

ALLEGATO C
delibera CC. n° 73
del 14/6/1993

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI
(Provincia di Livorno)

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI
SUPERFICIE E PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DELLE
AREE COMPRESSE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE

ART. 1

Il presente regolamento disciplina le modalità per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 15 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

ART. 2

Possono essere concessionari del diritto di superficie di cui all'art. 1:

- a) A.T.E.R. ed altri Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare;
- b) Cooperative a proprietà indivisa o loro consorzi;
- c) Cooperative a proprietà divisa e loro consorzi;
- d) Privati singoli o riuniti in consorzio;
- e) Imprese di costruzione e loro consorzi.

ART. 3

Le aree comprese nel P.E.E.P. possono essere assegnate in diritto di superficie agli operatori di cui all'art. 2 lett. a), b), c), d), e) purché essi stessi o i futuri assegnatari, conduttori, acquirenti degli alloggi ivi costruiti abbiano i seguenti requisiti:

- a) ~~possedere la cittadinanza italiana;~~ salvo che sia riconosciuta anche al cittadino straniero la facoltà di concorrere all'assegnazione;
- b) non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito nel Comune di Castagneto Carducci a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente Pubblico;
- c) non occupare alloggi di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti da cooperative e imprese non finanziate con la legge n. 457/78 o altri finanziamenti pubblici statali, debbono essere posseduti al momento in cui l'alloggio viene assegnato, dato in locazione o venduto.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti, per i privati singoli debbono essere posseduti alla data di assegnazione dell'area.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti, per gli operatori fruitori di finanziamenti pubblici ex L. n. 457/78 o altri finanziamenti pubblici statali, sono quelli stabiliti nelle apposite leggi statali e regionali.

I requisiti indicati nelle lettere b) e c) debbono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare del soggetto.

Gli alloggi realizzati, senza il contributo dello Stato, nell'ambito delle aree concesse in diritto di superficie possono essere ceduti ad enti pubblici e a società di Assicurazioni, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, trasferendosi all'acquirente tutti gli oneri stabiliti tra il costruttore ed il comune nella convenzione di cui all'art. 10 del presente Regolamento. In tal caso, è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dal presente articolo ed ai canoni previsti nella convenzione.

ART. 4

Possono acquisire in proprietà le aree di cui all'art. 1:

- a) Cooperative a proprietà indivisa e loro consorzi;
- b) Cooperative a proprietà divisa e loro consorzi;
- c) Privati singoli o riuniti in consorzi;
- d) Imprese di costruzione e loro consorzi.

ART. 5

Le aree comprese nel P.E.E.P. possono essere trasferite in proprietà agli operatori di cui all'art. 4 lettere a), b), c), d), purché essi stessi o i futuri assegnatari, conduttori, acquirenti degli alloggi ivi costruiti abbiano i seguenti requisiti:

- a) possedere la cittadinanza italiana, salvo che sia riconosciuta anche al cittadino straniero la facoltà di concorrere all'assegnazione;
- b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Castagneto Carducci o, per gli alloggi compresi in un programma sovracomunale, nei comuni del programma, salvo che gli alloggi da assegnare siano stati costruiti in relazione a nuovi insediamenti industriali o che si tratti di lavoratore emigrato all'estero, il quale ha facoltà di concorrere in un solo comune da indicare, entro il 31 gennaio di ogni anno, in una dichiarazione raccolta da una rappresentanza consolare, che rilascerà un certificato da allegare alla domanda;
- c) non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nel Comune di Castagneto Carducci;
- d) di non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito nel Comune di Castagneto Carducci a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro ente pubblico;
- e) non occupare alloggi di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

Ai fini dei requisiti di cui lett. c) del precedente comma, è da considerarsi adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13, primo, secondo, terzo e quarto comma della legge 27.7.78 n. 392, sia non inferiore ai 45 mq. per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per nucleo di 3 - 4 persone, non inferiore a 75 mq. per un nucleo di 5 persone, non inferiore a 95 mq. per un nucleo di 6 persone e oltre.

Ai fini del presente Regolamento si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi naturali riconosciuti e adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affiliati fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con il soggetto da almeno due anni dalla data della pubblicazione del bando di cui all'art. 6 del presente Regolamento o dall'assegnazione di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

I collaterali e gli affini debbono essere inoltre a carico del soggetto a cui l'area e l'alloggio ivi costruito viene assegnato, dato in locazione o venduto.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai figli conviventi coniugati, ovvero celibi, autonomi finanziariamente, che contraggano matrimonio entro la data di ultimazione dei lavori dell'alloggio, ovvero celibi, autonomi finanziariamente, che si impegnino a costituire nucleo familiare autonomo entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori dell'alloggio. Il mancato rispetto di quanto sopra comporta la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti da cooperative o imprese non finanziate con la legge n. 457/78 o altri finanziamenti pubblici statali, debbono essere posseduti al momento in cui l'alloggio viene assegnato, dato in locazione o venduto.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti, per i privati singoli debbono essere posseduti alla data di assegnazione dell'area.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti, per gli operatori fruitori di finanziamenti pubblici ex L. n. 457/78 o altri finanziamenti pubblici statali, sono quelli stabiliti dalle apposite leggi statali o regionali.

I requisiti indicati nelle lettere c), d) ed e) del 1° comma debbono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare del soggetto.

Gli alloggi realizzati, senza il contributo dello Stato, nell'ambito delle aree trasferite in proprietà, possono essere ceduti ad enti pubblici e a società di assicurazione, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, trasferendosi all'acquirente tutti gli oneri stabiliti nella convenzione stipulata tra il costruttore ed il Comune di cui all'art. 10 del presente Regolamento. In tal caso, è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dal presente articolo ed ai canoni previsti nelle convenzioni.

ART. 6

Il Sindaco, previa approvazione della Giunta Comunale, emette appositi bandi di prenotazione, che pubblica con manifesto, nei quali sono precisati:

- a) le aree disponibili riferite alle quote da trasferire in proprietà e concedere in diritto di superficie;
- b) i corrispettivi dovuti per le aree e le opere di urbanizzazione;
- c) l'indicazione sommaria delle tipologie o degli indici fondiari;
- d) i termini entro i quali deve essere presentata la domanda;
- e) le garanzie finanziarie richieste;
- f) i controlli o le prescrizioni;
- g) il contenuto della domanda.

ART. 7

Ai soggetti destinatari dei finanziamenti pubblici di cui alla legge 5.8.78 n. 457, alla legge 18.8.76 n. 497, alla legge 15.2.80 n. 25 o di altri finanziamenti pubblici statali, di finanziamenti agevolati erogati da istituzioni europee come quelli di cui alle leggi 30.11.76 n. 796 e 9.12.77 n. 956, di altri eventuali finanziamenti pubblici, di finanziamenti di cui ai contratti di lavoro stipulati da organizzazioni sindacali (tipo ANIA, Fondo Sociale), i terreni del P.E.E.P. possono essere assegnati senza ricorrere al bando di cui al precedente articolo.

ART. 8

Nel caso di aree da assegnare in diritto di superficie il contenuto della domanda di cui alla lett g) dell'art 6 deve contenere:

- a) l'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, cooperativa a proprietà divisa o indivisa, privato, impresa), specificando se vuole costruire per sé oppure se vuole costruire per rivendere o dare in locazione gli alloggi;
- b) l'indicazione del terreno richiesto (la zona, la dimensione, ecc.);
- c) la specificazione dell'entità dell'intervento, indicando il numero dei vani, degli alloggi e degli eventuali servizi accessori;
- d) la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità del credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della fattibilità del programma edificatorio.

In caso di cooperative a proprietà indivisa o divisa o loro consorzi dovrà essere allegato:

- 1. Lo Statuto e copia dell'atto costitutivo;
- 2. L'indicazione del numero dei soci;
- 3. Una dichiarazione che la cooperativa è retta e disciplinata da principi di mutualità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi previsti dal presente regolamento; i suddetti requisiti dovranno essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare dei soci;
- 4. Una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, presenta l'elenco dei soci prenotari degli alloggi in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione e specifica per ogni singolo socio il possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento.

In caso di singoli che intendano costruire alloggi per uso proprio o della famiglia, alla domanda deve essere allegata una dichiarazione del singolo con la quale, sotto la propria responsabilità, attesta di essere in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento.

ART. 9

Nel caso di aree da trasferire in proprietà, il contenuto della domanda di cui alla lett. g) dell'art. 6 deve contenere:

- a) l'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, cooperativa a proprietà indivisa o divisa, privato, impresa), specificando se vuole costruire per rivendere o dare in locazione oppure se vuole costruire per sé;
- b) l'individuazione del terreno richiesto (la zona, la dimensione, ecc.);
- c) la specificazione dell'entità dell'intervento, indicando il numero dei vani, degli alloggi e degli eventuali servizi accessori;
- d) la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità del credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della fattibilità del programma edificatorio.

In caso di cooperative a proprietà indivisa o divisa o loro consorzi dovrà essere allegato:

1. lo statuto e copia dell'atto costitutivo;
2. l'indicazione del numero dei soci;
3. una dichiarazione che la cooperativa è retta e disciplinata da principi di mutualità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi previsti dal presente regolamento; i suddetti requisiti dovranno essere posseduti anche dai componenti del nucleo familiare dei soci;
4. una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, presenta l'elenco dei soci prenotatari degli alloggi in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione e specifica per ogni singolo socio il possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento.

In caso di singoli privati che intendono costruire alloggi per uso proprio o della famiglia alla domanda deve essere allegata una dichiarazione del singolo con la quale, sotto la propria responsabilità, specifica di essere in possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento.

ART. 10

L'istanza per l'ottenimento della concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree del P.E.E.P. è diretta al Sindaco.

Le istanze di cui sopra sono esaminate dalla Commissione Consiliare competente integrata da:

- 1 rappresentante del sindacato dei lavoratori delle costruzioni;
- 1 rappresentante della organizzazione delle cooperative di abitazione;
- 1 rappresentante delle categorie degli imprenditori del settore;

la quale propone al Consiglio Comunale la graduatoria per l'assegnazione delle aree da cedere in diritto di superficie e quella per l'assegnazione delle aree da cedere in diritto di proprietà, formulate sulla base dei criteri stabiliti nei commi seguenti.

Tra più istanze concorrenti si seguirà il seguente ordine di priorità:

- a) A.T.E.R. ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Economica e Popolare;
- b) Cooperative a proprietà indivisa e loro consorzi;
- c) Cooperative edilizie a proprietà divisa e loro consorzi;
- d) Singoli privati o riuniti in consorzio con priorità per gli espropriati qualora abbiano i requisiti previsti;
- e) Imprese di costruzione e loro consorzi.

Il Consiglio Comunale ha in ogni caso in alternativa a quanto disposto dal comma precedente la possibilità di fissare di volta in volta, nei bandi che saranno emessi, la percentuale dei terreni da assegnare ai vari soggetti di cui agli artt. 2 e 4 del presente Regolamento, fatta salva la preferenza stabilita dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, tra più concorrenti, a quelle presentate da enti

pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative a proprietà indivisa e gli altri tipi di preferenza stabiliti da leggi nazionali.

Per determinare un ordine di priorità nel complesso delle cooperative a proprietà indivisa e loro consorzi e nel complesso delle cooperative a proprietà divisa e loro consorzi si seguiranno i criteri di cui alla L.R. 10.5.1983 n. 26 e successive modificazioni e i relativi punteggi di volta in volta attribuiti dal Consiglio Regionale con la deliberazione di cui all'art. 16 della suddetta L.R. 26/1983.

Per determinare un ordine di priorità nel complesso delle imprese di costruzione e loro consorzi e nel complesso dei privati singoli o riuniti in consorzio si seguiranno i criteri di cui alla L.R. 10.5.1983 n. 26 e successive modificazioni e i relativi punteggi di volta in volta attribuiti dal Consiglio Regionale con la deliberazione di cui all'art. 16 della suddetta L.R. 26/1983.

Il Consiglio Comunale delibera l'assegnazione delle aree agli aventi diritto al fine di consentire loro di accedere alle aree per acquisire gli elementi necessari alla progettazione.

Entro sei mesi dalla data di comunicazione da parte del comune relativa alla assegnazione dell'area, il concessionario o cessionario predisporrà il progetto di ogni singolo edificio o lo presenterà al Sindaco per l'ottenimento della prescritta concessione a edificare.

Il progetto dovrà essere redatto sulla base delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e del P.E.E.P., delle disposizioni legislative vigenti in materia, del programma attuativo, del presente Regolamento e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune.

L'istruttoria delle domande di concessione edilizia seguirà le ordinarie norme o disposizioni vigenti in materia.

Il Consiglio Comunale quando le aree siano destinate ad impianti o attrezzature speciali anche di carattere commerciale, potrà, in via eccezionale, autorizzare la realizzazione diretta da parte dei proprietari mediante convenzione con il Comune.

ART. 11

La concessione in diritto di superficie e la cessione in proprietà delle aree del P.E.E.P. viene deliberata dal Consiglio Comunale successivamente al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale sul progetto edilizio di cui all'articolo precedente.

Con la stessa deliberazione viene determinato il contenuto della convenzione, sulla base dei criteri e prescrizioni fissati nel presente regolamento, da stipularsi per atto pubblico e da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, tra il Comune ed il richiedente.

La convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché il costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune o del consorzio ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
- f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione di cui alla lettera g) del presente articolo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

La convenzione per la cessione delle aree in proprietà deve prevedere gli stessi elementi indicati alle lettere a), b), c), d), e) ed f) del precedente terzo comma.

ART. 12

Le aree comprese nei piani di cui alla legge n. 167 e seguenti, salvo quelle cedute in proprietà, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune. La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato. La concessione in diritto di superficie ha una durata e una validità di 99 anni, a partire dalla data di stipulazione della convenzione di cui all'art. 11 del presente Regolamento.

ART. 13

Il diritto di superficie come sopra conferito è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal presente Regolamento e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia per il diritto di superficie e per la particolare costituzione di esso di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi servizi;
- al mantenimento e godimento di queste costruzioni e relative aree di pertinenza in favore del concessionario e dei suoi aventi causa nei limiti e secondo le modalità fissate nel presente Regolamento.

Il diritto di superficie può essere concesso, per la costruzione di garages interrati, al di sotto del suolo, ai sensi degli artt. 952 e 955 del codice civile, ad operatori diversi, su aree a destinazione non residenziale di uso pubblico purché tale concessione sia richiesta per necessità connesse ad una progettazione non altrimenti modificabile. Sulle aree concessa in diritto di superficie o trasferite in proprietà, per la esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico, saranno costituite servitù ai sensi delle vigenti leggi in materia.

ART. 14

L'acquisizione in proprietà è sottoposta ai limiti ed alle modalità d'uso fissate nel presente regolamento e ai principi generali e alle norme vigenti in materia di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865.

ART. 15

Il prezzo della concessione in diritto di superficie nonché della cessione in proprietà deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari, gli oneri per le spese di urbanizzazione eseguite o da eseguire.

1) Corrispettivo per la cessione o concessione del terreno.

Il prezzo di cessione del terreno, commisurato all'effettiva incidenza dell'indennità di espropriazione sarà rivalutato facendo riferimento all'indice relativo alla variazione del costo della vita (dati ISTAT) verificatosi nel periodo intercorrente tra l'acquisizione dell'area ed il momento in cui si procede, ai sensi di Legge, alla determinazione del prezzo di cessione stesso per l'anno successivo.

Tale importo sarà incrementato da un'aliquota forfettaria del 10% a titolo di recupero delle spese (impiego di personale e di strutture, prestazioni professionali per progettazioni e redazione frazionamenti, notifiche di atti, corrispondenza, registrazioni, spese contrattuali, ecc.) sostenuta dal Comune per la definizione del programma di esproprio.

Nella ipotesi che per il pagamento del corrispettivo afferente l'espropriazione o l'acquisizione del terreno venga contratto un mutuo, l'importo dei relativi oneri finanziari (interessi passivi) risultanti dal Piano di ammortamento sarà sommato al prezzo di cessione dell'area come sopra determinato.

2) Corrispettivo afferente le opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria, una volta approvato il progetto esecutivo, risulterà noto il loro costo sulla base di un computo metrico estimativo.

Qualora l'assegnazione delle aree avvenga prima della loro realizzazione, tale costo sarà attualizzato in occasione della revisione e prezzo di cessione delle aree di cui al precedente punto 1,

con la stessa procedura ivi prevista.

Qualora l'assegnazione delle aree avvenga dopo la loro realizzazione, al costo attualizzato determinato come sopra, si aggiungeranno gli oneri finanziari derivanti dalla contrazione di eventuali mutui finalizzati alla loro realizzazione.

3) **Corrispettivo afferente le opere di urbanizzazione secondaria.**

Relativamente invece all'urbanizzazione secondaria si farà riferimento agli oneri tabellari di cui alla L.R.T. 30.6.1984 n. 41 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 16

Il corrispettivo della concessione in diritto di superficie nonché della cessione in proprietà è costituito da:

- a) una quota pari al costo di acquisizione dell'area dell'intero comprensorio di cui il lotto fa parte diviso per i mc. edificabili nel comprensorio moltiplicato per il numero dei mc. edificabili sull'area oggetto della concessione;
- b) una quota pari all'incidenza per mc. delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come determinata dalle deliberazioni comunali vigenti moltiplicata per il numero di mc. edificabili sull'area oggetto della concessione, in tali oneri non sono comprese le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che verranno determinate successivamente per ogni insediamento, di volta in volta, in relazione all'entità delle richieste. Tali oneri verranno addebitati agli operatori del comparto. Qualora tali dati siano disponibili preventivamente saranno inseriti in convenzione.

ART. 17

Il prezzo della concessione così come determinato al precedente art. 15) sarà corrisposto, con le seguenti modalità, previa presentazione al Comune di opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della Legge 3.1.1978, n. 1:

- importo relativo al costo dell'area dei cui al punto 1) del precedente art. 15), in unica soluzione all'atto della stipula della convenzione;
- 50% dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria alla scadenza del 6° mese dalla data di stipula della convenzione;
- 50% dell'importo dei suddetti oneri alla scadenza del 12° mese dalla data di stipula della convenzione.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate direttamente dagli operatori così come previsto all'art. 20, fermo restando la corresponsione del costo dell'area in unica soluzione all'atto della stipula della convenzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà corrisposto in unica soluzione alla scadenza del 6° mese dalla data di stipula della convenzione.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate direttamente da un operatore anche a servizio di lotti da assegnare ad altri soggetti, questi ultimi, fermo restando la corresponsione del costo dell'area in unica soluzione all'atto della stipula della convenzione, corrisponderanno gli oneri di urbanizzazione primaria come determinati al precedente art. 15) direttamente al soggetto realizzatore delle opere alla scadenza del 6° mese dalla data di stipula della convenzione, mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà corrisposto al comune in unica soluzione alla scadenza del 12° mese dalla data di stipula della convenzione.

ART. 18

I lavori di costruzione di ogni singolo edificio dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia, pena la decadenza della concessione del terreno sia in diritto di superficie che in proprietà e dovranno essere ultimati entro i tre anni dalla data medesima salvo termini più restrittivi fissati in specifiche leggi in materia di edilizia residenziale sovvenzionata e/o agevolata. Tutti gli edifici e gli eventuali corpi accessori rimangono vincolati alla destinazione e modalità di

utilizzazione indicati nei progetti approvati.

ART. 19

Nel caso di interventi insediativi organici insieme all'istanza per l'ottenimento della concessione dell'area i richiedenti devono presentare un progetto unitario di massima corredato da un programma attuativo con tempi particolari di svolgimento degli edifici, delle opere, degli impianti e dei servizi di interesse generale relativi all'intero complesso residenziale interessante l'area oggetto della concessione, indicando altresì le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare.

Entro i termini indicati dal programma attuativo il concessionario predisporrà i progetti dei singoli edifici e li presenterà al Sindaco per l'ottenimento delle prescritte concessioni a edificare.

Per le unità abitative associate, cioè volumetricamente raggruppate, da parte degli interessati dovrà essere presentato un progetto unitario interessante l'intero nucleo delle unità abitative associate.

Nel caso in cui non vi sia accordo tra le parti interessate o quest'ultime siano in numero inferiore a quello delle unità abitative è in facoltà dell'Amministrazione Comunale di redigere il progetto esecutivo dell'intero nucleo delle unità abitative, ponendo a carico degli interessati le relative spese, in proporzione al volume delle singole unità abitative.

ART. 20

In alternativa al pagamento di quanto previsto circa il corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria o a parte di essi, il concessionario può eseguire a sue spese singole opere di urbanizzazione. I progetti di tali opere saranno oggetto di domanda al Sindaco al fine di ottenere le relative concessioni a edificare.

La concessione sarà rilasciata previa sottoscrizione di una convenzione con la quale il concessionario si impegna alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo dovuto.

I progetti saranno redatti sulla base delle norme del Piano di Zona e nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere stesse il concessionario deve costituire una cauzione pari al costo presunto delle opere da eseguire maggiorato di 1/3 del loro valore mediante dispositivo in numerario o in titoli di stato corrispondenti al valore di mercato presso la Tesoreria Comunale oppure mediante polizza fidejussoria rilasciata da Istituto Bancario o Assicurativo.

I lavori di costruzione delle singole opere dovranno essere conclusi prima della agibilità degli edifici.

Per i particolari costruttivi saranno osservate le prescrizioni dell'apposito capitolato dedicato alle opere stesse che, redatto a cura del concessionario, dovrà riportare il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei propri uffici competenti
- mediante eventuali collaudi in corso d'opera da eseguirsi a spese del concessionario;
- mediante un controllo delle opere da eseguire dai competenti uffici comunali per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In tale periodo i lavori di manutenzione riparazione o completamento eventualmente necessari saranno compiuti dal concessionario a sua cura e spese. Sarà pure a carico del concessionario la responsabilità civile per eventuali danni.

In caso di inadempienza il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei suddetti lavori addebitandone le spese al concessionario, salvi i maggiori danni.

Effettuato il collaudo definitivo ed emesso il conseguente certificato di collaudo le opere passeranno automaticamente in proprietà al Comune che ne assumerà immediatamente la manutenzione e la gestione.

ART. 21

Prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dell'area oggetto della concessione e comunque prima del certificato di abitabilità, è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati. Tale norma non si applica qualora le opere costituiscano "Stralcio Funzionale" di un comparto di P.E.E.P.

Al momento dell'assegnazione, della locazione, della vendita degli alloggi costruiti sulle aree assegnate in diritto di superficie e in proprietà i soggetti operatori di cui agli artt. 2 e 4 del presente Regolamento dovranno consegnare all'Amministrazione Comunale l'elenco nominativo degli assegnatari, conduttori o acquirenti.

E' fatto obbligo ai soggetti operatori accertare se gli assegnatari, conduttori o acquirenti hanno i requisiti previsti dal presente regolamento. Dell'effettuato accertamento ne dovrà essere dato atto mediante idonea autocertificazione rilasciata ai sensi della legge 15/1968 e da allegarsi all'elenco nominativo di cui al comma precedente.

L'assegnazione o la vendita degli alloggi da parte degli operatori assegnatari delle aree di P.E.E.P. ai propri utenti, non può aver luogo oltre un anno dall'ultimazione dei lavori, a pena di decadenza dalla concessione in diritto di superficie o dalla cessione in proprietà salvo specifica autorizzazione di proroga adottata dalla Giunta Municipale.

Per gli alloggi già ultimati alla data di adozione del presente provvedimento e non ancora assegnati o venduti, il termine di cui sopra decorre da tale data.

I contratti di assegnazione o di vendita devono essere immediatamente inviati in copia al Comune.

ART. 22

Il prezzo di prima cessione degli alloggi costruiti su aree P.E.E.P. sarà determinato fra Amministrazione Comunale e Venditore sulla base dei seguenti elementi:

- a) Corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie;
- b) Corrispettivo per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c) Costo di costruzione comprensivo dell'utile di impresa; tale costo sarà determinato sulla base del Capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nel Computo Metrico Estimativo Asseverato, allegati alla convenzione.
Gli alloggi costruiti su aree P.E.E.P. dovranno comunque rispettare i livelli qualitativi minimi indicati al successivo art. 30.

- d) Le spese generali comprensive di spese tecniche oneri promozionali, oneri finanziari (esclusi ovviamente quelli derivanti dall'eventuale mutuo agevolato) nonché ogni altro accessorio escluso I.V.A. sulle costruzioni che non possono superare i valori determinati secondo le seguenti percentuali:

- interventi il cui costo di costruzione sia inferiore a 1 miliardo: 13%
- interventi il cui costo di costruzione sia compreso tra 1 miliardo e 2 miliardi: 11%
- interventi il cui costo di costruzione sia superiore a 2 miliardi: 10%

Per i soli interventi di edilizia agevolata di cui alla legge n. 457/78 o altre leggi di finanziamento, il prezzo di cessione sarà determinato sulla base delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia.

All'atto delle successive cessioni degli alloggi il prezzo sarà determinato fra acquirente e venditore sulla base del prezzo stabilito per la prima cessione, adeguando tale prezzo sulla base delle variazioni degli indici ISTAT dei costi di costruzione riferiti alla data di ultimazione dei lavori ed alla data di cessione dell'immobile.

Sul prezzo come sopra determinato sarà applicata una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio:

- da 0 a 5 anni	0%
- da 6 a 10 anni	5%
- da 11 a 20 anni	10%
- da 21 a 30 anni	20%
- oltre 30 anni	30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

ART. 23

Il canone di locazione degli alloggi costruiti su aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà è determinato in misura pari al 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.

Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.

La revisione dei canoni di locazione sarà operata secondo i meccanismi di cui alla legge statale n. 392 del 27.7.1978.

Per la determinazione e revisione del canone di locazione relativo agli alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. valgono le norme sancite dalle leggi statali 8.8.1977 n. 513 e 5.8.1978 n. 457 e L.R. 14.12.1983 n. 78.

ART. 24

In forza del trasferimento degli alloggi agli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente Regolamento, con esclusione di quelli relativi agli artt. 16 e 20 per i quali resta titolare il concessionario.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente regolamento e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi 22.10.1971 n. 865, 5.8.1978 n. 457 e del Regolamento medesimo.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per scritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le dette clausole, sarà inviata dal venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni da ogni trasferimento o gruppo di trasferimenti.

ART. 25

Gli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie o in proprietà dovranno essere abitati in modo permanente dai proprietari o dai locatari; ne è pertanto vietato in modo assoluto l'uso discontinuo nel tempo.

E' altresì vietata qualsiasi modificazione alla destinazione d'uso degli immobili e delle aree di pertinenza senza la preventiva autorizzazione comunale.

ART. 26

Per gli alloggi assegnati in locazione, i contratti locativi dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e di cui agli artt. 23 e 25 con specifica approvazione per iscritto di esse ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile; copia autentica di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni dalla stipula del contratto o gruppo di contratti.

ART. 27

Ogni volta che gli alloggi costruiti su aree comprese nel P.E.E.P. si renderanno liberi, i proprietari sono obbligati a farne denuncia al Sindaco entro 5 giorni dal momento in cui si rendano liberi.

Ogni vendita o locazione di alloggi costruiti su aree comprese nel P.E.E.P. deve essere denunciata al Sindaco dai proprietari degli alloggi entro 5 giorni dalla stipula dei contratti. Entro i predetti 5 giorni i contratti debbono essere inviati al Sindaco per lettera raccomandata.

ART. 28

Nelle aree concesse in diritto di superficie od in diritto di proprietà:

- a - nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui al comma 1 dell'art. 21, sarà applicata al soggetto alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei prezzi;
- b - nel caso di inosservanza dei criteri fissati dall'art. 23 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, sarà applicata una penale convenzione pari ad un'annualità di canone oltre al rimborso dei canoni non dovuti;
- c - nel caso di mancato pagamento di una rata del corrispettivo il concessionario decade dal diritto di superficie o dal diritto di proprietà ed il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che tratterà una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo, salvi maggiori danni.
Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto o dal concessionario subentrante e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà oggetto della convenzione. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.
- d - nel caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi presentate, salvi sempre maggiori danni.
- e - nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti con apposito scadenziario nella convenzione, il Sindaco emetterà decreto di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e non concederà licenza di abitabilità fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno adeguate al volume già realizzato
- f - nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio lavori fissati nella convenzione e comunque prorogati, si avrà decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie o risoluzione dell'atto di cessione e la facoltà della Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della concessione
Nel caso di inosservanza dei termini finali comunque prorogati, si avrà decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie o risoluzione dell'atto di cessione per quegli edifici che non siano completati o non ancora iniziati. Nella fattispecie delle opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà oggetto della presente convenzione;
- g - nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie o di proprietà relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà decadenza della concessione o dell'atto di cessione;
- h - nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti, qualora manchino totalmente o parzialmente le relative opere di urbanizzazione o non sia ancora stata rilasciata licenza di abitabilità, sarà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo della convenzione;
- i - nel caso di inosservanza di quanto disposto dall'art 26 si avrà decadenza della concessione o risoluzione dell'atto di cessione;

ART. 29

Per quanto contenuto nel presente Regolamento, si fa riferimento alle leggi in vigore ed in particolare alle leggi 18.4.1962 n. 167, 21.7.1965 n. 904, 22.10.1971 n. 865, 28.1.1977 n. 10, 8.8.1977 n. 513, 5.8.1978 n. 457, L.R. 7.5.1980 n. 38, L.R. 10.5.1983 n. 26, L.R. 14.12.1983 n. 78 e L.R. 10.3.1986 n. 10.

ART. 30

Per i livelli qualitativi minimi delle costruzioni di edilizia convenzionata si fa riferimento alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 306 del 22.7.1986 nella parte relativa alle costruzioni di edilizia agevolata - convenzionata. In ogni caso il presente regolamento recepirà eventuali modifiche regionali in materia.