responsabile del Servizio non presentino la documentazione richiesta per la stipula contrattuale e non dimostrino l'avvenuto pagamento.

In questo caso subentrerà il primo in posizione utile in graduatoria.

5.2 – cauzione

Allo scopo di garantire l'amministrazione comunale della correttezza comportamentale del richiedente nelle fasi precontrattuali, contestualmente all'istanza di ammissione il richiedente deve versare, a copertura delle spese del personale e amministrative sostenute, una cauzione dell'importo forfetario di 50 euro, che sarà trattenuto qualora, senza giustificato motivo, il beneficiario rinunci alla assegnazione dell'area.

Sul giustificato motivo decide il Responsabile del Servizio.

ART. 6 - CRITERI GENERALI PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA

6.1 - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art. 35, comma 8, lettera e Legge 865/71).

Il prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, sarà determinato con riferimento al costo indicato nell'atto unilaterale d'obbligo che l'assegnatario è tenuto a sottoscrivere per ottenere il permesso a costruire ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

6.2 - Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi (art. 35, comma 8, lettera e Legge 865/71)

Per la determinazione e la revisione del canone di locazione si farà riferimento a quello indicato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

Per le cooperative a proprietà indivisa il canone di locazione sarà determinato dall'Assemblea dei soci in base alle somme occorrenti per l'ammortamento dei capitali effettivamente investiti dalla cooperativa concessionaria per la realizzazione del proprio programma costruttivo (costi degli alloggi + costi delle opere comuni o del diritto di superficie aumentato dei relativi interessi sui capitali mutuat), nonché della somma occorrente per la copertura delle spese generali di manutenzione e di gestione.

Per le cooperative a proprietà indivisa la revisione del canone sarà determinata dall'assemblea dei soci sulla base delle variazioni degli elementi di costo, di cui al punto precedente.

I canoni di cui sopra, dovranno essere approvati dal Comune.

Per gli Enti di edilizia residenziale pubblica, la determinazione e revisione del canone di locazione sarà quella fissata dalle norme di legge.

6.3 - Determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie. (art. 35, comma 8, lettera g Legge 865/71).

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie, salve diverse disposizioni contenute nelle leggi vigenti al momento del rinnovo della concessione stessa, verrà determinato in misura del 5% annuo del costo di costruzione dell'immobile, valutato sulla base del prezzo medio degli appalti di opere di edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello del rinnovo della concessione, diminuito della percentuale per deprezzamento derivato dall'età secondo i tassi di cui al paragrafo 5.1 e aumentato del valore dell'area commisurato al costo di espropriazione vigente al momento del rinnovo stesso. Il canone sarà revisionato ogni 5 anni in base agli stessi criteri di cui al precedente comma. Resteranno a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e di gestione.

Il rinnovo della concessione non potrà avere durata superiore a quella prevista nell'atto originario.

6.4 - Sanzioni a carico del concessionario per inosservanza degli obblighi convenzionali e decadenza dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie con estinzione del diritto. (art. 35, comma 8, lettera f Legge 865/71)

a) Nel caso di cessione di alloggi, ove questa sia consentita, a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio precedente indicato al paragrafo 6.1, il Comune applicherà a carico del concessionario alienante una penalità pecuniaria pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi;

b) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, dei criteri di applicazione dei canoni di locazione il Comune applicherà a carico del concessionario una penalità pari a 2 volte la differenza tra canoni percepiti e canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione sarà stata commessa. Nel caso di reiterate analoghe infrazioni, il concessionario decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazioni ed il terreno, con le opere su di esso realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune;

c) nel caso di inosservanza del divieto della concessione a terzi del diritto di superficie, il concessionario decadrà da tale diritto per la parte oggetto della contestazione e il terreno, con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune. In questo caso il Comune applicherà una penale pecuniaria pari al 30% del prezzo di concessione del diritto di superficie;

d) nel caso di mancato pagamento, anche di una rata, del diritto di superficie - se è previsto il pagamento in tale forma - il Comune metterà in mora il concessionario inadempiente prescrivendo

un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di una indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta.

Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi, il concessionario decadrà dal diritto di superficie, per la parte oggetto di contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune;

e) nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori, imputabile a negligenza del concessionario, sia per la costruzione degli edifici di abitazione che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ove queste ultime siano state affidate al concessionario stesso, il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'ultimazione degli stessi, con l'applicazione di una penale nella misura del 5% del corrispettivo del diritto di superficie.

Trascorsi inutilmente i nuovi termini, il concessionario decadrà dal diritto di superficie, per la parte oggetto della contestazione, e il terreno, con le opere eventualmente realizzate, rientreranno nella disponibilità del Comune.

Ove l'inadempimento imputabile alla negligenza del concessionario riguardasse le sole opere di urbanizzazione, sarà in facoltà del Comune di applicare i criteri precisati nel precedente punto e) o di eseguire le opere stesse in danno del concessionario con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% dell'importo delle opere da farsi, salvo i maggiori danni.

6.5 - Risoluzione dell'atto di cessione delle aree in proprietà (art. 35. Comma 13, lettera d Legge 865/71)

a) L'area edificata, o parzialmente edificata, non può essere locata, sublocata, alienata o ceduta in uso a terzi per cinque anni dall'assegnazione, salvo autorizzazione del Comune per gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Nel caso di inosservanza da parte dell'acquirente dei divieti anzidetti si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area in proprietà ed il terreno e le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune. In questo caso il Comune applicherà una penale pecuniaria a carico dell'inadempiente pari al 85% dell'intero prezzo di cessione dell'area, aumentata delle spese che il Comune deve sostenere per rientrare nella titolarità del bene e di qualunque altra spesa.

b) Nel caso di mancato pagamento, anche di una sola rata del prezzo di cessione dell'area, se è previsto il pagamento in tale forma, il Comune metterà in mora l'inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di un'indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta. Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi, si avrà la risoluzione dell'atto di cessione, per la parte oggetto di contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.

c) Nel caso di inosservanza dei predetti termini di inizio o di ultimazione dei lavori, il Comune prescriverà nuovi termini perentori, per l'inizio o l'ultimazione di essi, con una penale in misura pari al 5% della somma versata per l'acquisto dell'area. Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell'atto di cessione e il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.

6.6 - Penalità e indennizzi

Quando l'atto di cessione è risolto o la concessione decade, per inadempimento generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata o in particolare per qualcuno dei motivi sopra indicati e che non abbiano specifica regolamentazione, l'area rientra nella disponibilità del Comune e con essa divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate.

Il Comune rimborserà al concessionario o all'acquirente decaduto la somma versata per l'acquisizione del diritto di superficie o della proprietà, detratte le spese sostenute dall'Ente, con una penalità pari al 40% della somma stessa.

Le opere realizzate non verranno indennizzate dal Comune al concessionario o all'acquirente decaduto.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente regolamento entra in vigore 15 (quindici) giorni dopo la sua ripubblicazione all'albo pretorio dopo l'intervenuta esecutività.