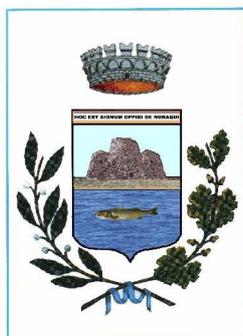


COMUNE DI NURACHI
Provincia di Oristano



**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA CESSIONE DELLE AREE
RICADENTI NEL PIANO DI ZONA
PER L'EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE**

**Approvato con deliberazione del C.C. n. 4 del 07.01.2002
e deliberazione C.C. n. 13 del 25.03.2002
modificato con deliberazione C.C. n. 46 del 19.12.2012**

Il Sindaco
Dott. Claudio Ponti

Il Segretario Comunale
D.ssa Graziella Madau

INDICE		Pag.
1. CAMPO DI APPLICAZIONE		3
2. CRITERI DI ASSEGNAZIONE		3
2.1 Domande di assegnazione		3
2.2 Nucleo di valutazione		3
2.3 Criteri di priorità		4
2.4 Determinazione del corrispettivo		5
2.5 Modalità di pagamento		6
2.6 Convenzioni		6
3. REQUISITI DI AMMISSIBILITA' PER LE ASSEGNAZIONI E LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA		7
4. DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA		10
5. CRITERI GENERALI PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'		10
5.1 Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art. 35, comma 8, lettera e)		10
5.2 Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi (art. 35, comma 8, lett. e)		10
5.3 Determinazione del corrispettivo nel caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie (art. 35, comma 8, lett. g)		11
5.4 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)		11
5.5 Risoluzione dell'atto di cessione delle aree in proprietà (art. 35, comma 13, lett. d)		12
5.6 Penalità e indennizzi		12
6. DISPOSIZIONI FINALI		13

1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le aree acquisite dal Comune a fini di pubblica utilità, in base alla L. 22 ottobre 1971, n. 865 e successive, sono assegnate, per le destinazioni e con le norme attuative stabilite nei piani particolareggiati vigenti, con i criteri e le modalità indicate nel presente Regolamento.

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).

2 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE

2.1 - Domande di assegnazione

La pubblicità all'entrata in vigore del P.E.E.P prevista dalle vigenti leggi costituisce bando di concorso pubblico per l'assegnazione delle aree. Il bando indicherà se le aree verranno assegnate in diritto di superficie oppure in proprietà. La prima promessa di assegnazione verrà deliberata dal Responsabile del Servizio incaricato sulla base delle domande presentate, entro 60 giorni dall' entrata in vigore del P.E.E.P.; per le assegnazioni successive il Responsabile del Servizio delibererà sulla base di nuovi bandi di concorso pubblici con avviso indicante il periodo utile per la presentazione delle domande, da esporsi all'Albo Pretorio e in altri luoghi pubblici.

Enti cittadini, cooperative e società interessati potranno far domanda per l'assegnazione di un'area edificabile indicando:

- la ragione sociale o generalità, con domicilio o recapito;
- l'entità e la qualità del programma costruttivo;
- gli eventuali titoli di priorità vantati per l'assegnazione

2.2 - Nucleo di valutazione

L'assegnazione delle aree è deliberata dal Responsabile del Servizio incaricato sulla base delle proposte di un nucleo di valutazione composto dallo stesso Responsabile, con funzioni di presidente, e da due dipendenti, preferibilmente della stessa area di qualifica non inferiore alla C.

Il nucleo di valutazione 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 il nucleo di valutazione 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.

Il nucleo di valutazione 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 del nucleo di valutazione 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 del nucleo di valutazione.

I pareri di ammissibilità e le eventuali graduatorie del nucleo di valutazione 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 Criteri di priorità

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 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.

Qualora la quantità delle aree richieste superi la disponibilità, si darà luogo ad una graduatoria nella quale avranno priorità in modo decrescente le seguenti categorie sociali di operatori:

1. enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.) o a servizi di interesse pubblico per i servizi di competenza (art. 35 comma 6 della legge 865/71);
2. cooperative fra proprietari delle aree medesime espropriate o da espropriare (art. 35 comma 11 della legge 865/1971);
3. singoli proprietari delle aree medesime espropriate (art. 35 comma 11 della legge 865/71);
4. cooperative edilizie a proprietà indivisa ai sensi dell'art. 35 comma 6 della legge 865/71;
5. singoli proprietari di aree dichiarate di pubblica utilità da espropriare in base alle leggi sugli espropri;
6. singoli cittadini, imprese di costruzione.

I proprietari di aree vincolate da piani urbanistici o da progetti di opere pubbliche, a fini di pubblica utilità e pertanto da espropriare in base alle disposizioni vigenti sugli espropri, possono essere utilmente inclusi nella graduatoria come sopra indicato, qualora abbiano rilasciato dichiarazione di cessione volontaria dell'immobile da espropriare, alle condizioni previste dalle norme vigenti. Nel caso di specie, al momento della stipulazione dell'atto di cessione dell'area comunale assegnata, si effettuerà anche, con apposita clausola aggiuntiva, il conferimento dell'area da espropriare e le indennità relative verranno scomutate dal corrispettivo dovuto.

2.4 Determinazione del corrispettivo

Il corrispettivo della cessione o concessione dell'area è determinato a norma di legge ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione per l'intero PEEP in proporzione della volumetria da realizzare in ogni lotto, tenendo conto, per l'urbanizzazione, delle destinazioni d'uso annesse, delle tipologie edilizie e delle finalità sociali dell'intervento.

Di conseguenza, il corrispettivo viene articolato secondo tre componenti che tengono conto delle caratteristiche geometriche dei lotti (ampiezza e fronte) e delle caratteristiche sociali degli assegnatari.

$$C = E+U$$

$$C = CE + CUP + C* (US + AL + UG)$$

$$U=UP+US+AL+UG$$

Dove si è posto:

C = corrispettivo globale;

CE = quota del corrispettivo relativa all'acquisizione dell'area;

CUP = quota del corrispettivo relativo all'urbanizzazione primaria dell'area;

C*(US + AL + UG) = quota del corrispettivo relativa all'urbanizzazione secondaria, generale o dell'allacciamento della zona;

E = spesa globale per l'espropriazione delle aree;

U = spesa globale per l'urbanizzazione della zona;

UP = *spesa globale per l'Urbanizzazione primaria della zona*;

US = spesa globale per l'urbanizzazione secondaria della zona;

AL = spesa globale per l' allacciamento della zona ai pubblici servizi;

UG = spesa globale per la quota di urbanizzazione generale relativa alla zona.

La quota di corrispettivo relativa all'acquisizione dell'area per ogni singolo lotto terrà conto della sua superficie effettiva e può essere tecnicamente determinata in base alla formula seguente:

$$CEn = fc(n)*Vn/V*E$$

Dove, in aggiunta ai simboli già visti, si è posto:

V = volumetria insediativa complessiva;

n = indicativo dei parametri relativi al lotto "ennesimo" considerato;

fc = funzione correttiva relativa all'acquisizione delle aree e che quindi terrà conto dell'ampiezza relativa al lotto "ennesimo".

La quota di corrispettivo relativa all'urbanizzazione dell'area per ogni singolo lotto terrà conto della sua destinazione d'uso e della tipologia prevista e può essere determinata tecnicamente in base alla formula seguente:

$$CUPn = ft(n)*Vn/V*UP$$

Dove, in aggiunta ai simboli già visti, si è posto:

ft = funzione correttiva relativa alla tipologia prevista dei fabbricati e che quindi terrà conto della larghezza relativa del fronte del lotto medesimo.

La quota di corrispettivo relativa alle altre opere di urbanizzazione terrà conto della destinazione d'uso e delle finalità sociali del piano di zona e può essere tecnicamente determinato in base ad una formula del tipo:

$$C(US + AL + UG)n = fu(n) \cdot Vn / V \cdot (US + AL + UG)$$

Dove, in aggiunta ai simboli già visti, si è posto:

fu(n) = funzione correttiva empirica relativa alla destinazione d'uso dei fabbricati, ai connotati sociali degli assegnatari, alla situazione economica generale ecc.

Il valore delle funzioni correttive **fe** e **ft** è determinato dalle grandezze geometriche del lotto e del PEEP; il valore della funzione **fu** viene invece fissato e aggiornato con deliberazione del Consiglio Comunale.

In questo modo il Comune determina le condizioni particolari che intende praticare a favore degli Enti che costruiscono alloggi da dare in locazione (IACP e cooperative a proprietà indivisa) come pure dei produttori aventi determinati connotati di interesse sociale (cooperative, Enti che forniscono servizi di interesse pubblico ecc.).

Così pure sono fissati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale i valori delle grandezze economiche **E** ed **U**, quali risulteranno dalle stime e consuntivi relativi.

2.5 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;

2.6 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 determinati in base ai criteri generali indicati nel cap. 1, 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 anno dal rilascio della concessione edificatoria e terminati entro 3 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.

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

Le convenzioni verranno stipulate sulla base degli allegati schemi - tipo.

3 - REQUISITI DI AMMISSIBILITA' PER LE ASSEGNAZIONI E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

3.1 - Tenendo conto dei diritti preferenziali di cui alla L. 865/71, art. 35 comma 7 (cioè enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare) e comma 11 (cioè cooperative fra proprietari delle aree medesime espropriate o da espropriare e singoli proprietari delle aree medesime espropriate), possono conseguire l'assegnazione delle aree i soggetti indicati al paragrafo 2.3 che possiedono almeno uno dei seguenti requisiti:

- a)** risiedano a Nurachi da almeno 2 anni;
- b)** svolgano attività lavorativa continuativa in questo Comune da oltre due anni;
- c)** coloro che da sempre hanno dimorato in Nurachi, non più residenti, che abbiano dovuto trasferire la propria residenza in altra regione oppure all'estero per motivi di lavoro.

Oltre a possedere almeno uno dei precedenti, devono inoltre possedere tutti i seguenti requisiti:

- e)** siano maggiorenni e non abbiano il possesso di alloggio adeguato alle esigenze proprie oppure, se coniugati, del proprio nucleo familiare, o di area edificabile che consenta la realizzazione di alloggio adeguato alle esigenze proprie oppure, se coniugati, del proprio nucleo familiare (limitatamente alla casa posseduta per abitazione, costituisce eccezione il caso di cui alla precedente lettera c).

L' alloggio si considera adeguato se composto da un numero di vani (esclusi cucina o cucinino, ripostigli o ambienti vari di servizio) pari a quello dei componenti il nucleo familiare del concorrente. Per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente e dai componenti lo stato di famiglia come risultante dai registri anagrafici al momento dell'istanza.

(In ogni caso non saranno ammesse le istanze avanzate da coloro i cui genitori siano, oltre che possessori della casa d'abitazione, possessori anche di altro alloggio adeguato o di area edificabile che consenta al richiedente la realizzazione di un alloggio adeguato definito come sopra, tenuto pure conto della potenzialità ridotta derivante dalla coesistenza di fratelli e/o sorelle).

(paragrafo abrogato dalla deliberazione C.C. n. 46 del 19.12.2012)

- f)** non abbiano ottenuto l' assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito o acquistato o di un'area acquistata a totale carico o con il concorso o il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente pubblico. Pur proprietari di casa d' abitazione o di area edificabile, siano stati interessati da cessioni totali o parziali, forzose o bonarie, per allargamenti, risanamenti, ecc., che di fatto impediscano la realizzazione di una casa di civile abitazione idonea alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero siano proprietari di un 'unica area ricadente in zona di completamento o vecchio

centro dove sia dimostrata l'impossibilità di edificare una casa adeguata al proprio nucleo familiare, nel pieno rispetto della normativa urbanistica;

g) fruiscono di un reddito annuo netto non superiore a 21.000 (ventunmila) Euro. Per la determinazione del reddito di cui sopra si tiene conto del reddito complessivo familiare quale risulta dalla somma dei redditi dell'ultima dichiarazione presentata da ciascun componente il nucleo familiare. Il reddito complessivo è diminuito di 516,46 Euro per il coniuge e per ogni figlio risultante a carico ed è calcolato, qualora provenga da lavoro dipendente, nella misura del 60% dopo la detrazione di 516,46 Euro spettante per il coniuge e per ogni figlio a carico (art. 21 L. 457/78 e successive modifiche);

Le cooperative a proprietà indivisa o divisa hanno la priorità indicata nel paragrafo 2.3 tenendo presente che l'istanza sarà ammissibile a condizione che siano regolarmente costituite e che ciascun membro sia in possesso dei requisiti di cui sopra.

Nel caso di più cooperative, il punteggio attribuito a ciascuna di esse sarà dato dalla sommatoria del punteggio attribuito a ciascun membro.

La domanda dovrà essere inviata a mezzo di raccomandata postale (farà fede la data del timbro postale) oppure presentata a mano entro la scadenza all'ufficio del protocollo del comune.

I punteggi per la graduatoria potranno essere assegnati solo se ufficialmente avallati da titoli giustificativi; a tal fine gli interessati dovranno o autocertificare ai sensi delle disposizioni vigenti oppure allegare la seguente documentazione:

- Stato di famiglia;
- Certificato di residenza attestante la residenza a Nurachi da almeno due anni, oppure dichiarazione sostitutiva in cui si dichiara di svolgere da oltre due anni la propria attività lavorativa in modo continuativo nel Comune di Nurachi, indicando anche il tipo di attività e la denominazione della ditta presso cui avviene;
- Dichiarazione sostitutiva attestante che il richiedente non abbia il possesso di alloggio adeguato alle esigenze proprie oppure, se coniugato, del proprio nucleo familiare, o di area edificabile che consenta la realizzazione di alloggio adeguato alle esigenze proprie oppure, se coniugato, del proprio nucleo familiare, (costituisce eccezione il caso di cui alla precedente lettera c del paragrafo 3.1).
- Dichiarazione dei redditi o dichiarazione rilasciata dal datore di lavoro per i redditi percepiti nell'anno antecedente alla domanda di concessione del lotto, ovvero autocertificazione attestante il proprio reddito.
- Dichiarazione attestante d'aver preso visione e di accettare incondizionatamente tutte le norme contenute nel presente regolamento.
- Dimostrazione dell'avvenuto versamento di 50 euro per le motivazioni contenute nelle disposizioni di salvaguardia del presente regolamento.

Il prezzo di concessione o cessione dell'area è determinato in misura pari al costo di acquisizione dell'area stessa nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile, come stabilito al precedente paragrafo 2.4.

3.2 - Le domande regolarmente istruite dal nucleo di valutazione, sulla base dei punteggi attribuiti secondo le disposizioni contenute nel paragrafo 3.3 e con l'attribuzione provvisoria della graduatoria di cui al medesimo paragrafo, verranno trasmesse al responsabile del servizio competente per l' assegnazione definitiva.

3.3 - Attribuzione punteggi per la formazione della graduatoria:

REQUISITI SOGGETTIVI:

Residenza:

a)	coloro che risiedono a Nurachi da almeno 2 anni;	p. 6
b)	coloro che da sempre hanno dimorato a Nurachi, non più residenti, che abbiano dovuto trasferire la propria residenza nella penisola oppure all'estero per motivi di lavoro	p. 6
c)	Coloro che svolgano attività lavorativa continuativa in questo Comune da oltre due anni;	p. 4

I punteggi di cui alle lett. a) b) e c) non sono cumulabili.

Nucleo familiare:

Richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da:

2 persone	p. 2
3 persone	p. 3
4 persone	p. 4
5 persone	p. 6
6 persone	p. 8
7 persone	p. 11
8 persone	p. 14
Per ogni persona a carico oltre l'ottava unità	p. 4

Reddito:

Reddito netto del nucleo familiare, come definito al paragrafo 3.1, lettera g)

Da zero a 8.000 euro	p. 4
Da 8.000,01 euro a 13.000 euro	p. 3
Da 13.000,01 euro a 18.000 euro	p. 2
Da 18.000,01 euro a 21.000 euro	p. 1

Punteggio aggiuntivo:

a)	<i>Richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data di presentazione della domanda</i>	<i>p. 2</i>
b)	<i>Famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data di presentazione della domanda</i>	<i>p. 2</i>
c)	<i>Presenza nel nucleo familiare di persone con menomazioni che comportino diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 sino a 2/3 (certificata).</i>	<i>p. 2</i>
d)	<i>Presenza nel nucleo familiare di persone con menomazioni che comportino diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3 (certificata).</i>	<i>p. 3</i>

I punteggi di cui alle lettere c) e d) non sono cumulabili

REQUISITI OGGETTIVI:

a)	Coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari	p. 2
b)	Abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione	p. 2
c)	Abitazione in alloggio antigienico (privo di servizi igienici o con umidità permanente non eliminabile con normali interventi manutentivi)	p. 2
d)	Abitazione in alloggio sovraffollato, con riferimento all'art. 3.1, lett. e), 2°cpv. (alloggio adeguato).	p. 2

I punteggi di cui alle lett. a), b), c) e d) non sono cumulabili.

Nella determinazione dell'ordine di graduatoria avranno in ogni caso diritto di priorità, rispetto alle altre istanze, quelle avanzate dai richiedenti coniugati con nucleo familiare a carico.

Nel caso di parità di punteggio, fatto salvo il diritto di priorità di cui al capoverso precedente, l'ordine di graduatoria verrà definito tramite sorteggio.

Entro il terzo giorno dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dai modi e i termini per le opposizioni, 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 il nucleo di valutazione, 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.

4 - DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA

4.1 - Gli assegnatari decadranno 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.

4.2 - 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.

5 - CRITERI GENERALI PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

5.1 - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art. 35, comma 8, lettera e).

Il prezzo della 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 la concessione edilizia ai sensi dell'art. 8 della L. 28.01.1977, n. 10.

5.2 - Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi (art. 35, comma 8, lettera e)

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. 8 della L. 28.01.1977, n. 10.

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 mutuati), 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.

5.3 - Determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie. (art. 35, comma 8, lettera g).

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.

5.4 - 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)

- a. Nel caso di cessione di alloggi, nel caso questa sia consentita, a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio precedente indicato al paragrafo 5.1, 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'inadempienza 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.

5.5 - Risoluzione dell'atto di cessione delle aree in proprietà (art. 35. Comma 13, lettera d)

- 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.

5.6 - Penalità e indennizzi

Quando l'atto di cessione è risolto o la concessione decade, per inadempienza 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.

6 – DISPOSIZIONI FINALI

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