



COMUNE DI CARBONIA

Provincia del Sud Sardegna

SETTORE II – SERVIZIO PATRIMONIO

REGOLAMENTO COMUNALE

PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

E PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE RICADENTI

NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA

E POPOLARE (P.E.E.P.) E NEI PIANI AD ESSI ASSIMILATI

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 29-04-2005 integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 26-02-2014 integrato e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 25.07.2023

DIRIGENTE II SETTORE

Enrico Potenza

INDICE

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E FINALITA'	2
ART. 2 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE	4
2.1 – Bandi di concorso e domande di assegnazione.....	4

2.2 – Commissione valutatrice	6
2.3 Determinazione del corrispettivo	6
2.4 Modalità di pagamento	8
2.5 Convenzioni	9
2.6 Cessione aree non urbanizzate.....	11
ART. 3 - REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ PER LE ASSEGNAZIONI	11
3.1. Cooperative edilizie di abitazione.....	11
Requisiti soggettivi della cooperativa.....	11
Requisiti soggettivi dei soci	12
3.2 Imprese	13
3.3 Singoli proprietari e singoli cittadini (persone fisiche)	14
3.4 Precisazioni.....	15
ART. 4 - CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.....	15
4.1 - Assegnazione ai proprietari delle aree espropriate o da espropriare per l'attuazione del peep che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi	15
4.2 Assegnazione ai singoli cittadini che intendano realizzare direttamente gli interventi costruttivi	16
4.3 Assegnazione alle cooperative edilizie di abitazione	17
4.4 Assegnazione alle imprese.....	18
4.5 Ordine di Priorità Assegnazioni	18
4.6 – Graduatoria	18
ART. 5 - DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA	19
5.1 – Cauzione	19
ART. 6 - CRITERI GENERALI PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'	19
6.1 - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art. 35, comma 8, lettera e Legge 865/71).....	19
6.2 - Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi (art. 35, comma 8, lettera e Legge 865/71).....	21
6.3 - 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).....	21
6.4 - Risoluzione dell'atto di cessione delle aree in proprietà (art. 35. Comma 13, lettera d Legge 865/71).....	23
6.5 - Penalità e indennizzi.....	24
6.6 – Casi speciali.....	25
ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI.....	25
ART. 8 - RINVIO	25

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E FINALITA'

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di assegnazione, ex art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865 e ss.mm.ii., delle aree comunali residue (da assegnare ex novo o che si rendessero libere a seguito di

decadenza, comprensive di eventuali opere ivi realizzate) nei Piani di Zona (P.d.Z.), denominati anche Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e nei Piani di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. o in altri piani ad essi assimilati, anche di nuova formazione, destinate ad interventi di edilizia residenziale economica e popolare (sovvenzionata o agevolata convenzionata), in attuazione delle relative N.T.A., a enti e cittadini, stabilendo i criteri per la formazione delle graduatorie, i requisiti che devono essere posseduti dai richiedenti, gli adempimenti degli assegnatari ed i relativi termini, le sanzioni e le decadenze a carico degli stessi con i contenuti e per le finalità di cui al comma 14° dell'art. 35 della L. 865/71.

Per tutte le aree residenziali di cui al comma precedente, nella disponibilità del Comune, l'assegnazione avverrà generalmente in proprietà con regime vincolistico ventennale, limitando la concessione del diritto di superficie per 99 anni solo per interventi di edilizia agevolata a cooperative a proprietà indivisa o per interventi di edilizia sovvenzionata che abbiano usufruito di agevolazioni sul corrispettivo di assegnazione. Questi ultimi da effettuarsi prioritariamente con enti istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Nei soli casi di lotti che dovessero rientrare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale a seguito di rinuncia o decadenza dal diritto di superficie da parte dei concessionari potrà essere concesso altresì il diritto di superficie anche alle Cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa e loro consorzi, alle Imprese di costruzioni e loro consorzi, nonché ai cittadini singoli.

Gli interventi oggetto di regolamentazione riguardano:

- a) l'edilizia residenziale sovvenzionata (interamente realizzata con contributi pubblici) limitatamente alle modalità di assegnazione delle aree – Per i requisiti dei destinatari finali si rimanda alle disposizioni di legge vigenti in materia;
- b) l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (parzialmente realizzata con contributi pubblici, in conto capitale o in conto interessi – Si ricomprende in tale tipologia di contribuzione anche l'agevolazione in conto capitale relativa alla differenza tra il valore di assegnazione delle aree e il valore al libero mercato delle stesse), in relazione sia alla modalità di assegnazione delle aree che ai requisiti dei destinatari finali degli alloggi realizzati;

I requisiti di assegnazione di cui al presente regolamento, limitatamente all'edilizia agevolata-convenzionata, devono essere posseduti non solo dagli assegnatari/acquirenti finali ma anche dai locatari degli alloggi:

- a) qualora prevista la possibilità della locazione da parte del proprietario superficario poiché contenuta nella convenzione di cessione/assegnazione;
- b) qualora sia prevista la possibilità di interventi espressamente realizzati con la finalità della locazione secondo le diverse fattispecie previste dalla legislazione vigente.

Il regolamento 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:

- a) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- b) Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa e loro consorzi;

Nei soli casi di aree che dovessero rientrare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale a seguito di rinuncia o decadenza dal diritto di superficie da parte dei concessionari, potranno presentare istanza anche:

- c) Cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa e loro consorzi;
- d) Imprese di costruzione e loro consorzi;
- e) Singoli cittadini.

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

- a) Cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa e loro consorzi;
- b) Imprese di costruzione e loro consorzi;
- c) Singoli cittadini.

1. 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.

2. I bandi saranno distinti per categoria di operatore.

3. 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) requisiti per la partecipazione;
- d) quali lotti verranno assegnati in diritto di superficie e quali in diritto di proprietà;
- e) le volumetrie e le tipologie consentite;
- f) il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
- g) il contenuto della domanda, i criteri e i punteggi per la formazione delle graduatorie ai sensi del presente regolamento, i documenti da allegare;
- h) le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4. Tali bandi dovranno prevedere un termine, non inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione nel proprio sito istituzionale, per la presentazione delle domande.

5. Il tempo di pubblicazione dei bandi di cui al comma precedente, nel sito istituzionale del Comune, deve essere pari al termine per la presentazione delle domande di cui al comma precedente.
6. Contestualmente all'approvazione del bando, verranno stabilite le forme di pubblicità più idonee a garantirne la massima diffusione.
7. La domanda dovrà essere redatta sugli appositi moduli predisposti dal Comune, completa di tutti i dati e le informazioni richiesti nel bando.
8. Le graduatorie formate in seguito all'indizione dei bandi avranno validità limitatamente alle aree dei Piani indicati nel bando e, comunque, una validità non superiore a 3 (tre) anni.
9. Scaduto il termine di cui al comma precedente, le graduatorie decadranno automaticamente, salvo il potere di proroga dell'efficacia, con atto dirigenziale, comunque per un periodo non superiore a 12 mesi, per motivate esigenze quali la necessità di completare l'assegnazione delle aree messe a concorso con il bando stesso o la necessità di assegnare le aree rese libere per rinuncia o decadenza negli stessi interventi oggetto del bando.
10. Il bando può comunque prevedere che nei limiti temporali di validità della graduatoria, dalla stessa si possa attingere per l'assegnazione delle aree non comprese nel bando che dovessero rientrare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale a seguito di rinuncia o decadenza dal diritto di superficie (per le violazioni gravi ove espressamente prevista) o risoluzione atti di cessione per inottemperanza nei dodici mesi successivi alla sua approvazione.
11. Per i casi di decadenza dal diritto di superficie o di risoluzione di atti di cessione di cui al comma precedente, il provvedimento di avvio del relativo procedimento e l'assunzione del conseguente atto dirigenziale devono essere stati notificati all'assegnatario inadempiente prima della pubblicazione del bando, restando da definire solo la stipulazione dell'atto pubblico con il quale l'Amministrazione comunale rientra nella piena disponibilità dell'area.
12. Per entrambe le fattispecie di cui ai due commi precedenti del presente articolo, ai fini della loro applicazione, deve essere fatto espresso riferimento nel bando.
13. Le eventuali aree, comprese nel bando, che, per qualsiasi motivo, dovessero rientrare nella disponibilità del Comune, potranno essere assegnate per tutto il periodo di validità della graduatoria ai soggetti collocati in posizione utile.
14. Per le finalità di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale, qualora non ancora proceduto con altro specifico atto programmatico, può definire annualmente le percentuali delle volumetrie disponibili da destinare agli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata o da assegnare ai singoli cittadini, alle cooperative e alle imprese, in sede di approvazione della deliberazione annuale di Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 267/2000, articolo così come sostituito dall'art. 74 del d.lgs. n. 118 del 2011, introdotto dal D.Lgs. n. 126 del 2014.

2.2 – Commissione valutatrice

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

1. La Commissione ha il compito di vagliare l'ammissibilità delle richieste di assegnazione, di proporre l'accettazione e di redigere la graduatoria.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 Dirigente del Servizio.
6. Di una eventuale divergenza di valutazioni sarà espressa esauriente motivazione nel dispositivo della determinazione del Dirigente del Servizio.

2.3 Determinazione del corrispettivo

1. Il corrispettivo della cessione dell'area è determinato a norma di legge ripartendo l'incidenza del costo delle aree, dell'urbanizzazione primaria e di tutti gli altri oneri per l'attuazione dell'intero intervento, di norma, in proporzione alla volumetria realizzabile in ogni singola area. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria sono valide le tabelle vigenti per tutto il territorio comunale, fatte salve differenti disposizioni del Consiglio Comunale per specifici casi.
2. In ogni caso, il calcolo del corrispettivo di assegnazione deve essere estrapolato, ove possibile nel dettaglio, dal piano finanziario dello specifico Piano di Edilizia Economica e Popolare di riferimento, o piano ad esso assimilato, tenendo comunque conto dei costi attuali di acquisizione delle aree al libero mercato, delle spese di pianificazione e generali connesse e delle spese di urbanizzazione sulla base delle normative e tecniche costruttive vigenti. Per la determinazione del corrispettivo di assegnazione

di ogni singola area, inoltre, devono essere previsti vari parametri per il calcolo della ripartizione dei costi, come ad es.:

- a) assegnazione in proprietà o in superficie (qualora prevista nello specifico Piano Attuativo);
- b) volume del lotto;
- c) indice fondiario del lotto;
- d) tipologia edilizia;
- e) destinazione del volume.

3. In assenza di atti per la determinazione del corrispettivo di assegnazione come indicato nei commi precedenti si dovrà procedere con specifica perizia tecnica per il calcolo del valore di cessione o concessione.
4. Il prezzo di cessione delle aree sarà annualmente adeguato dall'Amministrazione comunale, tenendo anche conto degli oneri burocratici necessari per l'assegnazione (spese tecniche, amministrative, etc.) con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172 lett. b) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., tenendo conto dell'incremento ISTAT, dei costi già sostenuti e degli oneri ancora da sostenere per le urbanizzazioni primaria e secondaria e del costo di acquisizione delle aree sulla base della normativa vigente sulle espropriazioni, sempre garantendo la copertura finanziaria dei costi di completa attuazione dello specifico intervento attuativo anche a stralcio.
5. Il corrispettivo di assegnazione di cui al comma precedente è determinato al netto dei contributi pubblici finalizzati per la predisposizione del Piano, per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.
6. In caso di assegnazioni in diritto di superficie o in proprietà nello stesso intervento, il corrispettivo di concessione del diritto di superficie (quota parte del costo complessivo di assegnazione rapportato al costo di acquisizione delle aree) deve essere pari al 60% di quello in proprietà, nel rispetto della copertura dei costi complessivi di attuazione del piano. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rapportati alla volumetria assegnata in egual misura tra assegnazioni in diritto di superficie e cessioni in proprietà. Ciò in conformità al 12° comma dell'art. 35 della L. 865/71.
7. Resta fermo che il prezzo di concessione/cessione effettivo sarà quello, determinato con la su citata deliberazione di C.C., vigente al momento della stipulazione della convenzione di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.
8. I maggiori introiti di assegnazione rispetto alle spese sostenute o da sostenere per la completa attuazione del Piano di Zona, conseguenti ad aggiornamento corrispettivi, dovrà essere prioritariamente destinato ad interventi di urbanizzazione e riqualificazione dell'ambito interessato dal Piano di Zona, salvo che l'Amministrazione comunale non abbia già investito con altre risorse di bilancio.

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 a saldo entro la data della stipulazione degli atti, che dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione di assegnazione definitiva, come segue:

- pagamento del 20% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione (atto amministrativo di assegnazione definitiva);
- pagamento del saldo al momento della stipulazione della convenzione di assegnazione.

Tuttavia il Comune può stabilire, su richiesta dell'assegnatario, particolari condizioni di pagamento, nei limiti delle possibilità reali di garantire comunque l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni, e con i seguenti criteri:

- pagamento del 20% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione (atto amministrativo di assegnazione definitiva);
- pagamento di una seconda rata pari al 20% del corrispettivo al momento della stipulazione della convenzione;
- pagamento di una terza rata, pari al 20% del corrispettivo, entro 12 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento di una quarta rata, pari al 20% del corrispettivo, entro 24 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento di una quinta rata, pari al 20% del corrispettivo, entro 36 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi).

Gli interessi di dilazione, a norma del 12° comma dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., sono pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato).

Qualora il corrispettivo per l'assegnazione dell'area sia pagato ratealmente, il concessionario all'atto della stipulazione della convenzione, dovrà prestare polizza fideiussoria pari all'importo complessivo ancora da pagare maggiorato della quota di interessi al tasso su indicato.

La rateizzazione dovrà essere garantita tramite polizza fidejussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative come disposto dall'art. 2 del Regolamento approvato con Decreto del MEF del 28.09.2020, n. 151 a cui si rimanda integralmente, relativa alle rate a scadere e per tutto il periodo della rateizzazione. Tale garanzia deve essere consegnata all'atto di concessione/cessione del diritto di fronte all'ufficiale rogante.

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.
 - le convenzioni dovranno essere approvate con atto gestionale con i contenuti di seguito specificati.
1. La convenzione, in conformità ai presenti criteri approvati dal Consiglio Comunale, dovrà essere stipulata, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla data di notifica della comunicazione di approvazione dell'atto di assegnazione definitiva, fatti salvi ritardi imputabili all'Amministrazione comunale (per approvazione dei frazionamenti, etc.);
 2. Il corrispettivo complessivo dovuto per l'assegnazione delle aree è la somma del costo di acquisizione delle aree, delle spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, collaudi e verifiche tecniche, etc.), delle prospezioni geognostiche e, se del caso, delle indagini archeologiche, delle spese promozionali, degli oneri finanziari e tasse, di realizzazione delle opere di urbanizzazione e viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile, con le precisazioni contenute nel precedente art. 2.4;
 3. In caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte degli assegnatari dovranno essere previste nella convenzione le modalità e i tempi di esecuzione, con allegato progetto esecutivo, e congrue garanzie finanziarie;
 4. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nel Piano Attuativo;
 5. I progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 270 giorni dalla data di stipulazione della convenzione, salvo tempi più stretti dettati dalle normative vigenti in funzione dei finanziamenti a copertura totale o parziale dei costi di realizzazione. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dalla data del Permesso di Costruire o di titolo abilitativo equipollente e completati entro il termine di validità del relativo titolo edilizio abilitativo. È fatta salva la facoltà di proroga che dovrà essere disposta dall'organo che ha disposto l'assegnazione nei casi di giustificata e comprovata forza maggiore in conformità all'art. 15 del d.P.R. 380/2001. I predetti termini sono stabiliti a pena di decadenza;
 6. Tutti i progetti finalizzati all'ottenimento del relativo titolo edilizio abilitativo, devono essere corredati di Quadro Tecnico Economico (QTE), strettamente correlato alle caratteristiche tecnico costruttive del fabbricato e nel rispetto dei massimali approvati con determinazione dell'Ass.to ai LL.PP. RAS per l'edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata. Il valore così calcolato dovrà essere utilizzato come valore massimo base in tutti i negozi di compravendita secondo le normative vigenti;
 7. I proprietari degli alloggi acquisiti o realizzati nelle aree assegnate dal Comune, salvo per gravi e documentati motivi, hanno l'obbligo di occupare e risiedere negli alloggi, nonché di non locarli o sublocarli né di alienarli o cederne l'uso a terzi per cinque anni dalla data di acquisto o di completamento dell'alloggio documentata nel certificato di agibilità;

8. È comunque vietata la cessione a terzi del diritto relativo all'area parzialmente edificata;
9. È altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile in assenza di valido certificato di agibilità;
10. La cessione o locazione degli alloggi, nel rispetto dei limiti temporali previsti dalla precedente lettera g., deve avvenire in favore di soggetti che abbiano gli stessi requisiti obbligatori per partecipare al bando redatto ai sensi del presente Regolamento, requisiti certificati dall'amministrazione comunale;
11. In caso di cessione degli alloggi in piena proprietà, entro i venti anni dalla data di stipulazione della convenzione, o di cessione della proprietà superficaria entro tutto il periodo di concessione, l'Amministrazione comunale ha diritto di prelazione e dovrà preliminarmente esprimersi sulla volontà di esercitarlo;
12. La durata temporale dei vincoli stabiliti con la convenzione deve essere pari a vent'anni decorrenti dalla data di stipulazione per le assegnazioni in proprietà e 99 anni, rinnovabili, per le assegnazioni in diritto di superficie;
13. In caso di assegnazione in diritto di superficie per interventi di edilizia residenziale questa avrà la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata fino ad un massimo di altri 99 anni purché ne venga fatta richiesta almeno un anno prima della scadenza.
14. Il corrispettivo è oneroso e in caso di rinnovo è determinato in relazione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona di cui trattasi calcolato secondo i criteri previsti dalla disciplina vigente al momento, nonché del costo di costruzione dei lavori di ricostruzione e ammodernamento delle opere di urbanizzazione eventualmente effettuate dal Comune e della realizzazione di altre opere che fossero eventualmente necessarie al momento della scadenza della concessione.
15. Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estingue a favore del Comune di Carbonia che diviene automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno eseguite dal concessionario e dai suoi aventi causa.
16. Il diritto di superficie si intende esercitato nei limiti e con le modalità stabilite dal presente regolamento, secondo gli artt. 952÷956 del Codice Civile, l'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni e sulla base dell'apposita convenzione stipulata tra il Comune ed il concessionario del diritto di superficie ed i suoi aventi causa.
17. Il diritto di superficie si estende:
 - a) alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi servizi secondo il progetto approvato dal Comune e successive modifiche autorizzate dall'ente;
 - b) al mantenimento ed al godimento delle costruzioni ivi realizzate e relative aree di pertinenza da parte del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo quanto indicato al comma precedente.

In tutti i casi di trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie al nuovo regime in proprietà, (rif.: data del primo atto pubblico di assegnazione delle aree) lo schema di contratto specifico dovrà essere approvato con atto gestionale sulla base dei seguenti presupposti:

- a) trasformazione dal diritto di superficie alla proprietà con semplice atto pubblico di cessione della nuda e piena proprietà senza più vincoli – perdono immediatamente efficacia i vincoli e le limitazioni del precedente diritto di superficie;
- b) in caso di trasformazione in proprietà si potrà procedere con la contestuale regolarizzazione del diritto di superficie definitivo e la trasformazione in proprietà. Lo schema di contratto, pertanto, dovrà essere redatto tenendo conto dei contenuti di entrambe le procedure. Il risultato ultimo, in ogni caso, è la cessione della piena proprietà dell'area senza più vincoli qualora siano decorsi oltre venti anni dalla data della prima convenzione provvisoria di concessione del diritto di superficie.

2.6 Cessione aree non urbanizzate.

1. Qualora la procedura di cessione 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.
2. 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.
3. 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

Le cooperative devono presentare i seguenti documenti:

1. atto costitutivo e statuto - stipulati in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
2. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da cui risulti:
 - a. di 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;

- b. iscrizione all'Albo Società Cooperative (già Registro Prefettizio) in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
- c. iscrizione al Registro Imprese presso il Tribunale in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
- d. essere in regola con le norme vigenti in materia di revisione delle Cooperative - essere in regola con la situazione societaria nonché avere il bilancio, depositato c/o il Tribunale, regolarmente approvato dagli organi competenti;
- e. essere in regola con il pagamento dei contributi sociali, (INAIL, INPS ecc:) e con la presentazione dei Bilanci Sociali debitamente certificati dai revisori contabili in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
- f. numero idoneo dei soci iscritti alla data di pubblicazione del bando, con l'indicazione del Capitale Sociale della Cooperativa;
- g. possesso dei requisiti soggettivi previsti dal vigente regolamento assegnazioni aree, entro gli stessi termini di cui sopra, di tutti i soci compresi nell'elenco allegato alla domanda di partecipazione al bando. I suddetti requisiti devono essere posseduti anche dai componenti i relativi nuclei familiari e verificati secondo quanto indicato nel presente articolo.

3. 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, in conformità al combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 30.12.1985, n. 32 così come modificato con l'art. 8 comma 26 della L.R. 05.03.2008, n. 3 e dell'art. 1 della L.R. 07.06.1989, n. 29 e loro ss.mm.ii.:

- a) 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;
- b) 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);
- c) Non essere o non essere stato, esso stesso né alcun componente del proprio nucleo familiare, titolare del diritto di proprietà (piena o superficiaria), usufrutto, uso o abitazione o assegnatario di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio della Sardegna. Si considera adeguato l'alloggio, di cui l'assegnatario, acquirente o singolo privato ovvero altro componente del proprio nucleo familiare abbia piena titolarità, che posseda tutti i requisiti richiesti dalle disposizioni in vigore per essere dichiarata abitabile e la cui superficie convenzionale, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27.07.1978, n. 392, non sia inferiore a 45 mq per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3÷4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Si

considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi gli accessori (servizio, ripostiglio etc.), quando il nucleo familiare è costituito da 2 persone e quello di un vano, esclusi gli accessori (cucina e servizi), per il nucleo di una persona. La titolarità di quota di alloggio, se adeguata in termini di superficie, è considerata come titolarità di alloggio adeguato se persistente al momento di presentazione della domanda. Per la definizione del nucleo familiare si rimanda all'art.2, commi 1 e 2 della L.R. n.29/1989 e ss.mm.ii.

- d) 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, ad eccezione dei contributi per il recupero primario, relativo al recupero della funzionalità e sicurezza dell'edificio nelle parti comuni;
- e) 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, approvato con atto Regionale. Il reddito considerato è quello imponibile risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale presentata prima della domanda.

3.2 Imprese

Possono presentare domanda di partecipazione:

- a) le imprese di costruzione singole;
- b) le imprese singole appartenenti a consorzi di imprese;
- c) i consorzi di imprese;
- d) le cooperative singole di produzione e lavoro appartenenti a un Consorzio di cooperative;
- e) le cooperative singole di produzione e lavoro;
- f) i consorzi di cooperative di produzione e lavoro

Per la partecipazione devono presentare:

1. atto costitutivo e statuto - stipulati in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
2. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da cui risulti:
 - a) di trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti non essendo stati dichiarati falliti, e di non trovarsi in stato di concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata;
 - b) iscrizione al Registro delle Imprese in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
 - c) essere regolarmente iscritte alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
 - d) non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento o concordato, né abbiano presentato domanda di concordato;
 - e) essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL e Cassa Edile).

Le suddette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità, nelle idonee forme previste dalla normativa vigente.

3.3 Singoli proprietari e singoli cittadini (persone fisiche)

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:

- a) 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;
- b) 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);
- c) Non essere o non essere stato, esso stesso né alcun componente del proprio nucleo familiare, titolare del diritto di proprietà (piena o superficiaria), usufrutto, uso o abitazione o assegnatario di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio della Sardegna. Si considera adeguato l'alloggio, di cui l'assegnatario, acquirente o singolo privato ovvero altro componente del proprio nucleo familiare abbia piena titolarità, che posseda tutti i requisiti richiesti dalle disposizioni in vigore per essere dichiarata abitabile e la cui superficie convenzionale, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27.07.1978, n. 392, non sia inferiore a 45 mq per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3÷4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi gli accessori (servizio, ripostiglio etc.), quando il nucleo familiare è costituito da 2 persone e quello di un vano, esclusi gli accessori (cucina e servizi), per il nucleo di una persona. La titolarità di quota di alloggio, se adeguata in termini di superficie, è considerata come titolarità di alloggio adeguato se persistente al momento di presentazione della domanda. Per la definizione del nucleo familiare si rimanda all'art.2, commi 1 e 2 della L.R. n.29/1989 e ss.mm.ii.
- d) 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, ad eccezione dei contributi per il recupero primario, relativo al recupero della funzionalità e sicurezza dell'edificio nelle parti comuni;
- e) 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, approvato con atto Regionale. Il reddito considerato è quello imponibile risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale presentata prima della domanda.

3.4 Precisazioni

1. 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.
2. 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.
3. 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 Dirigente del servizio competente per l'assegnazione definitiva.

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

Le assegnazioni, fatto salvo il diritto di proprietà degli espropriati, si effettuano con priorità dei residenti a Carbonia fino ad esaurimento della graduatoria. Il requisito della residenza deve essere posseduto da almeno sei mesi dalla data di pubblicazione del bando.

4.1 - 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	Punti 3
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)	Punti 3
3) Richiedente abitante con il proprio nucleo familiare in alloggio sovraffollato (dato dal rapporto componenti nucleo familiare/vani utili) Quoziente di sovraffollamento:	Punti 2
Da 2 a 3:	Punti 3
Da 3,01 a 4:	Punti 3
Oltre 4:	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: <ul style="list-style-type: none"> - tre componenti - quattro componenti - cinque componenti - sei componenti - sette componenti - otto componenti e oltre 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Punti 2 Punti 3 Punti 4

4.2 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	Punti 3
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)	Punti 3
3) Richiedente abitante con il proprio nucleo familiare in alloggio sovraffollato (dato dal rapporto componenti nucleo familiare/vani utili) Quoziente di sovraffollamento: <ul style="list-style-type: none"> Da 2 a 3: Da 3,01 a 4: Oltre 4: 	<ul style="list-style-type: none"> 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	Punti 1
- quattro componenti	Punti 2
- cinque componenti	Punti 3
- sei componenti	Punti 4
- sette componenti	Punti 5
- otto componenti e oltre	Punti 6
6) Presenza nel nucleo familiare del richiedente:	
a) n° 1 (uno) portatore di handicap	Punti 2
b) n° 2 (due) portatori di handicap	Punti 3
c) n° 3 (tre) e oltre portatori di handicap	Punti 4
I punteggi di cui ai punti a), b) e c) non sono cumulabili	

4.3 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

4.4 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

4.5 Ordine di Priorità Assegnazioni

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. enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (es. A.R.E.A.);
2. cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa;

B) Per le aree cedute in diritto di proprietà:

1. cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa;
2. singoli cittadini;
3. imprese di costruzioni e loro consorzi.

4.6 – 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 Dirigente 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

Gli assegnatari decadranno dal diritto all'ottenimento dell'area ed alla stipula contrattuale qualora entro 90 giorni dall'invito rivolto loro dal Dirigente 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.

5.1 – 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 Dirigente del Servizio.

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

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

In caso di cessione delle unità immobiliari edificate sulle aree concesse dal Comune, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare (sovvenzionata o agevolata-convenzionata), il prezzo massimo da considerarsi come prezzo iniziale dell'unità immobiliare da applicare obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi, riferito alla superficie complessiva (Sc), dovrà essere determinato come segue:

1. costo delle aree e relative spese generali, tecniche e amministrative strettamente connesse all'attuazione del piano con riferimento principale alla definizione delle espropriazioni, nella misura corrispondente al corrispettivo versato per la concessione dell'area;
2. costo delle opere di urbanizzazione, come definito in conformità alle normative nazionali, regionali e comunali vigenti in materia e relativo alle opere di urbanizzazione previste dall'art. 4 della L. 847/64 e dall'art. 44 della L. 865/71, nella misura corrispondente al corrispettivo versato per la concessione dell'area;
3. costo base di costruzione, stabilito alla data di stipulazione della convenzione, sulla base di quanto determinato periodicamente con Decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. sulla base dei limiti massimi di costo dell'edilizia agevolata e sovvenzionata.

Qualora l'intervento sia di edilizia agevolata con il concorso del contributo statale o regionale si dovrà tener conto dei vincoli inderogabili di cui al decreto ministeriale o determinazione regionale di finanziamento degli interventi. Il corrispettivo di cessione calcolato

come da Q.T.E. nel rispetto di cui alla presente lettera dovrà essere ridotto del contributo pubblico concesso, nel rispetto delle disposizioni regionali o nazionali di finanziamento;

4. una maggiorazione dei costi di cui sopra in funzione delle caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare e per le spese generali comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute corrispondente ad una percentuale massima del costo di costruzione calcolato in conformità ai criteri stabiliti con il Decreto RAS di cui al precedente punto 3); l'applicazione delle percentuali di maggiorazione deve essere opportunamente supportata da documentazione tecnica o contabile a dimostrazione della sussistenza dei requisiti di cui al Decreto citato – In assenza di valida documentazione comprovante la spesa sostenuta, si assumerà convenzionalmente il valore massimo del 10% del costo di cui al precedente punto 3;
5. I.V.A. nella percentuale di legge, calcolata sul costo di costruzione, qualora dovuta.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, calcolato come sopra, è suscettibile di variazioni, con periodicità non inferiore al biennio, nel modo seguente:

- una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto fra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale, riferito alla data di ultimazione dei lavori e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione, riferito alla data di emanazione del decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. di determinazione del costo base di costruzione in vigore alla data di stipulazione della presente convenzione;
- una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto tra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di vendita e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione riferito alla data di emanazione del Decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. di determinazione del costo in vigore alla data di ultimazione dei lavori.

o Qualora non si disponga dell'indice provinciale ISTAT del costo delle costruzioni si procederà con l'utilizzo dell'indice ISTAT FOI (Indice dei prezzi al consumo per le Famiglie di Operai e Impiegati);

- una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:
 - a) dalla data di completamento del fabbricato, anche parziale se abitato, al 5° anno: 0%;
 - b) dal 6° anno e fino al ventesimo: 1% annuo.

Tale percentuale potrà variare in più o in meno, nella misura di 1/5, in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio. In difetto di accordo tra le parti interessate sulla misura della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo scelto d'intesa tra le parti stesse e, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale.

Nell'ipotesi in cui il programma costruttivo sia assistito dal contributo dello Stato, della Regione, delle Provincie, dei Comuni o di altri Enti Pubblici, il prezzo di vendita, come determinato nei precedenti commi, andrà diminuito in funzione del beneficio finanziario accordato dagli Enti sopraindicati.

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

L'unità immobiliare costruita potrà essere data in locazione a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata-convenzionata.

Il canone di locazione iniziale non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'unità immobiliare calcolato secondo i criteri di cui sopra. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.

Il canone di locazione, suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$Cr = C1 \times I2/I1$, dove:

Cr = canone revisionato;

C1 = canone iniziale di cui al comma primo;

I2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione;

I1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione.

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza del certificato di abitabilità.

6.3 - 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)

1. Nel caso di inosservanza del divieto della concessione a terzi del diritto di superficie, anche relativo all'area parzialmente edificata, si avrà decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
2. I proprietari degli alloggi acquisiti o realizzati nelle aree concesse dal Comune, salvo per gravi e documentati motivi, hanno l'obbligo di occupare e risiedere negli alloggi, nonché di non locarli o sublocarli né di alienarli o cederne l'uso a terzi per cinque anni dalla data di acquisto o di completamento dell'alloggio documentata nel certificato di agibilità. Nel caso di inosservanza si procederà con la decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile.
3. Nel caso di cessione non autorizzata dell'unità immobiliare costruita sull'area concessa, si avrà decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
4. Nel caso di inosservanza del divieto della cessione a terzi dell'immobile in assenza di valido certificato di agibilità, si avrà decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
5. 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;

6. 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.
7. In caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui sopra si avrà decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
8. Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti indicati nel presente regolamento sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse;
9. Nel caso di pagamento in ritardo delle singole rate dovrà essere corrisposto l'importo integrativo di interessi maturato per il numero di giorni di ritardo, pari all'interesse legale per i primi 60 giorni e l'interesse moratorio al momento vigente dal 61° giorno in poi, fatta salva la possibilità di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fidejussoria;
10. Il mancato pagamento delle rate o anche di una sola rata entro diciotto mesi dalla loro scadenza comporta l'attivazione delle procedure di riscossione forzata nelle forme di legge, nonché l'eventuale attivazione della clausola di decadenza prevista dalla convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.. In tal caso si procederà previa messa in mora e in caso di ulteriore inadempimento entro il termine di ulteriori 90 giorni si avrà la decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile da richiamare espressamente nel contratto definitivo;
11. In caso di ritardo di pagamento delle rate oltre i 18 mesi si procederà con la decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
12. L'inosservanza del termine per la presentazione dei progetti edilizi (pari a 270 giorni), fatta salva la facoltà di proroga in caso di gravi, sopravvenuti e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, comporta l'applicazione della penale di € 0,01 a metro cubo edificabile per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di
150 giorni rispetto al termine fissato per la presentazione del progetto edilizio del fabbricato (pari a 270 giorni);
13. Decorso tale ultimo termine pari a 150 giorni, si avrà la decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
14. Nel caso di inosservanza del termine per l'inizio dei lavori si avrà decadenza con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile; è fatta salva la facoltà di proroga da richiedere prima della scadenza del termine di inizio lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori) estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a impedirne l'inizio dei lavori entro il termine stabilito;
15. Nel caso di inosservanza del termine per l'ultimazione dei lavori 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. A tal fine il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo titolo abilitativo per la parte di lavori non ultimata.

16. Decorso tale termine si avrà decadenza con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile; è fatta salva la facoltà di proroga da richiedere prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori) estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a impedirne l'ultimazione dei lavori entro il termine stabilito;

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

1. Nel caso di inosservanza del divieto della cessione a terzi della proprietà dell'area ineditata o anche edificata parzialmente si avrà risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
2. I proprietari degli alloggi acquisiti o realizzati nelle aree cedute dal Comune, salvo per gravi e documentati motivi, hanno l'obbligo di occupare e risiedere negli alloggi, nonché di non locarli o sublocarli né di alienarli o cederne l'uso a terzi per cinque anni dalla data di acquisto o di completamento dell'alloggio documentata nel certificato di agibilità. Nel caso di inosservanza si procederà con la risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
3. Nel caso di cessione non autorizzata dell'unità immobiliare costruita sull'area ceduta, si procederà con la risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
4. Nel caso di inosservanza del divieto della cessione a terzi dell'immobile in assenza di valido certificato di agibilità, si avrà risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
5. 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 cessionario alienante una penalità pecuniaria pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi;
6. Nel caso di inosservanza, da parte del cessionario, dei criteri di applicazione dei canoni di locazione il Comune applicherà 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.;
7. In caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui sopra si avrà decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
8. Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti indicati nel presente regolamento sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse;
9. Nel caso di pagamento in ritardo delle singole rate dovrà essere corrisposto l'importo integrativo di interessi maturato per il numero di giorni di ritardo, pari all'interesse legale per i primi 60 giorni e l'interesse moratorio al momento vigente dal 61° giorno in poi, fatta salva la possibilità di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fidejussoria;
10. Il mancato pagamento delle rate o anche di una sola rata entro diciotto mesi dalla loro scadenza comporta l'attivazione delle procedure di riscossione forzata nelle forme di legge, nonché

l'eventuale attivazione della clausola di decadenza prevista della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.. In tal caso si procederà previa messa in mora e in caso di ulteriore inadempimento entro il termine di ulteriori 90 giorni si avrà la decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile da richiamare espressamente nel contratto definitivo;

11. In caso di ritardo di pagamento delle rate oltre i 18 mesi si procederà con la decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
12. L'inosservanza del termine per la presentazione dei progetti edilizi (pari a 270 giorni), fatta salva la facoltà di proroga in caso di gravi, sopravvenuti e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, comporta l'applicazione della penale di € 0,01 a metro cubo edificabile per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 150 giorni rispetto al termine fissato per la presentazione del progetto edilizio del fabbricato (pari a 270 giorni);
13. Decorso tale ultimo termine pari a 150 giorni, si avrà la decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione ex art.1456 del Codice Civile;
14. Nel caso di inosservanza del termine per l'inizio dei lavori si avrà decadenza con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile; è fatta salva la facoltà di proroga da richiedere prima della scadenza del termine di inizio lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori) estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a impedirne l'inizio dei lavori entro il termine stabilito;
15. Nel caso di inosservanza del termine per l'ultimazione dei lavori 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. A tal fine il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo titolo abilitativo per la parte di lavori non ultimata.
16. Decorso tale termine si avrà decadenza con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile; è fatta salva la facoltà di proroga da richiedere prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori) estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a impedirne l'ultimazione dei lavori entro il termine stabilito.

6.5 - Penalità e indennizzi

In tutti i casi di decadenza (diritto di superficie o proprietà) verrà applicata una penale pari al 10% della quota parte del corrispettivo di assegnazione commisurato al costo area e spese generali (quota parte oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere restituiti nella loro interezza), salvi i maggiori danni. Nel caso di cooperative o imprese la penale deve essere proporzionata alle unità immobiliari per le quali è stata applicata la decadenza. Le opere totalmente o parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario o cessionario decaduto, solo dopo la riassegnazione ad altro soggetto, sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dal concessionario o

cessionario decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, in funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, su istanza della parte più diligente. Le spese della stima peritale verranno detratte dall'indennità.

La risoluzione dell'atto di concessione/cessione nei casi di decadenza si verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma C.C. quando il Comune dichiara di valersi della clausola risolutiva. La risoluzione comporta il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisisce anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata salvo il versamento in favore del concessionario/cessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato.

6.6 – Casi speciali

Nel caso di cessione in proprietà, 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 gravi sopravvenuti e documentati motivi estranei alla volontà del cessionario/concessionario, su istanza dello stesso, l'area inedita rientrerà nella disponibilità del Comune, senza applicazione di alcuna penalità, a condizione che non si sia verificato alcun inadempimento che comporti decadenza/risoluzione di cui al presente regolamento.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

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

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutte le aree programmate per interventi di edilizia economica e popolare non ancora assegnate ovvero non convenzionate.

I parametri per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione disciplinati dalle norme di cui al presente regolamento non hanno applicazione negli immobili esistenti in proprietà superficiaria per i quali continueranno ad avere vigenza, nelle vendite e nelle locazioni successive alle prime assegnazioni, i criteri di calcolo dei prezzi e dei canoni disciplinati dalle convenzioni originarie e ss.mm.ii., salvo quanto stabilito in convenzioni modificative in seguito stipulate.

ART. 8 - RINVIO

Per quanto non espressamente disposto dal presente Regolamento si fa riferimento alle vigenti norme in materia di assegnazione aree per l'edilizia economica e popolare agevolata e convenzionata, con particolare riferimento alla L. 22.10.1971, n. 865 e alla L.R. 07.06.1989, n. 29, alla L.R. 30.12.1985, n. 32 e loro ss.mm.ii., nonché alle disposizioni dei Piani Attuativi vigenti.