

**R E G O L A M E N T O PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E
PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI
PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.**

Testo coordinato ed aggiornato – Deliberazione Consiglio Comunale n. 47/08

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

Contenuto e finalità

Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

L'Edilizia Residenziale Pubblica comprende:

1. L'edilizia sovvenzionata (a totale carico dello Stato e di Enti Pubblici territoriali)
2. L'edilizia agevolata (comunque fruente di agevolazioni creditizie pubbliche – contributi a fondo perduto o mutui a tassi agevolati)
3. L'edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio privato ed il Comune).

Il Comune rende disponibili allo scopo i terreni costituenti il P.E.E.P. ai sensi della L.167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica saranno 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

Soggetti attuatori

All'assegnazione delle aree possono concorrere:

a) per le aree in diritto di superficie:

- Gli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare ;
- Le Cooperative Edilizie a proprietà indivisa;
- Le Cooperative edilizie e proprietà divisa;
- Le Imprese di costruzione e loro consorzi;
- I singoli cittadini (qualora nelle aree PEEP siano previsti lotti singoli) anche riuniti in gruppo purchè in possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 3 limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

b) per le aree in diritto di proprietà:

- Le Cooperative Edilizie a proprietà indivisa;
- Le Cooperative Edilizie a proprietà divisa;
- Imprese e Consorzi di Imprese
- I singoli cittadini (qualora nelle aree PEEP siano previsti lotti singoli) anche riuniti in gruppo purchè in possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art.3, limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

Le Cooperative edilizie dovranno possedere, alla data di pubblicazione del Bando, i seguenti requisiti:

- Trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti commerciali non essendo stati dichiarati falliti, né trovarsi in stato di concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata.

Dette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità ai sensi del D.P.R.445/00, contestualmente all'istanza di assegnazione di area in zona P.E.E.P.;

- Inoltre, per le Imprese e Cooperative di produzione e lavoro essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS-INAIL-CASSA EDILE) da dichiarare sotto la propria responsabilità sempre ai sensi del medesimo D.P.R.445/00 nelle forme sopradette;
- Per le Cooperative edilizie di abitazione essere regolarmente iscritte nell'Albo delle Società tenuto dalla CC.CC.II.AA.AA., nonché all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie, avere il Bilancio regolarmente approvato dagli organi competenti ed essere in regola con la situazione societaria; il tutto da dichiarare, sotto la propria responsabilità, nelle forme di cui al già citato D.P.R. 445/00.

ART.3

Requisiti soggettivi degli assegnatari

I requisiti soggettivi che devono essere posseduti dagli assegnatari/acquirenti/subacquirenti degli alloggi di edilizia agevolata/convenzionata, siano essi realizzati in diritto di superficie che in diritto di proprietà, sono i seguenti:

- a** - possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti iscritti nelle liste di collocamento o che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto di accedere in condizioni di parità con i cittadini italiani agli alloggi di edilizia residenziale pubblica .
- b** - avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Follonica o nei Comuni cui si riferisce il Bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti produttivi compresi in tale ambito;
- c** - non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di Follonica o nei comuni cui si riferisce il bando di concorso; si intende adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte o finestre sia non inferiore a 30 mq. per 1 persona, non inferiore a 45 mq. per 2 persone, non inferiore a 55 mq. per 3 persone, non inferiore a 65 mq. per 4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone ed oltre;
- d** - 1. non essere titolare di diritti di proprietà su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo sfitti o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato determinato assumendo come vani catastali quelli di cui alla tabella sottoriportata con riferimento al nucleo familiare, e come tariffa d'estimo quella convenzionale risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 (di zona periferica ove prevista) del Comune di residenza o, se diverso, del Comune per il quale si concorre.

Componenti del nucleo familiare	Vani catastali
1	3
2	4

3	4,50
4	5
5	5
6 e oltre	7

2. Nel caso di quote di proprietà il relativo valore è convenzionalmente ridotto di un terzo;
3. Nel caso di diritto di usufrutto su uno o più alloggi ad uso abitativo (o su quote di essi) sfitti o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località, il valore catastale degli stessi ai fini della valutazione di cui al comma 1 è convenzionalmente ridotto della metà;
4. Nel caso di famiglie in formazione, la non titolarità dei diritti di cui ai precedenti punti c) e d) è riferita ai soli componenti il costituendo nucleo familiare.

e) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altri Enti Pubblici, con l'esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno.

I requisiti precedentemente elencati devono essere posseduti alla data:

- a) dell'assegnazione, per gli alloggi realizzati da Enti Pubblici e Cooperative Edilizie a proprietà individuale;
- b) dell'acquisto, per gli alloggi realizzati da Imprese di costruzione, ed in ogni caso per le vendite successive.

Ai fini del presente regolamento, si intende per nucleo familiare, la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi.

Fanno parte, altresì, del nucleo familiare il convivente more-uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché stabilmente conviventi con il soggetto da almeno due anni alla data della pubblicazione del bando nonché al momento dell'assegnazione o dell'acquisto.

I requisiti di cui ai punti c) d) e) devono sussistere anche a favore dei componenti il nucleo familiare del soggetto.

Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità ed i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

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, trasferendo 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 dalla convenzione.

ART. 4

Bandi per l'assegnazione delle aree

Per l'assegnazione delle aree il Dirigente del 3° Settore Uso ed Assetto del territorio, sulla base del presente regolamento, provvederà ad emettere distinti bandi per la prenotazione delle aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà.

I bandi dovranno precisare:

- a) le aree disponibili da concedere per ciascun tipo di assegnazione;

- b) le tipologie consentite;
- c) i corrispettivi dovuti per le aree e per le opere di urbanizzazione;
- d) i requisiti oggettivi e soggettivi richiesti per la prenotazione;
- e) il termine di scadenza per la presentazione della domanda;
- f) il contenuto della domanda;
- g) i criteri di selezione delle istanze ed i punteggi per la formazione delle graduatorie, i documenti da allegare;
- h) i controlli e le prescrizioni.
- i) Il Bando sarà pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio; contestualmente verranno messe in atto le forme di pubblicità più idonee a garantirne la massima diffusione. In tale periodo e nei successivi quindici giorni consecutivi potranno essere presentate le richieste di assegnazione corredate dalla documentazione prevista.

La domanda dovrà essere redatta su appositi moduli predisposti dal 3° Settore ed essere completa di tutti i dati e le informazioni richieste.

I contenuti della domanda sono precisati al successivo art.5

I criteri per la attribuzione dei punteggi e per la formazione delle graduatorie sono precisati al successivo art.6 .

Ai soggetti destinatari dei finanziamenti pubblici di cui alla legge 5.8.1978 n. **457**, legge 18.8.1978 n. **497** e legge 15.2.1980 n. **25** o di altri finanziamenti pubblici statali, di finanziamenti agevolati erogati da istituzioni europee come quelli di cui alle leggi 30.11.1976 e 9.12.1977 n. **956**, di altri finanziamenti pubblici, di finanziamenti di cui ai contratti di lavoro stipulati da organizzazioni sindacali, i terreni del **P.E.E.P.** possono essere assegnati senza ricorrere al bando di cui al presente articolo.

ART. 5

Contenuto della domanda

La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune dovrà contenere:

- a** - l'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, cooperativa a proprietà indivisa o divisa, privato, impresa), specificando se vuole costruire per sé oppure se vuole costruire per rivendere o dare in locazione gli alloggi;
- b** - l'individuazione del terreno richiesto (zona, dimensioni, etc.)
- 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 mutuabilità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi previsti dalle leggi vigenti; 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;
- 5** - una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, attesta la sussistenza dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 3 in capo ad ogni singolo socio.

In caso di Imprese di costruzione dovrà essere allegato:

- a) l'iscrizione alla Camera di Commercio;
- b) l'iscrizione all'Albo nazionale dei costruttori per le categorie corrispondenti;
- c) la dichiarazione antimafia;
- d) il certificato della Cancelleria del Tribunale che ha ditta non si trovi in stato fallimentare, o di concordato preventivo, ecc.;
- e) la dichiarazione del legale rappresentante che gli alloggi saranno venduti e/o affittati a soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art.3

In caso di singoli privati che intendano costruire alloggi per uso proprio o della famiglia, alla domanda deve essere allegata una dichiarazione con la quale, sotto la propria responsabilità, viene specificata la consistenza del nucleo familiare, l'eventuale formazione di una nuova coppia, nonché la sussistenza dei requisiti di cui al precedente art.3.

ART. 6

Esame delle domande - Graduatorie

1. L'esame delle domande, per ciascun Bando, viene effettuato dal Dirigente del Settore Uso ed Assetto del Territorio che si avvale allo scopo del Responsabile della U.O.C. Pianificazione del territorio, sulla base delle priorità definite al successivo art.7. A seguito dell'esame istruttorio viene formulata distinta Graduatoria per le aree da concedere in diritto di superficie e per quelle da cedere in diritto di proprietà
2. Sono escluse d'ufficio le istanze prive della documentazione prevista dal bando.
3. In caso di carenza della documentazione inoltrata riguardo ai requisiti di partecipazione, è inviata richiesta di integrazione all'operatore interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.
4. Con le stesse modalità di cui sopra, ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori integrazioni sulla documentazione presentata.
5. Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi e delle priorità, sono attribuiti i punteggi di selezione e formata la graduatoria degli operatori per tutte le aree rese disponibili.
6. Il provvedimento del Dirigente, conclusivo del procedimento, verrà emanato entro 60 giorni dalla chiusura del bando di Concorso e sarà pubblicato all'Albo del Comune per dieci giorni, nonché comunicato ai soggetti interessati per permettere, entro i successivi 10 giorni, la presentazione di eventuali osservazioni.
7. Le Graduatorie degli aventi diritto all'assegnazione delle aree, distinte nelle singole località e tra aree richieste in diritto di superficie ed in diritto di proprietà, sono approvate in via definitiva dalla Giunta Comunale, previo esame delle eventuali osservazioni presentate ai sensi del precedente punto 6.
8. Il Dirigente, con proprio atto, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti previsti nel Bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della Graduatoria.
9. Nel caso di decadenza o di rinuncia di uno o più operatori, il Dirigente provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di Graduatoria.
10. Non è causa di decadenza della cooperativa/impresa la dichiarazione mendace resa dal singolo in ordine ai requisiti soggettivi; in tal caso lo stesso decade ed è sostituito da altri in possesso dei requisiti, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci rese in atto pubblico.
11. La concessione delle aree in diritto di superficie e la cessione delle aree in diritto di proprietà è deliberata dal Consiglio Comunale, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione edilizia o del competente Organo tecnico sul progetto edilizio, che dovrà essere

redatto sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e delle disposizioni legislative in materia; la proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale, corredata del parere tecnico sopradetto, sarà sottoposta all'esame preventivo della IV Commissione Consiliare;

12. I rapporti verranno regolati da una specifica convenzione tra il Comune ed i soggetti realizzatori il cui schema-tipo è approvato dallo stesso Consiglio Comunale.
13. Il Consiglio Comunale, quando le aree siano destinate ad impianti e attrezzature speciali anche di carattere commerciale, potrà, in via eccezionale, autorizzare la realizzazione diretta da parte dei concessionari mediante convenzione con il Comune.

ART. 7

Criteri per la attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria per la concessione di aree in diritto di superficie e per la cessione in proprietà

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

- a – Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- b – Cooperative a proprietà indivisa e a proprietà divisa con la specifica che, in caso di parità di punteggio avranno la preferenza le Cooperative a proprietà indivisa;
- c - Singoli privati o riuniti in Consorzio con priorità per gli espropriati qualora abbiano i requisiti previsti;
- d - Imprese di costruzione e loro Consorzi.
- e – gli interventi di edilizia agevolata per i quali sia già stato concesso il relativo finanziamento pubblico hanno priorità su ogni altra istanza di assegnazione rispetto alle aree disponibili. Detta priorità può essere esercitata solo nel caso in cui il soggetto edilizio che propone l'intervento non sia proprietario di altro terreno urbanisticamente idoneo a localizzare il medesimo e dotato di potenzialità edificatoria uguale o superiore a quella necessaria per l'intervento proposto.

A prescindere dalle ipotesi sopra contemplate, agli operatori verranno attribuiti i seguenti punteggi:

Per la attribuzione dei punteggi alle cooperative a proprietà divisa e a proprietà indivisa e loro consorzi si seguiranno i seguenti criteri:

1- Reddito medio della cooperativa

Reddito medio della cooperativa, derivante dal reddito dei nuclei familiari dei soci inseriti negli elenchi allegati alla domanda, determinato ai sensi della legge n. 457/1978 e successive modificazioni:

Reddito medio inferiore a	(€ 7.488,63)	Punti	3
Reddito medio inferiore a	(€ 9.296,22)	Punti	2

2 - Anzianità di costituzione

Data di omologazione da parte del Tribunale:

Prima del	31/12/1975	Punti	2
-----------	------------	-------	----------

Prima del	31/12/1979	Punti	1
Dopo il	31/12/1979	Punti	0

3 - Numero dei soci iscritti alla data del bando

Soci iscritti alla Cooperativa alla data del al netto dei soci che hanno già usufruito dell'assegnazione dell'alloggio:

oltre 100	Punti	2
da 36 a 100	Punti	1
Fino a 35	Punti	0

4 - Appartenenza Ass.ni Naz.li Cooperative di abitazione

SI	Punti	1
NO	Punti	0

5 - Sede sociale della Cooperativa

La cooperativa ha la propria sede nel territorio comunale:

SI	Punti	2
NO	Punti	0

6 - Numero dei soci costituenti la quota di riserva

100 % dei soci prenotatari	Punti	1
Inferiori al 100 % dei soci prenotatari	Punti	0

7 - Attività precedentemente svolta

La cooperativa non è stata mai finanziata con fondi pubblici	Punti	2
La cooperativa dal 1980 ad oggi ha realizzato o ha in corso di costruzione, nelle aree P.E.E.P. , alloggi comunque finanziati dei quali almeno il 40 % nel Comune di Follonica: - NO - SI		
In caso di risposta positiva:		

Oltre 150 Alloggi	Punti	3
Da 101 a 150 Alloggi	Punti	2
Da 50 a 100 Alloggi	Punti	1

8 - Realizzazione finalizzata al risparmio energetico

Interventi sull'involucro che consentano un risparmio energetico di almeno il 20 % rispetto ai parametri della legge **373/1976**, verificando il rispetto del progetto con le tabelle riportate nelle norme tecniche di attuazione allegate alla delibera del **C.R. 306/1986**:

SI	Punti	3
NO	Punti	0

9 - Contenimento delle superfici non residenziali e residenziali

Intervento che prevede un rapporto, tra la superficie non residenziale (**S.n.r.**) e la superficie utile abitabile (**S.u.**), inferiore o uguale al 35 %:

SI	Punti	1
NO	Punti	0

Intervento che prevede la realizzazione di alloggi di superficie utile compresa tra 85,01 mq e 95 mq in numero inferiore o uguale al 50 % dell'entità dell'intervento:

SI	Punti	1
NO	Punti	0

Per l'attribuzione dei punteggi alle Imprese di costruzione e /o loro consorzi si seguiranno i seguenti criteri:

1 - Prezzo di vendita degli alloggi

Riduzione di almeno il 5 % del costo di costruzione dell'intervento, così come definito dalle **N.T.A.** allegate alla delibera del **C.R. 306/1986**, ferma restando la qualità minima degli alloggi dalla stessa definiti:

SI	Punti	2
NO	Punti	0

2 - Realizzazioni finalizzate al risparmio energetico

Interventi sull'involucro che consentano un risparmio energetico di almeno il 20 % rispetto ai parametri della legge **373/76** verificando il rispetto del progetto alle tabelle riportate dalle **N.T.A.**:

SI	Punti	3
NO	Punti	0

3 - Scelta acquirenti alloggi

Disponibilità a convenzionarsi con il Comune per la scelta degli acquirenti degli alloggi:

SI	Punti	2
NO	Punti	0

4 - Curriculum circa l'attività svolta negli ultimi 5 anni (con particolare riferimento all'attuazione della legge 437/1978), nell'ambito territoriale ex Associazione Intercomunale.

a) Interventi eseguiti o in corso di esecuzione relativi alla attuazione della legge 457/1978:		
a1) Edilizia sovvenzionata per oltre 18 alloggi	Punti	1
a2) Edilizia agevolata per oltre 18 alloggi (assegnati direttamente dalla regione alle Imprese – certificati di buona esecuzione rilasciati dalle stazioni appaltanti)	Punti	1
b) Interventi di edilizia convenzionata direttamente eseguiti o in corso di esecuzione da parte dell'impresa, in aree P.E.E.P., con finanziamento proprio:		
- da 6 a 12 Alloggi	Punti	2
- da 13 a 60 Alloggi	Punti	3

5 – Consorzio di Imprese o Imprese appartenenti a consorzio

Il soggetto richiedente è un Consorzio di Imprese o Impresa appartenente a consorzio:

SI	Punti	1
NO	Punti	0

6 – Sede sociale dell'Impresa

L'impresa ha sede sociale nel territorio comunale:

- SI	a) Sede primaria	Punti	3
	b) Sede secondaria	Punti	1

- NO	Punti	0
------	-------	----------

7 - Contenimento delle superfici non residenziali e residenziali

Intervento che prevede un rapporto, tra la superficie non residenziale (S.n.r.) e la superficie utile abitabile (S.u.), inferiore o uguale al 35 %:

SI	Punti	1
NO	Punti	0

Intervento che prevede la realizzazione di alloggi con superficie utile media inferiore a 80 mq:

SI	Punti	1
NO	Punti	0

8 - Tempo di realizzazione dell'intervento

I tempi di realizzazione dell'intervento, compresi tra l'inizio dei lavori e la consegna dell'appartamento abitabile, dovrà essere:

- non superiore a 15 mesi	Punti	2
- non superiore a 18 mesi	Punti	1

9 - Iscrizione Albo Nazionale Costruttori

L'impresa è iscritta nell'Albo Nazionale dei costruttori per la categoria di lavoro 2 per l'importo:

Fino a € 38.734,27	Punti	0
Fino a € 77.468,53	Punti	1
Fino a € 154.937,07	Punti	2
Fino a € 387.342,67	Punti	3

10 - Consistenza operativa dell'impresa

La consistenza operativa dell'impresa, compresa la parte amministrativa e tecnica è la seguente:

--	--	--

fino a 9 dipendenti	Punti	0
Da 10 a 20 dipendenti	Punti	1
Oltre 20 dipendenti	Punti	2

Per l'attribuzione dei punteggi ai singoli privati e/o riuniti in Consorzio si seguiranno i seguenti criteri:

1 - Reddito familiare

Reddito medio della famiglia, derivante dalla somma dei redditi di ogni singolo componente, determinato ai sensi della legge n. **457/78** e successive modificazioni:

a) Reddito medio inferiore a € 7.488,63	Punti	3
b) Reddito medio inferiore a € 9.296,22	Punti	2

2 - Composizione del nucleo familiare

Composizione del nucleo familiare, determinato con le modalità prescritte dal regolamento comunale per la cessione delle aree:

Fino a 2 Persone	Punti	0
Da 3 a 4 Persone	Punti	1
Oltre 4 Persone	Punti	2

3 - Superficie dell'alloggio da costruire

Intervento che prevede un rapporto, tra la superficie non residenziale (S.n.r.) e la superficie utile abitabile (S.u.), inferiore o uguale al 35 %:

SI	Punti	1
NO	Punti	0

Intervento che prevede la relazione di alloggi con superficie utile media inferiore a 80 mq:

SI	Punti	1
NO	Punti	0

4 - Provvedimenti relativi alle procedure di sfratto

Richiedente che abita in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale:

--	--	--

SI	Punti	2
NO	Punti	0

5 - Realizzazione finalizzata al risparmio energetico

Interventi sull'involucro che consentano un risparmio energetico di almeno il 20 % rispetto ai parametri della legge **373/1976**, verificando il rispetto del progetto con le tabelle riportate nelle norme tecniche di attuazione allegate alla delibera del C.R. **306/1986**:

SI	Punti	3
NO	Punti	0

In caso di richiedenti a pari punteggio e per i quali non sussistano alcune delle priorità sopra indicate, l'inserimento in Graduatoria avverrà previo sorteggio.

ART. 8

Contenuto del diritto di superficie

L'assegnazione di aree in diritto di superficie, per attrezzature collettive, opere di urbanizzazione secondaria, impianti e servizi da parte di soggetti riconosciuti idonei, potrà avvenire anche in forma diretta, con apposito atto del Consiglio Comunale, sulla base di apposita e documentata istanza.

Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal Codice Civile, articoli 953/956, dal presente Regolamento e dalle vigenti norme in materia.

La concessione in diritto di superficie ha una durata e una validità di 99 anni dalla data di stipula della convenzione e si estende alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazioni ed a relativi servizi, nonché al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato.

ART. 9

Convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie

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

- il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, da realizzare a cura del Comune;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici da realizzare;
- 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;
- 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;
- 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, verrà determinato dal 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.

ART. 10

Convenzione per la cessione delle aree in proprietà

La convenzione per la cessione delle aree in proprietà deve prevedere:

- 1 - gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- 2 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- 3 - i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- 4 - i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

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.

ART. 11

Corrispettivi

Il corrispettivo della concessione del 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 in oggetto della concessione;
- b) una quota pari all'incidenza per i 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 devono essere comprese le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas determinata per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenze.

Il corrispettivo di cui sopra deve comunque essere determinato tenendo conto delle disposizioni stabilite dall'**art. 14** D.L. n° **55/83**.

Il concessionario o l'acquirente dell'area è tenuto al pagamento del corrispettivo determinato al momento della stipula della convenzione di cui all'**art. 35** della legge 22.10.1971 n° **865** e successive modifiche ed integrazioni nel seguente modo:

- la prima rata, pari al costo totale dell'area ed al 25 % del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata contemporaneamente alla stipula della convenzione;
- la seconda rata, pari al 25 % del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata entro sei mesi dalla data della stipula della convenzione;
- la terza rata, pari al 25 % del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata entro dodici mesi dalla data della stipula della convenzione;
- la quarta ed ultima rata, pari al 25 % del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata entro diciotto mesi dalla data della stipula della convenzione.

Alla rateizzazione non si applicano gli interessi legali.

Per la somma rateizzata, il concessionario o l'acquirente è tenuto a prestare, prima della stipula della convenzione, opportune garanzie fidejussorie.

ART. 12 **Decadenza della concessione**

I lavori di costruzione di ogni singolo edificio dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della stipula della convenzione di cui all'**art. 35** della legge statale 22.10.1971 n° **865 e successive modifiche ed integrazioni**, 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 nella norma di cui al secondo comma del presente articolo e nei progetti approvati.

ART. 13 **Interventi insediativi organici**

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, indicante 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 queste 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. 14 **Adempimenti finali**

Prima del certificato di abitabilità è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati.

Al momento dell'assegnazione, della locazione, della vendita degli alloggi costruiti sulle aree PEEP i soggetti operatori di cui all'art. 2 del Presente Regolamento dovranno consegnare

all'Amministrazione Comunale le autocertificazioni e le documentazioni necessarie ad attestare la sussistenza di requisiti soggettivi previsti dall'art.3 presente Regolamento

ART. 15

Prezzo di cessione degli alloggi realizzati in diritto di superficie

Il prezzo di prima cessione degli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie sarà determinato fra l'Amministrazione Comunale e Venditore sulla base dei seguenti elementi:

- a) corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie;
- b) corrispettivo per urbanizzazioni primarie e secondarie come stabilito nelle deliberazioni del Consiglio Comunale di applicazione della legge Regionale n° 60/1977;
- c) costo di costruzione, comprensivo dell'utile d'impresa, che per interventi aventi caratteristiche di finitura media e che non presuppongono particolari difficoltà, dovrà riferirsi in linea di massima a quello stabilito dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 4 lettera g) della legge 457 del 5.8.1978. Tale costo sarà comunque determinato sulla base del Capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nel Computo Metrico Estimativo allegati alla convenzione;
- 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. su le costruzioni, che non possono superare i valori determinati secondo le seguenti percentuali:
 - interventi il cui costo di costruzione sia inferiore a € 258.000,000: 13%;
 - interventi il cui costo di costruzione sia compreso tra € 258.000,00 e € 516.000,00: 11 %;
 - interventi il cui costo di costruzione sia superiore a € 516.000: 10 %;

Per i soli interventi di edilizia agevolata di cui alla legge n° 457/1978, il prezzo di cessione come sopra determinato e riferito a mq. di superficie utile dovrà essere raffrontato ai fini della sua inclusione in convenzione, con quello indicato dall'appaltatore nella domanda di richiesta di finanziamento ai sensi della legge n° 457 suddetta, aumentato dell'utile di impresa, in quanto nella stessa non compreso, determinato entro il 10 % del costo di costruzione così come definito al punto c) del comma precedente; fra i due prezzi prevarrà quello di minor entità.

Il prezzo come sopra determinato potrà essere adeguato con riferimento alle caratteristiche di finitura superiore alla media, eventualmente richieste dal Comune in sede di convenzione, e alle eventuali particolari difficoltà di cui alla lettera c) del comma precedente.

I prezzi di cessione degli alloggi determinati nelle convenzioni possono essere aggiornati per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando la seguente formula:

$$\text{Prezzo finale} = P. \text{iniziale} \times (1 + 0,50 \times \frac{Pf - Pi}{Pi})$$

dove **Pf** = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori

dove **Pi** = lo stesso indice alla data di stipula della convenzione

La revisione prezzi non si applica alle somme eventualmente già anticipate dagli acquirenti, intendendo per somme anticipate quelle eventualmente versate prima dell'inizio dei lavori.

In caso di mancato rispetto del termine legale di ultimazione dei lavori, si applicherà una diminuzione del prezzo finale pari alla somma risultante dall'applicazione della seguente formula:

$$P. \text{ rid.} = 0,10 \times \frac{P. \text{ finale}}{\text{Tempo appalto}} \times \text{giorni ritardo}$$

All'atto delle successive cessioni degli alloggi il prezzo sarà determinato fra Comune e Venditore con lo stesso procedimento seguito per stabilire il prezzo di prima cessione con l'unica variante che il costo di costruzione stabilito dalla regione Toscana ai sensi dell'**art. 4** lettera **g**) della legge n° **457** del 5.8.1978, e da prendere a base di riferimento per la determinazione del costo di cui al precedente punto **c**), sarà quello in vigore all'atto della 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 5 a 10 anni	5 %
- da 10 a 20 anni	10 %
- da 20 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.

La successiva cessione degli alloggi realizzati in diritto di superficie potrà avvenire previa determinazione del prezzo da parte del Comune, esclusivamente nei confronti di soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art.3; tutti gli obblighi e limiti previsti dalla convenzione in essere verranno ad ogni effetto trasferiti al subentrante.

La eventuale trasformazione in proprietà del diritto di superficie potrà avvenire esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) decorso il termine di dieci anni dalla data dell'atto notarile riferito al primo acquisto dell'alloggio, avvenuto tra soggetti attuatori (descritti all' art. 2 delle presenti norme) e soggetti assegnatari (descritti all' art.3 delle presenti norme).**
- 2) Per tutti gli acquisti successivi a quelli di cui sopra, decorso il termine di almeno cinque anni dalla data dell'atto notarile.**

ART. 16

Cessione degli alloggi realizzati in diritto di proprietà

Il prezzo della prima cessione degli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di proprietà sarà determinato fra Amministrazione comunale e il Venditore sulla base dei seguenti elementi:

- a) corrispettivo per il conferimento del diritto di proprietà;
- b) corrispettivo per le urbanizzazioni primarie e secondarie come stabilito nelle deliberazioni del Consiglio Comunale di applicazione della L.R.T. n. 60/1977;
- c) costo di costruzione, comprensivo dell'utile di impresa, che per interventi aventi caratteristiche di finitura media e non presuppongono particolari difficoltà, dovrà riferirsi in linea di massima a quello stabilito dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 4) lettera g) della legge n° 457 del 5.8.1978.

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 allegati alla convenzione.

- 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 € 258.000,00: 13 %;
 - interventi il cui costo di costruzione sia compreso tra € 258.000,00 e € 516.000,00: 11 %;
 - interventi il cui costo di costruzione sia superiore a € 516.000,00: 10 %.

Per i soli interventi di edilizia agevolata di cui alla legge n° 457/1978, il prezzo di cessione come sopra determinato e riferito a mq. di superficie utile dovrà essere raffrontato ai fini della sua inclusione in convenzione, con quello indicato dall'appaltatore nella domanda di richiesta di finanziamento ai sensi della legge n° 457 suddetta, aumentato dell'utile di impresa in quanto nella stessa non compreso, determinato entro il 10 % del costo di costruzione così come definito al punto c) del comma precedente; fra i due prezzi prevarrà quello di minore entità.

Il prezzo come sopra determinato potrà essere adeguato con riferimento alle caratteristiche di finitura superiore alla media, eventualmente richieste dal Comune in sede di convenzione, e alle eventuali particolari difficoltà di cui alla lettera c) del comma precedente.

I prezzi di cessione degli alloggi determinati nelle convenzioni possono essere aggiornati per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando la seguente formula:

$$\text{Prezzo finale} = \text{P. iniziale} \times \left(1 + 0,50 \times \frac{\text{Pf} - \text{Pi}}{\text{Pi}}\right)$$

dove **Pf** = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

dove **Pi** = lo stesso indice alla data di stipula della convenzione;

La revisione prezzi non si applica alle somme eventualmente già anticipate dagli acquirenti, intendendo per somme anticipate quelle eventualmente versate prima dell'inizio dei lavori.

In caso di mancato rispetto del termine legale di ultimazione dei lavori, si applicherà una diminuzione del prezzo finale pari alla somma risultante dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{P. rid.} = 0,10 \times \frac{\text{P}_{\text{finale}}}{\text{Tempo appalto}} \times \text{Giorni ritardo}$$

Per le cessioni successive alla prima il prezzo come sopra determinato sarà soggetto ad adeguamento ISTAT.

L'alloggio costruito su aree cedute in proprietà può essere venduto, al prezzo come sopra determinato ed aggiornato, purchè siano decorsi almeno cinque anni dall'acquisto, esclusivamente a favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti al precedente art. 3.

Decorsi 10 anni dall'acquisto il proprietario può trasferire la proprietà dell'alloggio a chiunque e ad un prezzo concordato fra le parti, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune che ha ceduto l'area di una somma determinata ai sensi dell'art.31, comma 48 della L.448/98.

I soggetti attuatori e i loro aventi causa che abbiano stipulato convenzioni in diritto di proprietà anteriormente all'entrata in vigore della L.179/92 potranno procedere alla eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sul loro alloggio nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) decorso il termine di dieci anni dalla data dell'atto notarile riferito al primo acquisto dell'alloggio, avvenuto tra soggetti attuatori (descritti all' art. 2 delle presenti norme) e soggetti assegnatari (descritti all' art.3 delle presenti norme).**
- 2) Per tutti gli acquisti successivi a quelli di cui sopra, decorso il termine di almeno cinque anni dalla data dell'atto notarile.**

ART. 17 **Locazione degli alloggi**

Il canone di locazione degli alloggi costruiti su aree comprese nei piani di edilizia economica popolare concessi in diritto di superficie 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 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la determinazione e revisione del canone di locazione relativo agli alloggi di proprietà dell'**I.A.C.P.** o altrimenti denominato valgono le norme sancite dalle leggi statali **8.8.1977 n° 513** e **5.8.1978 n° 457**.

Gli alloggi costruiti su aree trasferite in proprietà possono essere dati in locazione fin dal momento del rilascio della autorizzazione di abitabilità.

Il canone di locazione di ciascuna unità immobiliare e relative pertinenze è determinato applicando la disciplina delle locazioni di immobili urbani di cui alla legge 392/78 e successive modifiche ed integrazioni, assumendo come costo base a metro quadrato il prezzo unitario per la prima cessione di cui al precedente articolo .

In caso di inosservanza della prescrizione di cui al precedente comma, sarà applicato a carico del locatore, in favore del Comune e a sua discrezione, una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza fra i due canoni per tutto il periodo di corresponsione del canone illecitamente maggiorato.

ART. 18

Disposizioni particolari

In forza del trasferimento degli alloggi, gli 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 all'**art. 15** per il quale 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 vigenti 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 trasferimento.

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.

L'inosservanza di quanto previsto ai due precedenti comma comporterà la automatica risoluzione dell'atto di cessione.

Per gli alloggi assegnati in locazione, i contratti locativi dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e di cui agli **art. 22-23-e-25** con specifica approvazione per iscritto di esse ai sensi dell'**art. 1341** del **Codice Civile**; copia autenticata 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.

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 renderanno 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.

Nelle aree concesse in diritto di superficie:

- a) nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui al comma 1° dell'**art. 21**, sarà applicato al superficiario 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 il superficiario decade dal diritto di superficie;

- c) nel caso di mancato pagamento di una rata del corrispettivo il concessionario decade dal diritto di superficie 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 e dal concessionario subentrante e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della convenzione. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale;
- d) nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio lavori fissati nella convenzione e comunque prorogati, si avrà decadenza del diritto di superficie e la facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10 % dell'intero corrispettivo della concessione. Nel caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, sia avrà la decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie 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 oggetto della presente convenzione;
- e) 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 relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà la decadenza della concessione;
- f) 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 la licenza di abitabilità, si avrà decadenza della concessione;
- g) nel caso di inosservanza di quanto disposto dagli artt. 3 e 5 si avrà decadenza della concessione.

Nelle aree trasferite in proprietà è altresì prevista la risoluzione dell'atto di cessione nei seguenti casi:

- a) in caso di mancato pagamento del saldo del corrispettivo l'atto di cessione si intende risolto, ed il Comune tratterà una somma pari al 10 % del prezzo, salvi i maggiori danni;
- b) in caso di inosservanza da parte dell'acquirente dei termini di inizio, comunque prorogato, dei lavori, l'atto di cessione si intende risolto, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10 % del prezzo. In caso invece di inosservanza dei termini finali si avrà la risoluzione dell'atto di cessione limitatamente ai lotti non ancora edificati o parzialmente edificati. In quest'ultima ipotesi le opere parzialmente realizzate verranno indennizzate dal comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dall'acquirente subentrante al momento della ricezione a terzi delle aree stesse;
- c) in caso di inosservanza da parte dell'acquirente del divieto previsto in convenzione, di ricedere a terzi, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, l'area edificata o parzialmente edificata, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione;
- d) in caso di inosservanza di quanto disposto dall'**art. 18** si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione.

ART. 19

Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge, statuarie e regolamentari vigenti con particolare riferimento alle norme in materia di edilizia residenziale pubblica .

Per quanto riguarda la facoltà di trasformazione e di eliminazione dei vincoli degli alloggi realizzati in aree P.E.E.P. si fa riferimento alla Deliberazione C.C. n.119/01 e successive modifiche ed integrazioni.