



COMUNE DI SARDARA

PROVINCIA DI CAGLIARI

* * *

Settore Tecnico

Approvato con delibera
del Consiglio Comunale
n° 71 del 10/11/1998

Integrato con delibera
del Consiglio Comunale
n° 3 del 29/01/1999

Integrato con delibera
del Consiglio Comunale
n° __ del ____ 2003

**REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEI
VOLUMI DI PROPRIETÀ COMUNALE IN ESECUZIONE
DEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO - POPOLARE**

INDICE

Capo 1°: Campo di applicazione e norme generali

Articolo 1: Campo di applicazione	pagina 2
Articolo 2: Domanda di assegnazione - procedure	pagina 2
Articolo 3: Commissione di assegnazione	pagina 3

Capo 2°: Criteri di assegnazione

Articolo 4: Indirizzi generali per l'assegnazione	pagina 3
Articolo 5: Criteri di priorità	pagina 4

Capo 3°: Modalità di assegnazione dei punteggi

Articolo 6: Modalità di assegnazione dei punteggi	pagina 4
1) per la concessione in diritto di superficie	pagina 5
2) per la cessione in proprietà	pagina 6

Capo 4°: Determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento

Articolo 7: Determinazione del corrispettivo	pagina 7
Articolo 8: Modalità di pagamento	pagina 9
Articolo 9: Destinazione delle aree e dei volumi	pagina 9
Articolo 10: Oneri a carico del concessionario di aree e volumi	pagina 9

Capo 5°: Cessione, locazione decadenza e rinnovo della concessione

Articolo 11: Cessione e locazione delle aree e degli alloggi	pagina 9
Articolo 12: Corrispettivo per il rinnovo della concessione in diritto di superficie	pagina 10
Articolo 13: Decadenza della concessione in diritto di superficie	pagina 10
Articolo 14: Risoluzione della cessione in proprietà	pagina 11
Articolo 15: Discrezionalità della Pubblica Amministrazione	pagina 12
Articolo 16: Penalità ed indennizzi	pagina 12

Capo 6°: Convenzioni

Articolo 17: Convenzioni	pagina 13
--------------------------	-----------

Capo 1°

Campo di applicazione e norme generali

Articolo 1: Campo di applicazione.

Il presente regolamento si applica a:

1. le aree acquisite dal Comune a fini di pubblica utilità in base all'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le aree acquisite ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 22 dicembre 1989;
2. i volumi acquisiti dal Comune in conto corrispettivi per le aree cedute con destinazione residenziale;
3. i volumi acquisiti sulla base della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 22 dicembre 1989;
4. i volumi acquisiti in applicazione di piani attuativi.

Tali beni immobiliari sono assegnati, per le destinazioni e con le norme attuative stabilite nei piani attuativi 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.

Articolo 2: Domanda di assegnazione – procedure.

La disponibilità d'eventuali aree o volumi nei Piani attuativi con destinazione residenziale verrà pubblicizzata con appositi bandi per l'assegnazione degli stessi con pubblico concorso.

Entro i successivi trenta giorni dalla data del bando verranno accolte le domande. ***Le domande pervenute dopo il trentesimo giorno, fino ad esaurimento dei lotti disponibili, verranno incluse nella successiva procedura di assegnazione avente cadenza _____.***

Gli interessati possono far domanda per l'assegnazione di un'area edificabile con destinazione residenziale in cessione in diritto di proprietà ovvero in diritto di superficie, indicando:

1. le generalità, con domicilio o recapito;
2. la specificazione del regime di assegnazione richiesto (in proprietà o diritto di superficie);
3. i costi ed, eventualmente, la forma di finanziamento per la realizzazione delle opere;
4. gli eventuali titoli di priorità vantati per l'assegnazione, sulla base dei punteggi e dei criteri di priorità stabiliti nel presente Regolamento;

Il responsabile del Settore predisporrà, sulla base delle domande presentate, la graduatoria provvisoria dei richiedenti, procederà all'approvazione della stessa e alla sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni.

Entro i successivi trenta giorni potranno essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune le osservazioni alla graduatoria provvisoria.

Il responsabile del settore, nei successivi trenta giorni apporgerà le eventuali modifiche ed approverà la graduatoria definitiva.

La stessa verrà pubblicata all'albo pretorio.

Il responsabile del settore, procederà all'assegnazione definitiva delle aree ai richiedenti inseriti nella graduatoria definitiva.

Successivamente alla pubblicazione della prima graduatoria e fino all'esaurimento dei lotti disponibili, con cadenza _____ e con le stesse modalità del primo bando, il responsabile del Settore provvederà ad approvare la nuova graduatoria e ad assegnare le aree disponibili.

Saranno inserite nella nuova graduatoria le domande pervenute all'ufficio protocollo del comune dalla data di scadenza dell'ultimo bando o aggiornamento alla scadenza programmata per l'aggiornamento (cadenza _____).

Il Responsabile del Settore attiverà la procedura di assegnazione anche in presenza di una sola domanda.

Entro novanta giorni dall'esecutività della determina di assegnazione dovrà essere stipulato l'atto di cessione.

Gli assegnatari, sulla base delle esatte localizzazioni degli interventi all'interno del piano attuativo, dovranno presentare, entro 150 giorni dalla stipula dell'atto di cessione, il progetto delle opere da realizzare, che sarà soggetto a concessione edilizia.

I lavori dovranno iniziare entro un anno e dovranno aver termine entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia di cui al comma precedente.

Articolo 3: Commissione di assegnazione.

La Commissione di assegnazione è così costituita:

1. Sindaco o Assessore delegato, Presidente;
2. un consigliere comunale di maggioranza;
3. un consigliere comunale di minoranza;
4. due esperti in materia urbanistica.

La stessa è nominata dalla Giunta Comunale e dura in carica sino al termine del mandato della Giunta stessa, ha compiti consuntivi e di ausilio nell'iter procedurale di competenza del Responsabile del Settore.

In modo particolare la Commissione ha il compito di vagliare la validità delle richieste d'assegnazione, di richiedere eventuali integrazioni documentali, di proporre l'accettazione e, se del caso, la graduatoria e la localizzazione delle assegnazioni.

Capo 2° Criteri di assegnazione

Articolo 4: Indirizzi generali per l'assegnazione.

Il piano attuativo definisce la destinazione degli insediamenti previsti operando la distinzione tra lotti per insediamenti a destinazione residenziale e lotti a destinazione non residenziale.

L'incidenza e localizzazione delle aree da cedere in proprietà o concedere in diritto di superficie viene effettuata e aggiornata dal Consiglio Comunale in base alle domande pervenute e ritenute valide.

In relazione ai due regimi di concessione per le destinazioni previste dal piano (proprietà e diritto di superficie), si costituiscono gli elenchi nei quali saranno iscritte le domande pervenute, previo accertamento dell'esistenza dei requisiti prescritti.

Le aree sono assegnate fino ad esaurimento, rimanendo nella facoltà dell'Amministrazione Comunale di variare a suo giudizio il regime di concessione, sentiti i richiedenti.

All'interno di ogni categoria l'assegnazione sarà stabilita secondo i seguenti criteri:

1. criteri di priorità illustrati nell'articolo 5;
2. punteggio per l'assegnazione determinato sulla base del presente Regolamento;
3. a parità di punteggio: precedenza nella presentazione della domanda.

L'eventuale preferenza manifestata per la stessa area verrà pure risolta con l'applicazione dei suddetti criteri di priorità.

Nella stessa deliberazione di assegnazione, il Consiglio Comunale assumerà l'impegno di promuovere iniziative idonee al fine di giungere ad una futura assegnazione per gli esclusi.

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 del titolo II Legge 22.10.1971, n° 865, sono prioritariamente inclusi nella graduatoria per la cessione in diritto di proprietà qualora abbiano rilasciato dichiarazione di cessione volontaria dell'immobile da espropriare, alle condizioni previste nell'art. 12 Legge 865/1971, nell'art. 6 Legge 247/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

Al momento della stipulazione dell'atto di cessione dell'area comunale assegnata, si effettuerà, anche con apposite clausole aggiuntive, il conferimento dell'area da espropriare e le indennità relative verranno scomutate dal corrispettivo dovuto.

Articolo 5: Criteri di priorità.

Qualora la quantità delle aree residenziali richieste superi la disponibilità, si darà luogo ad una graduatoria nella quale saranno definite, nel seguente modo, le priorità per le diverse categorie di operatori:

- 1) per la concessione in diritto di superficie:
 - a) enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.) – nella misura massima del 15 % della volumetria edificabile;
 - b) cooperative di abitazione a proprietà indivisa costituite da almeno un anno antecedente la pubblicazione del bando di assegnazione – nella misura massima del 20 % della volumetria edificabile dei lotti da assegnare nel medesimo bando;

2) per la cessione in proprietà:

- a) cooperative fra proprietari di aree espropriate o da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- b) singoli proprietari di aree espropriate in base alla Legge 865/1971;
- c) singoli proprietari di aree vincolate per utilità pubblica, da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- d) cooperative di abitazione a proprietà individuale, privati cittadini;
- e) imprese di costruzione.

Capo 3°

Modalità di assegnazione dei punteggi

Articolo 6: Modalità di assegnazione dei punteggi.

L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili per ciascuna tipologia di domanda, all'interno delle priorità, sono definiti sulla base delle istanze presentate a norma dell'articolo 2 del presente Regolamento e sulla base delle integrazioni documentali richieste e/o acquisite dalla Commissione in sede di istruttoria delle stesse.

Il punteggio deve derivare dalla situazione del singolo richiedente quale risulta alla data della pubblicazione del bando di graduatoria.

Per l'attribuzione dei punteggi, con l'esclusione degli enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.), si fa riferimento agli elementi indicati ai punti 1) e 2) del presente articolo.

Per le cooperative si fa riferimento alla media aritmetica dei punteggi attribuibili a ciascun socio che dovrà avere il proprio alloggio nelle aree e/o immobili oggetto dell'assegnazione, o al punteggio del singolo socio nel caso di assegnazione singola.

1) per la concessione in diritto di superficie:

- a) alloggio il cui canone d'affitto, quale risulta dal contratto di locazione registrato, incida in misura non inferiore al 20% del reddito lordo del nucleo familiare **punti 2**
- b) ordinanza di abbandono per pubblica utilità **punti 7**
- c) richiedente costretto a vivere separato dal proprio nucleo familiare in quanto nel Comune sede di lavoro, distante oltre 4 ore con gli ordinari mezzi di trasporto dal Comune di residenza della famiglia, non dispone di alloggio idoneo..... **punti 0.5**
- d) alloggio con carenze igieniche non eliminabili ufficialmente accertate **punti 4**
- e) ordinanza di sgombero emessa prima della data del bando **punti 7**
- f) richiedente grande invalido civile o militare (100% di invalidità) o profugo rimpatriato da oltre un quinquennio e che non svolga attività lavorativa **punti 2**
- g) coabitazione con nuclei familiari composti ciascuno da almeno due persone:
 condivisione dell'alloggio con un'altra famiglia **punti 2**
- h) sovraffollamento (dotazione di superficie utile abitabile in mq/ab):
 dotazione superiore a 25 mq/ab. **punti 0**
 dotazione inferiore a 25 e sino a 20 mq/ab. **punti 1**

- dotazione inferiore a 20 e sino a 15 mq/ab. **punti 2**
dotazione inferiore a 15 e sino a 10 mq/ab. **punti 3**
dotazione inferiore a 10 e sino a 7 mq/ab. **punti 4**
dotazione inferiore a 7 mq/ab. **punti 5**
- i) nucleo familiare:
composto da 3 persone o meno **punti 0**
composto da 4 persone **punti 1**
composto da 5 persone **punti 2**
composto da 6 persone **punti 3**
composto da 7 persone **punti 4**
composto da 8 persone **punti 5**
composto da più di 8 persone **punti 6**
- j) reddito lordo del nucleo familiare:
superiore a £ 60.000.000 **punti 0**
inferiore a £ 60.000.000 e sino a £ 50.000.000 **punti 1**
inferiore a £ 50.000.000 e sino a £ 40.000.000 **punti 2**
inferiore a £ 40.000.000 e sino a £ 30.000.000 **punti 3**
inferiore a £ 30.000.000 e sino a £ 20.000.000 **punti 4**
inferiore a £ 20.000.000 e sino a £ 10.000.000 **punti 5**
inferiore a £ 10.000.000 **punti 6**
- k) lavoratore dipendente emigrato all'estero da almeno 5 anni, rientrante in patria o rientrato da non più di un anno **punti 5**
- l) lavoratore dipendente emigrato nella penisola da almeno 5 anni, rientrante in Sardegna o rientrato da non più di un anno **punti 5**
- m) ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto che non sia stata intimata per inadempienza o immoralità **punti 3**
- n) giovani coppie i cui coniugi, alla data di pubblicazione del bando, abbiano entrambi meno di 35 anni e siano sposati da non più di un anno **punti 1**

Non sono sommabili tra loro i punteggi di cui alle lettere b, d, e;

Non sono sommabili tra loro i punteggi di cui alle lettere c, k, l.

2) per la cessione in proprietà:

- a) per ogni mille metri quadrati di aree espropriate o vincolate **punti 4**
- b) alloggio il cui canone d'affitto, quale risulta dal contratto di locazione registrato, incida in misura non inferiore al 20% del reddito lordo del nucleo familiare **punti 2**
- c) ordinanza di abbandono per pubblica utilità **punti 7**
- d) richiedente costretto a vivere separato dal proprio nucleo familiare in quanto nel Comune sede di lavoro, distante oltre 4 ore con gli ordinari mezzi di trasporto dal Comune di residenza della famiglia, non dispone di alloggio idoneo..... **punti 0.5**
- e) alloggio con carenze igieniche non eliminabili ufficialmente accertate **punti 4**
- f) ordinanza di sgombero emessa prima della data del bando **punti 7**

- g) richiedente grande invalido civile o militare (100% di invalidità) o profugo rimpatriato da oltre un quinquennio e che non svolga attività lavorativa **punti 2**
- h) coabitazione con nuclei familiari composti ciascuno da almeno due persone:
 condivisione dell'alloggio con un'altra famiglia **punti 2**
- i) sovraffollamento (dotazione di superficie utile abitabile in mq/ab):
 dotazione superiore a 25 mq/ab. **punti 0**
 dotazione inferiore a 25 e sino a 20 mq/ab. **punti 1**
 dotazione inferiore a 20 e sino a 15 mq/ab. **punti 2**
 dotazione inferiore a 15 e sino a 10 mq/ab. **punti 3**
 dotazione inferiore a 10 e sino a 7 mq/ab. **punti 4**
 dotazione inferiore a 7 mq/ab. **punti 5**
- j) nucleo familiare:
 composto da 3 persone o meno **punti 0**
 composto da 4 persone **punti 1**
 composto da 5 persone **punti 2**
 composto da 6 persone **punti 3**
 composto da 7 persone **punti 4**
 composto da 8 persone **punti 5**
 composto da più di 8 persone **punti 6**
- k) reddito lordo del nucleo familiare:
 superiore a £ 60.000.000 **punti 0**
 inferiore a £ 60.000.000 e sino a £ 50.000.000 **punti 1**
 inferiore a £ 50.000.000 e sino a £ 40.000.000 **punti 2**
 inferiore a £ 40.000.000 e sino a £ 30.000.000 **punti 3**
 inferiore a £ 30.000.000 e sino a £ 20.000.000 **punti 4**
 inferiore a £ 20.000.000 e sino a £ 10.000.000 **punti 5**
 inferiore a £ 10.000.000 **punti 6**
- l) lavoratore dipendente emigrato all'estero da almeno 5 anni, rientrante in patria o rientrato da non più di un anno **punti 5**
- m) lavoratore dipendente emigrato nella penisola da almeno 5 anni, rientrante in Sardegna o rientrato da non più di un anno **punti 5**
- n) ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto che non sia stata intimata per inadempienza o immoralità **punti 3**
- o) giovani coppie i cui coniugi, alla data di pubblicazione del bando, abbiano entrambi meno di 35 anni e siano sposati da non più di un anno **punti 1**

Non sono sommabili tra loro i punteggi di cui alle lettere c, e, f;

Non sono sommabili tra loro i punteggi di cui alle lettere d, l, m.

I requisiti validi per l'attribuzione dei punteggi come stabiliti dal presente articolo devono essere posseduti da almeno sei mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando.

Capo 4°

Determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento

Articolo 7: Determinazione del corrispettivo

Il corrispettivo della cessione o concessione dell'area e/o dell'immobile è determinato ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione secondo quanto previsto nel Piano Pluriennale di attuazione del Piano attuativo.

Il corrispettivo si determina ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione dell'intero PEEP in proporzione alla volumetria da realizzare in ogni lotto e alle diverse specifiche di ciascun lotto (superficie, forma, regime di assegnazione, ecc.), tenendo presente che gli oneri a carico dei concessionari devono coprire le spese necessarie per l'attuazione del piano, perciò deve essere verificata l'uguaglianza:

$$C = C_E + C_U = E + U$$

dove si è posto:

C = corrispettivo globale;

C_E = quota del corrispettivo relativo all'acquisizione dell'area;

C_U = quota del corrispettivo relativo all'urbanizzazione dell'area;

E = spesa globale per l'acquisizione delle aree;

U = spesa globale per l'urbanizzazione della zona;

Peraltro, definendo meglio spese e costi, posto:

$$C_U = C_{UP} + C_{(US+UG+AL)}$$

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

avremo:

$$C = C_E + C_{UP} + C_{(US+UG+AL)} = E + UP + US + UG + AL$$

dove **si** è posto:

C_{UP} = quota del corrispettivo relativo all'urbanizzazione primaria dell'area;

C_(US+UG+AL) = quota del corrispettivo relativa all'urbanizzazione secondaria, generale ed all'allacciamento della zona;

UP = spesa globale per l'urbanizzazione primaria della zona;

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

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

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

Nel caso in cui, per la realizzazione del piano, intervengano finanziamenti a fondo perduto da parte di enti sovraordinati al Comune, la spesa globale per l'attuazione del piano diminuirà in ragione di tali contributi e diminuirà anche la quota di corrispettivo afferente a ciascun assegnatario, come segue:

$$C = C_E + C_{UP} + C_{(US+UG+AL)} - C_{CP} = E + UP + US + UG + AL - CP$$

Dove è chiaro il significato dei termini **C_{CP}** e **CP**.

Il corrispettivo per l'**acquisizione dell'area in proprietà**, per ogni singolo lotto, terrà conto della sua superficie effettiva e può essere tecnicamente determinata in base alla seguente formula:

$$C_{n_p} = f(u)_p \times \frac{V_n}{V} \times C$$

Il corrispettivo per la **concessione dell'area in diritto di superficie**, per ogni singolo lotto, terrà conto della sua superficie effettiva e può essere tecnicamente determinata in base alla seguente formula:

$$C_{n_s} = f(\mathbf{u})_s \times \frac{V_n}{V} \times C$$

Nelle formule appena scritte si è posto, in aggiunta ai simboli già visti:

V = volumetria insediativa complessiva;

n = indice relativo al lotto "ennesimo" considerato;

$f(\mathbf{u})_p$, $f(\mathbf{u})_s$ = funzioni che determinano le diverse specifiche di ciascun lotto in relazione al diverso regime di assegnazione (diritto di superficie o cessione in proprietà) ed è determinata con deliberazione della Giunta Comunale, ove, ovviamente, deve essere $f(\mathbf{u})_p > f(\mathbf{u})_s$.

Nel caso in cui si prevedano indici di edificabilità fondiaria differenziati tra i lotti presenti nello stesso piano, il prezzo di cessione dovrà tenere conto anche della maggiore disponibilità di aree scoperte per le assegnazioni ad indice inferiore, commisurando il prezzo non solo alla volumetria ma anche alla superficie.

Articolo 8: Modalità di pagamento

Il pagamento del corrispettivo per la cessione in proprietà o cessione del diritto di superficie, determinato con i criteri di cui al punto precedente, avverrà in contanti al momento della stipula della convenzione o rateizzato nel seguente modo: versamento del 40% del corrispettivo al momento della stipulazione degli atti, una seconda rata del 20% del corrispettivo entro un anno, e poi due rate annuali del 20% ogni anno per i successivi due anni. Sul corrispettivo rateizzato l'acquirente o concessionario dovrà produrre idonea garanzia mediante costituzione di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria pari al 60% del corrispettivo pattuito.

Articolo 9: Destinazione delle aree e dei volumi

Le aree ed i volumi sono ceduti di norma in piena proprietà.

Potranno essere cedute in diritto di superficie, su richiesta degli assegnatari interessati, per la durata massima di 99 (novantanove) anni e tale concessione potrà essere rinnovata a richiesta dell'assegnatario con il corrispettivo determinato a norma dell'art. 7.

La precedenza nell'assegnazione è stabilita sulla base delle graduatorie come definite ai punti precedenti; l'estensione delle aree da destinare in diritto di superficie e da cedere in piena proprietà sarà definito, con deliberazione, dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale sentita la Commissione di cui all'art. 3 del presente Regolamento, il tutto nel rispetto delle leggi vigenti.

Articolo 10: Oneri a carico del concessionario di aree e volumi

Si richiama che il concessionario dovrà effettivamente utilizzare l'area secondo le finalità per le quali stata richiesta e che saranno riportate nell'atto di concessione; rispettare nell'esecuzione delle costruzioni le prescrizioni della concessione edificatoria e apportare solo le modifiche che abbiano avuto il necessario benessere del Comune.

Capo 5°

Cessione, locazione, rinnovo e decadenza della concessione

Articolo 11: Cessione e locazione delle aree e degli alloggi

Gli assegnatari e i proprietari d'aree P.E.E.P. di cui all'art. 5, possono alienare le aree, ottenute in concessione o in proprietà, così come possono cedere o locare gli alloggi, a favore di terzi previa Autorizzazione dell'Amministrazione da esprimersi con apposita delibera della Giunta Comunale.

Nei primi cinque anni dall'assegnazione, gli alloggi possono essere ceduti, previa autorizzazione della Regione, unicamente in presenza di gravi, sopravvenuti e giustificati motivi, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 della L. n° 85/94 che modifica la Legge n° 179/92. La Giunta Comunale, verificato il regolare pagamento di tutte le rate compresa quella di saldo, ed altri eventuali adempimenti a carico dell'acquirente, autorizza il Sindaco, o il suo Delegato, alla stipula del relativo atto notarile.

Articolo 12: Corrispettivo per il rinnovo della concessione in diritto di superficie

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 determinata 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 del 50% per deprezzamento derivante dall'età ed aumentato dal 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.

Articolo 13: Decadenza della concessione in diritto di superficie

1. Nel caso di mancata richiesta dell'Autorizzazione alla vendita o locazione di cui all'art. 11, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di concessione del diritto di superficie e le opere eventualmente realizzate sull'area interessata rientreranno nelle disponibilità del Comune senza diritto ad indennizzo alcuno. In questo caso il Comune applicherà automaticamente a carico dell'inadempiente una pena pecuniaria pari al 5% del prezzo di concessione, salvo maggiori danni, con incameramento automatico delle somme già versate all'Amministrazione. La restituzione del residuo dell'acconto versato avverrà solo in seguito a nuova assegnazione del lotto, senza alcun diritto alla corrispondenza di interessi o altri indennizzi.
2. Nel caso di mancato pagamento, anche di una rata del diritto di superficie – se previsto il pagamen-

to in tale forma – il Comune metterà in mora il concessionario 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, 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. Per l'incameramento dell'indennità di mora del 5% l'Amministrazione si avvarrà degli acconti già versati dal Concessionario; la restituzione del residuo dell'acconto versato avverrà solo in seguito a nuova assegnazione del lotto, senza alcun diritto alla corresponsione di interessi o altri indennizzi.

3. Nel caso d'inosservanza dei prescritti termini d'inizio dei lavori imputabile a negligenza del Concessionario per la costruzione degli edifici d'abitazione e/o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ove queste ultime siano state affidate al concessionario stesso, il Comune potrà prescrivere nuovi termini perentori per l'inizio degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari al 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 su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune. Ove l'inadempienza imputabile alla negligenza del concessionario riguardasse le sole opere di urbanizzazione, sarà 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. Per l'incameramento della penale del 5% l'Amministrazione si avvarrà degli acconti già versati dal Concessionario; la restituzione del residuo dell'acconto versato avverrà solo in seguito a nuova assegnazione del lotto, senza alcun diritto alla corresponsione di interessi o altri indennizzi.
4. Nel caso d'inosservanza dei prescritti termini d'ultimazione dei lavori imputabile a negligenza del Concessionario per la costruzione degli edifici d'abitazione e/o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ove queste ultime siano state affidate al concessionario stesso, il Comune potrà prescrivere nuovi termini per l'ultimazione degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% del corrispettivo del diritto di superficie. Trascorsi inutilmente i nuovi termini il concessionario dovrà impegnarsi ufficialmente ad ultimare i lavori entro un nuovo termine prescritto dal Comune, non superiore ad un anno; in caso di ulteriore negligenza il Concessionario decadrà dal diritto di superficie, per la parte oggetto della contestazione. Ove l'inadempienza imputabile alla negligenza del concessionario riguardasse le sole opere di urbanizzazione, sarà 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.

Articolo 14: Risoluzione della cessione in proprietà

1. Nel caso di mancata richiesta dell'Autorizzazione alla vendita o locazione di cui all'art. 11, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di vendita e le opere eventualmente realizzate sull'area interessata rientreranno nella disponibilità del Comune senza diritto ad indennizzo alcuno. In questo caso il Comune applicherà automaticamente a carico dell'inadempiente una pena pecuniaria pari al 5% del prezzo di vendita, salvo maggiori danni, con incameramento automatico delle somme già versate all'Amministrazione. La restituzione del residuo dell'acconto versato avverrà solo in seguito a nuova assegnazione del lotto, senza alcun diritto alla corresponsione di interessi o altri indennizzi.
2. Nel caso di mancato pagamento, anche di una sola rata dell'acquisto – se previsto il pagamento in tale forma – il Comune metterà in mora l'acquirente inadempiente prescrivendo un termine peren-

torio 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, il contratto decadrà per la parte oggetto di contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nella disponibilità del Comune. Per l'incameramento dell'indennità di mora del 5% l'Amministrazione si avvarrà degli acconti già versati dall'acquirente; la restituzione del residuo dell'acconto versato avverrà solo in seguito a nuova assegnazione del lotto, senza alcun diritto alla corresponsione di interessi o altri indennizzi.

3. Nel caso d'inosservanza dei prescritti termini d'inizio dei lavori imputabile a negligenza dell'acquirente per la costruzione degli edifici d'abitazione e/o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ove queste ultime siano state affidate all'acquirente stesso, il Comune potrà prescrivere nuovi termini perentori per l'inizio degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% del corrispettivo del diritto di superficie. Trascorsi inutilmente i nuovi termini il contratto decadrà per la parte oggetto della contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nelle disponibilità del Comune. Ove l'inadempienza imputabile alla negligenza dell'acquirente riguardasse le sole opere di urbanizzazione, sarà facoltà del Comune di applicare i criteri precisati nel precedente punto e/o di eseguire le opere stesse in danno dell'acquirente con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% dell'importo delle opere da farsi, salvo i maggiori danni. Per l'incameramento della penale del 5% l'Amministrazione si avvarrà degli acconti già versati dall'acquirente; la restituzione del residuo dell'acconto versato avverrà solo in seguito a nuova assegnazione del lotto, senza alcun diritto alla corresponsione di interessi o altri indennizzi.
4. Nel caso d'inosservanza dei prescritti termini d'ultimazione dei lavori imputabile a negligenza dell'acquirente per la costruzione degli edifici d'abitazione e/o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ove queste ultime siano state affidate all'acquirente stesso, il Comune potrà prescrivere nuovi termini per l'ultimazione degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% del corrispettivo del diritto di superficie. Trascorsi inutilmente i nuovi termini l'acquirente dovrà impegnarsi ufficialmente ad ultimare i lavori entro un nuovo termine prescritto dal Comune, non superiore ad un anno; in caso di ulteriore negligenza l'acquirente decadrà dal diritto di superficie, per la parte oggetto della contestazione. Ove l'inadempienza imputabile alla negligenza dell'acquirente riguardasse le sole opere di urbanizzazione, sarà facoltà del Comune di applicare i criteri precisati nel precedente punto e/o di eseguire le opere stesse in danno dell'acquirente stesso con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% dell'importo delle opere da farsi, salvo i maggiori danni.

Articolo 15: Discrezionalità della Pubblica Amministrazione

La facoltà di prescrivere nuovi termini, perentori o meno, per gli adempimenti da parte del Concessionario o dell'Acquirente, costituisce una discrezionalità della Pubblica Amministrazione e viene esercitata allo scopo di dare comunque una completa attuazione del Piano senza incidere eccessivamente sulle risorse economiche dei concessionari / acquirenti; l'opportunità dell'applicazione di proroghe viene comunque valutata caso per caso.

Per valutare la data di effettiva ultimazione dei lavori, al fine di scongiurare le procedure di reintegro delle aree e degli immobili al Patrimonio del Comune, si possono considerare ultimati i lavori allorché si abbia la completa realizzazione della struttura, delle chiusure verticali e di tutte le finiture esterne previste in progetto; inoltre deve essere realizzata anche la struttura di copertura.

Le indicazioni di cui al comma precedente non valgono ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, ottenibile solo ad organismo edilizio ultimato anche internamente in almeno un livello, nel ri-

spetto delle norme igienico – sanitarie.

Articolo 16: Penalità ed indennizzi

Quando l'atto di cessione è risolto o la concessione decade per inosservanza dei prescritti termini di ultimazione dei lavori, il Comune, oltre a procedere alla risoluzione del contratto, rientra in possesso dell'area e delle opere su essa realizzate. In tal caso, al momento della nuova assegnazione del lotto ad un terzo avente diritto, il costo delle eventuali opere parzialmente realizzate sarà corrisposto da quest'ultimo al precedente assegnatario sulla base di una stima peritale effettuata da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto e dal nuovo acquirente. Le spese della stima saranno a carico dell'assegnatario decaduto e del nuovo acquirente nella misura del 50% ciascuno.

Il Comune tratterà comunque al concessionario o all'acquirente decaduto le eventuali ulteriori spese sostenute e la penalità del 5% del costo di vendita o di concessione.

Capo 6° Convenzioni

Articolo 17: Convenzioni

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree e dei volumi di cui al presente regolamento verranno stipulate le convenzioni indicate all'articolo 35 della Legge 865/1971, che avranno i contenuti determinati in base ai criteri generali indicati al capitolo 1, tenendo conto che:

1. il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area e di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile e alle caratteristiche del lotto (superficie, forma, ecc.), con le precisazioni indicate ai precedenti Articoli 7 e 10;
2. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nei relativi P.E.E.P., fatte salve le possibilità di sostituzione espressamente previste o compatibili; i progetti edilizi sono presentati entro 150 giorni dalla stipula dell'atto di concessione in proprietà o di cessione in diritto di superficie di cui all'art. 2; i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e terminati entro tre anni dall'inizio.

Le convenzioni verranno stipulate sulla base di schemi - tipo allegati al presente Regolamento.