

COMUNE DI ALGHERO

Regolamento per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'edilizia Residenziale Pubblica.

TITOLO I – Oggetto del regolamento

- Art. 1: Contenuto e finalità
- Art. 2: Attuazione degli interventi
- Art. 3: Soggetti Concessionari e Cessionari

TITOLO II – Concessioni in diritto di superficie e cessione in diritto di proprietà.

- Art. 4: Priorità.
- Art. 5: Bando di selezione.
- Art. 6: Pubblicità del bando.
- Art. 7: Modalità di partecipazione al bando.
- Art. 8: Determinazione delle aree da assegnare.
- Art. 8-BIS: Criteri per l'assegnazione delle aree.
- Art. 9: Esame delle domande, verifica dei requisiti, approvazione delle graduatorie.
- Art. 10: Pagamento dei corrispettivi.
- Art. 11: Stipula della convenzione.
- Art. 12: Contenuto della convenzione.

TITOLO III – Requisiti soggettivi assegnatari alloggi.

- Art. 13: Requisiti soggettivi assegnatari alloggi.

TITOLO IV – Disposizioni finali

- Art. 14: Altre concessioni in diritto di superficie.
- Art. 15: Contenuto del diritto di superficie.
- Art. 16: Decadenza della concessione del diritto di superficie e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà.
- Art. 17: Localizzazioni straordinarie.
- Art. 18: Norme di rinvio.
- Art. 19: Entrata in vigore.

TITOLO I – Oggetto del regolamento

Art. 1: Contenuto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina: i criteri e le modalità per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e delle aree a questo assimilate ai sensi dell'art. 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, della L.457 del 5 Agosto 1978, della L. n.179 del 17 febbraio 1992, della L. n.136 del 30 aprile 1999 e ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, della L.R. n.32 del 30 dicembre 1985, della L.R. n.29 del 7 giugno 1989, del T.U. degli enti locali Dlgs 267/2000, nonché di quelle aree dei piani particolareggiati di iniziativa comunale, posti in essere nel caso di inerzia da parte dei proprietari e comunque disciplina qualsiasi area l'Amministrazione decida di destinare a tal fine.

2. L'edilizia residenziale pubblica comprende:

- a. l'edilizia sovvenzionata (a totale carico dello Stato o di Enti pubblici, Regioni e Comuni);
- b. l'edilizia agevolata (comunque fruente di agevolazioni creditizie pubbliche);
- c. l'edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio ed il Comune in assenza di contributi o agevolazioni);

3. Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica sono concesse in diritto di superficie e cedute in diritto di proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono;

Art. 2: Attuazione degli interventi

1. Le quantità di aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà all'interno dei piani di edilizia economica e popolare sono determinate annualmente con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

Art. 3: Soggetti concessionari e/o cessionari

Hanno titolo a richiedere concessione del diritto di superficie e/o alla cessione in proprietà i seguenti soggetti:

1. A.R.E.A. ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica (diritto di superficie);
2. cooperative edilizie a proprietà indivisa;
3. cooperative edilizie a proprietà divisa e mista e/o loro consorzi e/o associazioni temporanee di cooperative;
4. imprese di costruzioni e/o loro consorzi e/o associazioni temporanee di imprese, cooperative di produzione e lavoro e/o loro consorzi e associazioni temporanee di cooperative di produzione e lavoro;
5. singoli cittadini (qualora nelle aree siano previsti lotti singoli);

TITOLO II – Concessioni in diritto di superficie e cessioni in diritto di proprietà

Art. 4: Individuazione delle aree da cedere in proprietà o diritto di superficie.

1. Il Consiglio comunale, con apposito allegato al bilancio di previsione, individua la quantità e la qualità delle aree da destinarsi alla residenza che potranno essere cedute in proprietà o diritto di superficie, indicando, al contempo il prezzo di cessione delle aree suddette;
2. A seguito di tale individuazione, la Giunta, con proprio atto di indirizzo può dare mandato all'Ufficio competente di assegnare le aree, al di fuori delle procedure concorsuali di cui al Titolo III, ai sotto indicati richiedenti, sulla base delle seguenti priorità:
 - 1° - A.R.E.A. ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica per i quali sia già stato concesso il relativo finanziamento pubblico;
 - 2° - titolari di programmi costruttivi di edilizia agevolata per i quali sia già stato concesso il relativo finanziamento pubblico. Fra i diversi richiedenti, titolari dei programmi, verrà data la precedenza ai proprietari espropriati, in subordine, le aree verranno assegnate agli altri richiedenti sulla base dell'anzianità del finanziamento; in caso di finanziamento in pari data, si darà la precedenza al programma costruttivo con il maggior numero di alloggi da realizzare; perdurando la parità sarà effettuato il sorteggio.
 - 3° - proprietari espropriati, non beneficiari di finanziamento pubblico, limitatamente alla realizzazione di un alloggio per nucleo familiare e semprechè questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e abbiano la proprietà delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico, con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare.

Titolo III

Art. 5 - Bando di selezione

1. L'Amministrazione, esaurite le eventuali assegnazioni di cui al precedente art. 4, provvede le assegnazioni delle altre aree mediate bando pubblico, da approvare con deliberazione di Giunta Comunale, realizzando tre graduatorie apposite, (Cooperative, imprese e privati) alle quali verranno assegnate le aree nelle percentuali di riferimento del successivo art.8. All'assegnazione delle aree individuate ai sensi del precedente articolo 2 partecipano secondo la seguente priorità:
 - a) Le cooperative edilizie a proprietà indivisa, le cooperative a proprietà divisa ed i consorzi di cooperative; l'assegnazione avverrà con priorità per le cooperative a proprietà indivisa;
 - b) Le imprese, i Consorzi di imprese;
 - c) I singoli cittadini (qualora nelle aree siano previsti lotti singoli);
2. In ciascun bando sono indicate:
 - a) contenuto delle domande;
 - b) i requisiti oggettivi e soggettivi per la selezione;
 - c) documentazione richiesta;
 - d) modalità e il termine entro cui devono essere presentate le istanze;
 - e) garanzia finanziaria richiesta;

- f) controlli e prescrizioni;
- g) le aree disponibili e le volumetrie consentite, lotti o sub-lotti alla cui assegnazione ciascun richiedente potrà concorrere con le indicazioni delle volumetrie consentite
- h) le tipologie consentite, anche in termini di aspetti architettonici e di soluzioni energetiche alternative e innovative.
- i) i criteri di selezione delle istanze.

3. Relativamente ai costi di urbanizzazione a carico degli operatori il bando comunale stabilisce le seguenti modalità, tra loro alternative:

- a) pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese dei concessionari e/o cessionari con scomputo, totale o parziale, degli oneri concessori dovuti.

4. I requisiti richiesti agli operatori per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti e dalle norme sul finanziamento edilizio pubblico, nonché dei Programmi ordinari e Straordinari degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica a cura della Regione Sardegna e dello Stato.

Art. 6: Pubblicità del bando

Il bando pubblico, unitamente all'atto deliberativo di approvazione, è pubblicato per almeno 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e soggetto a informativa sui quotidiani e mezzi di informazione locale.

Art. 7 - Modalità di partecipazione

1. Per la partecipazione all'assegnazione delle aree individuate nel relativo bando, deve essere presentata al Comune di Alghero, specifica domanda in bollo, utilizzando esclusivamente gli appositi stampati predisposti.
2. Le Cooperative Edilizie ed i loro Consorzi dovranno allegare alla domanda:
 - a) Certificato d'iscrizione alla camera di commercio;
 - b) Certificato d'iscrizione all'albo delle società cooperative (rif. D.M. 23 giugno 2004);
 - c) Iscrizione all'Albo nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi o avvenuta presentazione di domanda d'iscrizione ai sensi dell'art.13 della Legge 1.1.1992, n.59;
 - d) copia notarile (ovvero) copia autenticata dell'atto costitutivo o dello statuto sociale comprovante la data di costituzione e la forma associativa;
 - e) certificato camerale con dicitura "antimafia" ai sensi dell'art.10 della Legge 575 del 31/5/1965 e ss.mm.ii.;
 - f) una dichiarazione del presidente della cooperativa che sotto la propria responsabilità specifici, per ogni singolo socio assegnatario, il possesso dei requisiti soggettivi necessari per l'accesso alle agevolazioni previste per l'edilizia agevolata-convenzionata di cui alla legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla L.R. n. 29/1989;
 - g) atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Presidente della a realizzare alloggi in affitto e/o con patto di futura vendita ai sensi del capo III art. 9 della legge 179/92;
 - h) eventuale atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Presidente della Cooperativa a costruire una quota di alloggi da cedere in locazione ai sensi del capo III art 8 della legge 179/92;
 - i) autocertificazione del Presidente della Cooperativa resa ai sensi del DPR 445/2000 nella quale dichiara:

- di avere regolarmente depositato i bilanci sociali dell'ultimo esercizio, ove previsto;
 - di essere in regola con le norme vigenti in materia di revisione sulle cooperative;
 - di disporre di un numero di soci prenotatari pari ad almeno il numero degli alloggi da realizzare nonché di un numero di soci di riserva pari ad almeno il 50% dei soci prenotatari interessati all'assegnazione degli alloggi edificandi;
 - j) eventuale atto unilaterale d'obbligo in merito a quanto stabilito all'art. 8, lett. B, punti 6 e 7, del presente Regolamento (tale atto dovrà essere registrato e trascritto nei registri Immobiliari a favore del Comune di Alghero solo nel caso di assegnazione dell'area);
 - k) eventuali altri documenti indicati specificatamente dal bando.
3. Le Imprese o consorzi di imprese dovranno allegare alla domanda:
- a) certificato in bollo comprovante l'iscrizione alla Camera di Commercio, industria e Artigianato almeno da un anno dalla data del bando.
 - b) D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) in corso di validità;
 - c) Certificato di assenza di precedenti penali e di carichi pendenti dei titolari della ditta;
 - d) Certificato che la ditta non è in stato fallimentare, di liquidazione, di concordato preventivo;
 - e) Certificato comprovante l'eventuale iscrizione a consorzi;
 - f) certificato camerale con dicitura "antimafia" ai sensi dell'art.10 della Legge 575 del 31/5/1965 e ss.mm.ii.;
 - g) Eventuali certificazioni di buona esecuzione dei lavori rilasciate da stazioni appaltanti;
 - h) Copia autentica dell'estratto del libro matricola dell'impresa o autocertificazione del Legale rappresentante dell'impresa resa ai sensi del DPR 445/2000 da cui risulti il numero dei dipendenti dell'impresa in forza alla data di emanazione del bando;
 - i) Autocertificazione del Legale rappresentante dell'impresa resa ai sensi del DPR 445/2000 circa l'attività precedentemente svolta;
 - j) Eventuale atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Legale rappresentante dell'impresa resa ai sensi del DPR 445/2000 di impegno a ridurre di almeno il 5% il costo di costruzione degli alloggi, così come determinato dalla normativa regionale, ferma restando la qualità minima degli stessi in essa definita (tale atto dovrà essere registrato e trascritto nei registri Immobiliari a favore del Comune di Alghero solo nel caso di assegnazione dell'area);
 - k) Eventuale atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Legale rappresentante dell'impresa resa ai sensi del DPR 445/2000 di impegno dell'Impresa a realizzare una quota di alloggi da cedere in locazione affitto e/o con patto di futura vendita ai sensi del capo III, artt. 8 e 9 della legge n. 179/92 (tale atto dovrà essere registrato e trascritto nei registri Immobiliari a favore del Comune di Alghero solo nel caso di assegnazione dell'area);
 - l) eventuali altri documenti indicati specificatamente dal bando.
4. I singoli cittadini dovranno allegare alla domanda:
- a) dichiarazione sostitutiva di certificazioni, resa ai sensi del DPR 445/2000, di residenza, cittadinanza e stato di famiglia, le eventuali condanne penali riportate e gli eventuali procedimenti penali in corso. In caso negativo, dovrà essere dichiarata l'inesistenza di condanne penali e di procedimenti penali in corso;
 - b) copia dell'ultima dichiarazione dei redditi per ciascun componente del nucleo familiare che abbia svolto, nell'anno precedente, attività lavorativa;
 - c) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del DPR 445/2000, in cui si dichiara il possesso, alla data di pubblicazione del bando, dei requisiti soggettivi richiesti per l'accesso alle agevolazioni previste per l'edilizia agevolata-convenzionata di cui alla L. n. 457/1978 e ss.mm.ii., nonché dalla L.R. n. 29/1989;
 - d) eventuali altri documenti indicati specificatamente dal bando.

Art. 8: Determinazione delle aree da assegnare.

Le aree verranno assegnate in funzione delle relative caratteristiche edificatorie. Le stesse, dedotte quelle cedute o concesse ai sensi dell'art. 4, saranno assegnate, previa graduatoria autonoma per ogni soggetto operatore, previa determinazione con atto di Giunta Comunale, della percentuale da riservare, all'interno di ciascun comparto edificatorio o sottozona, a cooperative e/o imprese e/o privati.

Art. 8 BIS : Criteri di assegnazione delle aree.

Le aree saranno assegnate, a favore dei diversi soggetti richiedenti, sulla base della valutazione dei seguenti elementi e l'attribuzione dei relativi punteggi:

- a. valore tecnico ed estetico della proposta progettuale presentata;
- b. offerta economica;
- c. requisiti oggettivi e soggettivi del richiedente;

I punteggi per le singole componenti saranno attribuiti sulla base dei seguenti criteri:

A. - Valore tecnico ed estetico della proposta progettuale presentata

1. completezza degli elaborati presentati: max 2 punti
2. proposta progettuale per la sistemazione degli spazi esterni al fabbricato con interventi di qualità inerenti al verde ed alberatura: max 2 punti;
3. proposta progettuale ove si preveda l'utilizzo di fonti alternative ed innovative, che consentano un risparmio energetico rispetto ai parametri minimi previsti dalla legge ai fini dell'ottenimento della certificazione energetica dell'edificio: max 2 punti;
4. proposta progettuale inerente ai caratteri distributivi ed alla fruibilità degli alloggi, aventi le caratteristiche di cui all'art. 6 della L.R. n. 32/1985 : max 3 punti
5. impegno a realizzare almeno due alloggi ogni venti, o frazione di venti, con caratteristiche idonee all'immediato utilizzo da parte dei soggetti con gravi difficoltà psicomotorie e senso percettive (rif. art. 12, L.R. 32/1991): max 2 punti;

B – Offerta economica

Contenimento del prezzo unitario (€/mq) di vendita degli alloggi costituito dal massimale di costo totale per le nuove costruzioni, stabilito dalla Determinazione n. 917/56 del 09/01/2008, dell'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna: per ogni punto di riduzione: 0.5 punti.

Si precisa che la riduzione offerta è valevole anche per la determinazione del canone di locazione, e che a garanzia della qualità costruttiva, non sono ammesse riduzioni maggiori al 10% del costo totale.

C – Requisiti oggettivi e soggettivi del richiedente

C.1 - PER LE COOPERATIVE EDILIZIE E/O LORO CONSORZI E/O ASSOCIAZIONI TEMPORANEE DI COOPERATIVE

1. operatività nella zona da precedenti interventi relativi ad edilizia agevolata-convenzionata, eseguiti o in corso di esecuzione nel territorio comunale:

- oltre 50 alloggi 1 punto
- da 21 a 49 alloggi 2 punti
- da 0 a 20 alloggi 5 punti

2. Socio costretto ad abbandonare l'alloggio occupato in seguito a provvedimento di sfratto non ancora eseguito o eseguito non anteriormente a mesi 6 dalla data del presente bando: 0,50 punti per ogni socio con provvedimento di sfratto (Documentazione probatoria: provvedimenti esecutivi di sfratto);

3. Composizione delle famiglie dei soci prenotatari (Documentazione probatoria: autocertificazione dello stato di famiglia). Nuclei familiari composti da tre persone: 0.10 punti;

Nuclei familiari composti da quattro persone: 0,5 punti; Nuclei familiari composti da cinque ed oltre persone: 1 punto. I punteggi non sono cumulabili.

4. Socio emigrato o socio il cui nucleo familiare rientri in Alghero per stabilirvi la residenza o che siano rientrati da non più di 12 mesi dalla data del bando: (Documentazione probatoria: autocertificazione) 1,00 punto

5. Socio il cui nucleo familiare comprenda persone affette da menomazione di qualsiasi genere, comportante una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 fino a 2/3. (Documentazione probatoria: certificazione dell'unità sanitaria competente per territorio).

- un invalido: 1 punto
- più di un invalido: 3 punti

6. Socio il cui nucleo familiare comprenda persone con disabilità, ovvero con menomazione di qualsiasi genere, comportante una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3. (Documentazione probatoria: certificazione dell'unità sanitaria competente per territorio).

- una persona con disabilità: 2 punti
- più di una persona con disabilità: 4 punti

Detto punteggio non è cumulabile con quello previsto al precedente punto 5)

7. Soci con tutti i componenti del nucleo familiare residenti nel comune di Alghero da almeno 5 anni:

- uguale o superiore al 50% dei soci prenotatari e di riserva 1 punto
- uguale o superiore al 70% dei soci prenotatari e di riserva 2 punti
- uguale o superiore al 90% dei soci prenotatari e di riserva 4 punti

Il requisito della residenza dei soci prenotatari e di riserva dovrà essere dimostrato anche al momento della stipula della convenzione ex art. 35 della Legge n°865/1971, nonché all'assegnazione definitiva degli alloggi ai soci. A tal fine la cooperativa presenterà al comune, entro e non oltre tre mesi dall'assegnazione definitiva delle abitazioni copia dei relativi atti; in caso di inadempimento la cooperativa sarà tenuta al pagamento di una penale pari al 20% del costo di assegnazione dell'area;

8. Soci o persone facenti parte del nucleo familiare, appartenenti alle Forze Armate o di Polizia:

- numero di soci appartenenti alle Forze Armate o di Polizia uguale o superiore al 30% del numero complessivo dei soci prenotatari e di riserva - 1 punto
- numero di soci appartenenti alle Forze Armate o di Polizia uguale o superiore al 70% del numero complessivo dei soci prenotatari e di riserva - 2 punti

C.2 PER LE IMPRESE DI COSTRUZIONI E/O LORO CONSORZI E/O ASSOCIAZIONI TEMPORANEE DI IMPRESE, COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO E/O LORO CONSORZI E ASSOCIAZIONI TEMPORANEE DI COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO.

1. Iscrizione per categoria edilizia all'albo regionale degli appaltatori e/o all'albo nazionale dei costruttori (il punteggio è attribuito in relazione all'iscrizione ai predetti albi adeguato a quello dell'intervento): 2 punti;

2. Impresa con sede fiscale in Alghero: 2 punti

3. atto unilaterale d'obbligo (tale atto dovrà essere registrato e trascritto nei registri Immobiliari a favore del Comune di Alghero solo nel caso di assegnazione dell'area) per l'assegnazione degli alloggi a elenco di persone determinato dal Comune entro 6 mesi dalla stipula della convenzione di concessione dell'area; trascorso infruttuosamente tale termine l'impresa si intenderà libera di vendere a soggetti aventi requisiti soggettivi richiesti per l'accesso alle agevolazioni previste per l'edilizia agevolata-convenzionata di cui alla L. n. 457/1978 e ss.mm.ii., nonché dalla L.R. n. 29/1989 : 2 punti.

Le imprese venditrici dovranno confermare, a graduatoria definitiva approvata, i punteggi ad esse assegnate, producendo apposita documentazione loro richiesta dal Comune.

- una persona con disabilità: 2 punti
- più di una persona con disabilità: 4 punti

Detto punteggio non è cumulabile con quello previsto al precedente punto 7)

Le condizioni preferenziali dei richiedenti, ovvero dei soci assegnatari nel caso di cooperative, devono sussistere alla data di pubblicazione del bando presso l'Albo Pretorio.

Le aree e relative volumetrie di cui ai punti a. b. e c. verranno assegnate sulla base di distinte graduatorie per ogni categoria richiedente.

Le eventuali volumetrie non utilizzate dalle categorie aventi preferenza ai sensi dell'art. 35, comma 6, della Legge n. 865/1971, verranno successivamente assegnate secondo il seguente ordine:

- a) alle cooperative a proprietà divisa;
- b) alle imprese di costruzione e/o loro consorzi e/o associazioni temporanee di imprese, cooperative di produzione e lavoro e/o loro consorzi e associazioni temporanee di cooperative di produzione e lavoro;
- c) ai singoli privati anche riuniti in consorzi;

Art. 9 - Esame delle domande, verifica dei requisiti, approvazione delle graduatorie.

1. Le istanze degli operatori sono esaminate da una Commissione tecnica, nominata dalla Giunta Municipale che in conformità allo spirito dell'art 88 ss del T.U. degli enti locali Dlgs. N° 267/2000 e nel rispetto dello Statuto Comunale e composta dai seguenti membri:

- Dirigente Settore Demanio e Patrimonio, con funzioni di presidente;
- Dirigente urbanistica o suo delegato;
- Dirigente OO.PP. o suo delegato;

La Commissione si intende validamente costituita con la presenza di tutti i suoi componenti e adotta le proprie decisioni a maggioranza. A parità di voti prevale il voto del Presidente;

2. Sono escluse d'ufficio le istanze prive della documentazione prevista dal bando;
3. La Commissione ha facoltà di richiedere chiarimenti e ulteriori informazioni in ordine alla documentazione presentata;
4. Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi, delle priorità, sono attribuiti punteggi di selezione e formata la graduatoria degli operatori per tutte le aree rese disponibili;
5. La Commissione, con proprio specifico atto motivato, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza di requisiti richiesti dal bando;
6. La graduatoria provvisoria formulata dalla commissione competente è approvata dal Dirigente e pubblicata all'Albo Pretorio e vi rimane affissa per 15 giorni consecutivi;
7. Avverso la graduatoria provvisoria gli interessati, entro dieci giorni dalla data della sua pubblicazione, possono inoltrare motivate opposizioni/osservazioni depositandole presso l'ufficio del comune;
8. Dopo l'esame delle eventuali osservazioni/opposizioni, il Dirigente Comunale, approva la graduatoria definitiva, ed individua i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi. In tutti i casi di parità si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica.
9. La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo;

10. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Dirigente provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria;
11. La dichiarazione di decadenza, per i motivi di cui al comma 5, costituisce, a carico dell'operatore decaduto, impedimento a partecipare ai successivi bandi, per tre anni consecutivi.

Art. 10 - Pagamento dei corrispettivi

1. Prima di stipulare la Convenzione di cui agli articoli 11 e 12, gli operatori provvedono:
 - a) al pagamento del costo dell'area loro assegnata, secondo le seguenti modalità:
100% alla sottoscrizione della convenzione di cui alla legge 22.11.1971 n° 865 art.35 e successive modificazioni;
 - b) al pagamento di tutta la quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria determinati in misura pari al costo di realizzazione, e comunque entro il limite di quanto dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, e ss.mm.ii. nel caso in cui le opere venissero realizzate dal Comune, oppure nel caso di realizzazione diretta da parte del concessionario (nel rispetto delle procedure stabilite da art. 32, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 163/2006) alla presentazione di polizza fidejussoria, di primaria compagnia, contenente la specifica dichiarazione di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta da parte del Comune;Il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, avverrà al momento del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli edifici, secondo quanto prescritto nella delibera relativa agli oneri concessori approvata dal Consiglio Comunale (quattro rate semestrali) e dalla normativa vigente in materia.

Art. 11 - Stipula della convenzione

1. La stipula della convenzione di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, art. 35, da effettuarsi per atto pubblico notarile con spese a carico dell'assegnatario deve avvenire entro 6 mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione che avverrà con determinazione dirigenziale sulla base delle predette graduatorie;
2. Durante tale semestre il concessionario e/o cessionario deve presentare al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio della concessione edilizia;
3. Il Comune può concedere proroghe per la presentazione del progetto e la stipula della Convenzione, in presenza di documentati motivi che impediscano il rispetto dei termini di cui al comma 1.

Art. 12 - Contenuto della Convenzione

1. I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie e i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, le modalità di urbanizzazione dell'area, le garanzie fidejussorie da prestarsi, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie e/o del diritto di proprietà, nonché i tempi ed i termini di collaudo delle opere di urbanizzazioni realizzate a scomputo degli oneri, sono regolamentati mediante convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71

TITOLO III – Requisiti soggettivi assegnatari alloggi

Art. 13 - Requisiti soggettivi assegnatari alloggi

Gli assegnatari degli alloggi devono avere i requisiti soggettivi richiesti per l'accesso alle agevolazioni previste per l'edilizia agevolata-convenzionata di cui alla L. n. 457/1978 e ss.mm.ii., nonché dalla L.R. n. 29/1989”

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 - Altre concessioni in diritto di superficie

1. Per la realizzazione di impianti e servizi da parte di Enti pubblici, la concessione di aree in diritto di superficie è deliberata dal Consiglio Comunale, sulla base di apposita e documentata domanda.
2. La concessione di cui al comma 1 è a tempo indeterminato.
3. E' consentita, nelle aree facenti parte del PEEP e concesse in diritto di superficie, la realizzazione di immobili aventi uso diverso da quello abitativo, secondo le planivolumetrie approvate, i parametri le prescrizioni fissati dalle norme tecniche di attuazione.
4. Il corrispettivo per la concessione delle aree da destinare a tali opere è determinato di volta in volta da parte della Giunta Municipale sul Bando di gara in relazione alle opere da realizzarsi.

Art. 15 - Contenuto del diritto di superficie

1. Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal Codice Civile, articoli 952/956 e dalla legge 22.10.1971 n. 865, art. 35, nonchè secondo la Convenzione tra il Comune ed il concessionario e suoi aventi causa.
2. Il diritto si costituisce dalla data di stipula della convenzione, permane fino al termine in essa stabilito e si estende:
 - a) alla realizzazione di alloggi e relativi accessori e servizi ed agli altri immobili di cui all'art. 11, secondo il progetto approvato dal Comune;
 - b) al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

Art. 16 - Decadenza della concessione del diritto di superficie e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà.

1. Nelle ipotesi previste dalle convenzioni, dal codice civile dalla legge 865/71 e successive modificazioni e integrazioni, il Comune procederà a dichiarare la decadenza della concessione del diritto di superficie e la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà.

Art. 17 - Localizzazioni straordinarie

1. Il Comune può localizzare interventi edilizi straordinari all'interno dei PEEP approvati o in aree individuate con il procedimento urgente di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, art. 51 e successive modifiche ed integrazioni indipendentemente dai criteri e dai termini contenuti nel presente regolamento, soltanto qualora ricorrano le seguenti condizioni:
 - a) gli alloggi da realizzare sono finanziati in edilizia sovvenzionata o agevolata nei cui decreti di finanziamento siano stabiliti tempi brevi e inderogabili di localizzazione e di attuazione dell'intervento edilizio finanziato;
 - b) particolari modalità di finanziamento pubblico che prevedano la preventiva assegnazione dell'area per l'accesso al finanziamento medesimo qualora non vi sia bando pendente.
2. Ogni richiesta delle competenti autorità tesa alla concessione di aree per alloggi del personale appartenente ai Corpi di Polizia e addetto alle attività di lotta alla criminalità ha eventuale precedenza nelle disponibilità delle aree prevista nelle specifiche norme di riferimento.

Art. 18 - Norma di rinvio

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti con particolare riferimento alle norme in materia di edilizia residenziale pubblica.

Art. 19- Entrata in vigore

Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale, è pubblicato per 15 gg.. naturali consecutivi all'Albo comunale ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.