



CITTÀ DI OZIERI

PROVINCIA DI SASSARI

SETTORE TECNICO

CRITERI

PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE NEI PIANI DI ZONA

Testo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 119 del 27.6.1989 e modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 187 del 29.09.1989, n° 254 del 12.12.1989 , n° 95 del 30.10.1990 , n° 177 del 20.12.1991, n. 60 del 11.11.2002, n° 75 del 03.12.2007 e n°36 del 30.10.2012 .

PREMESSE

Con deliberazione del C.C. n. 119 del 27.06.1989 si era provveduto ad approvare i Criteri per l'assegnazione delle aree nel Piano di Zona di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 così come modificata dalla Legge 22.10.1971, n. 865 nonché lo schema di convenzione da stipulare con i soggetti fruitori.

Con l'avvento delle Leggi 17.02.1992, n.179, art. 23 comma 2° e 23.12.1996, art. 3 comma 63, che apportano modifiche all'art. 35 della L. 865/72 innanzi citata, tali Criteri risultano superati per cui con il presente atto si ritiene di doverli adeguare alla nuova normativa vigente.

Per comodità viene, di seguito, riportato nella sua interezza il testo dei Criteri con l'indicazione in corsivo delle modifiche introdotte rispetto al testo approvato con la Deliberazione di C.C. n. 119/89 innanzi citata.

1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le aree acquisite dal Comune a fini di pubblica utilità, in base alle leggi 18.04.1962, n. 167 e 22 Ottobre 1971, n. 865 e successive, sono assegnate, per le destinazioni e con le norme attuative stabilite nel PIANO DI ZONA, con i criteri e le modalità indicate nel presente regolamento.

Esso non riguarda invece la concessione ad enti pubblici del diritto di superficie sulle aree occorrenti per la realizzazione di interventi abitativi, impianti e servizi pubblici (opere di urbanizzazione).

2 DISPOSIZIONI GENERALI

2.1 Suddivisione percentuale delle aree da cedere

Le aree comprese nel Piano di Zona, nei limiti di una quota pari al 40%, in termini volumetrici, sono cedute in proprietà a Cooperative edilizie ed a singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della Legge n. 865, sempre che questi e i soci delle cooperative abbiano i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari.

La restante quota di aree pari al 60% in termini volumetrici viene ceduta in diritto di superficie.

La localizzazione delle aree da cedere in proprietà e concedere in diritto di superficie viene effettuata dal Consiglio Comunale.

Le aree comprese nel piano di zona e destinate ad attività commerciali sono concesse in diritto di superficie.

2.2 Corrispettivo della concessione - Modalità di pagamento (art. modificato con delibera di C.C. n° 36 del 30.10.2012)

DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo della concessione dell'area è determinato a norma di legge ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione per l'intero Piano di Zona in proporzione della volumetria da realizzare in ogni lotto da concedere in diritto di superficie.

Per le concessioni a favore di Enti che costruiscono alloggi da dare in locazione il Comune può stabilire condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo sulle opere di urbanizzazione.

Il corrispettivo relativo all'acquisizione delle aree può essere dilazionato in un massimo di tre annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della Convenzione.

Il corrispettivo relativo all'incidenza delle opere di urbanizzazione potrà essere versato secondo i seguenti criteri:

Versamento del 40% all'atto della stipulazione della convenzione, la restante quota in un massimo di tre rate semestrali posticipate, con l'applicazione degli interessi di legge, a partire dalla data del primo versamento e previa presentazione, a garanzia, di una fidejussione bancaria o assicurativa. Nel caso di ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni previste dai successivi artt. 3.8 e 4.9.

PROPRIETÀ

Il corrispettivo alle aree cedute in proprietà è determinato secondo le vigenti disposizioni di legge ripartendo il costo di acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione in proporzione alla volumetria da realizzare all'interno di ogni singolo lotto da cedere in proprietà.

Sia il prezzo di cessione delle aree che l'incidenza delle opere di urbanizzazione potranno essere versati secondo i seguenti criteri:

Versamento del 40% all'atto della stipulazione della convenzione, la restante quota in un massimo di tre rate semestrali posticipate, con l'applicazione degli interessi di legge, a partire dalla data del primo versamento e previa presentazione, a garanzia, di una fidejussione bancaria o assicurativa. nel caso di ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni previste dai successivi artt. 3.8 e 4.9. E' data comunque la possibilità di versare il corrispettivo dovuto in unica soluzione all'atto della stipula della convenzione o dell'atto di cessione.

2.3 Corrispettivo per il rinnovo della concessione.

In caso di rinnovo della concessione in diritto di superficie, il corrispettivo verrà rideterminato in base al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista, con stima, per il rinnovamento e adeguamento delle opere di urbanizzazione se costruite dal Comune.

La durata del rinnovo non potrà essere superiore a quella dell'atto originario.

2.4 Procedura per l'assegnazione delle aree.

Enti, cittadini, cooperative e imprese interessate possono far domanda al Sindaco per l'assegnazione di un'area edificabile.

La domanda dovrà contenere:

- la ragione sociale o generalità con domicilio e recapito;
- l'individuazione e la specificazione del regime di assegnazione richiesta;
- l'entità e la qualità del programma costruttivo;
- la spesa prevista e le garanzie finanziarie.

Dovranno essere allegati alla domanda:

a) Per le cooperative:

lo statuto o copia dell'atto costitutivo;

- una dichiarazione personale del Presidente che la cooperativa è retta e disciplinata da principi di mutualità senza fini speculativi ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi necessari per l'assegnazione di alloggi economico popolari;

- il numero dei soci con la specificazione per ciascuno della cittadinanza italiana, della residenza e del luogo di lavoro, del reddito familiare complessivo mensile e l'eventuale possesso da parte del singolo socio e dei componenti il nucleo familiare di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo stesso;

b) Per i singoli cittadini :

- certificati di cittadinanza italiana, certificato di residenza, stato di famiglia, copia dell'ultima dichiarazione dei redditi con l'attestato dell'avvenuta presentazione rilasciato dagli uffici competenti, dichiarazione personale di sussistenza per se e per i componenti del nucleo familiare

dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economico popolare (per nucleo familiare si intende quello risultante da apposita documentazione rilasciata dal Comune di residenza o, nei casi di cui alla sentenza n. 770 del 04/05/1994 della 5^a sezione del Consiglio di Stato, quello risultante da apposita dichiarazione personale sottoscritta dall'interessato nelle forme di Legge;

- eventuali altri documenti ritenuti utili.

La Commissione per l'assegnazione delle aree di cui al punto 5 esamina le domande presentate, verifica i requisiti e sottopone quelle ritenute conformi, secondo l'ordine di priorità di cui ai successivi articoli 3.2, 4.2, 4.3 e 4.4 alla Giunta Comunale per la formalizzazione delle assegnazioni. Nel caso di più domande tendenti all'assegnazione della stessa area, verrà formulata una graduatoria secondo l'ordine di priorità innanzi indicato e i titolari delle domande non risultanti al primo posto verranno invitati ad effettuare una nuova scelta sulla base delle aree ancora libere.

2.5. Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici residenziali da realizzarsi sia nelle aree in diritto di superficie che in quelle in proprietà saranno quelle previste dal D.L. 06.09.1965, n. 1022 convertito, con modificazioni, nella Legge 01.11.1965, n. 1179.

2.6 Termini di inizio e ultimazione dei lavori

I soggetti assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni previste dai successivi articoli 3.8 e 4.9, hanno l'obbligo di presentare, entro sei mesi dalla data della stipulazione della convenzione, domanda tendente ad ottenere la concessione edilizia.

Il termine massimo per l'inizio dei lavori viene stabilito in anni uno (1) a partire dalla data del rilascio della concessione edilizia.

Il termine per l'ultimazione dei lavori viene stabilito in anni tre (3) a partire dalla data di inizio;

Il Sindaco, per cause di forza maggiore non imputabili alla volontà del concessionario, può concedere proroghe al termine di ultimazione.

Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporta l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 3.8 e 4.9.

3 CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

3.1 Quantificazione percentuale delle aree.

Il 60%, in termini volumetrici, delle aree comprese nel Piano di Zona fa parte del patrimonio indisponibile del Comune e può essere concesso in diritto di superficie.

La localizzazione di tali aree verrà fatta dal Consiglio Comunale con atto separato.

Le aree saranno assegnate - fino ad esaurimento - previo pagamento del corrispettivo previsto dall'art. 2.2.

3.2 Soggetti fruitori e ordine di priorità.

Le aree di cui al precedente articolo possono essere assegnate secondo il seguente ordine di priorità a:

- Enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale (I.A.C.P.) o a servizi di interesse pubblico.
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa e altre cooperative e consorzi di servizi, di consumo e di produzione lavoro;
- Cooperative di abitazione a proprietà individuale;
- Privati cittadini emigrati all'estero o in altra regione d'Italia ma nativi del luogo dove si trovano le aree;

- Privati cittadini;
- Società ed imprese;

Per determinare un ordine di priorità all'interno delle categorie di fruitori di cui sopra si terrà conto dei seguenti criteri:

- Per le cooperative a proprietà indivisa o individuale:

- a) fattibilità dell'intervento
- b) reddito dei soci comparato alla consistenza dei rispettivi nuclei familiari;
- c) più larga base sociale;

- Per i privati cittadini

- a) fattibilità dell'intervento
- b) reddito del richiedente comparato alla consistenza del nucleo familiare;
- c) data di presentazione della richiesta

- Per le imprese:

- a) fattibilità dell'intervento
- b) piccole e medie imprese
- c) dimensione degli interventi
- d) tempi di esecuzione
- e) garanzie finanziarie
- f) iscrizione all'albo regionale delle Imprese.

3.3 Istanza per ottenere l'assegnazione

L'istanza per ottenere l'assegnazione è diretta al Sindaco. Fra più istanze tendenti all'assegnazione della stessa area si seguirà l'ordine di priorità indicato nell'art. 3.2.

3.4 Formalizzazione dell'assegnazione

L'assegnazione verrà fatta in via definitiva dalla Giunta Comunale sulla base della graduatoria formulata dalla commissione di cui al successivo articolo 5.

La formalizzazione dell'assegnazione avverrà con la stipula di una convenzione (secondo lo schema allegato) non appena diverrà esecutiva la deliberazione di assegnazione.

La convenzione perfezionata a termini di legge costituirà titolo per la richiesta della concessione edilizia.

3.5. Regime degli immobili costruiti.

Gli immobili costruiti resteranno di proprietà dei soggetti fruitori per la durata della concessione che sarà di 99 anni, rinnovabile per un periodo non superiore alla concessione originaria su richiesta dell'avente titolo prima della scadenza.

Gli immobili potranno essere venduti o dati in locazione ai prezzi stabiliti nella convenzione.

Le aree, al contrario, resteranno sempre di proprietà del Comune.

3.6 Criteri per la determinazione del prezzo di cessione a terzi degli immobili costruiti.

Gli immobili, anche se non ancora ultimati, possono essere ceduti a terzi.

Il prezzo di cessione dell'immobile ultimato e in possesso del certificato di abitabilità dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica relativo all'anno precedente a quello della cessione stessa diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio così determinata:

- da 0 a 5 anni	0,00%
- da 5 a 10 anni	dallo 0,01% al 5%

- da 10 a 20 anni	dal 5,01%	al 10%
- da 20 a 30 anni	dal 10,01%	al 20%
- oltre i 30 anni	dal 20,01%	al 30%

Fermi restando i limiti inferiore e superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Al prezzo così determinato saranno aggiunti: il corrispettivo relativo alla concessione del diritto di superficie sull'area e quello relativo al costo delle opere di urbanizzazione.

Per la cessione degli immobili non ancora ultimati valgono le seguenti norme:-il prezzo di cessione sarà determinato da una stima peritale dell'immobile, compilata da tre tecnici di cui uno nominato dal Comune, uno dal concessionario rinunciatario ed uno dal subentrante, sulla base dei prezzi correnti al momento dell'acquisizione dell'area e comunque prima della stipula della convenzione.

Detto prezzo sarà maggiorato del corrispettivo totale versato per la concessione del diritto di superficie.

Le suddette cessioni potranno avvenire, previa comunicazione da parte degli interessati, a seguito di verifica da parte della commissione assegnazione aree di tutti i requisiti previsti.

3.7 Criteri per la determinazione e revisione del canone di locazione degli alloggi.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.

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

Per le cooperative a proprietà indivisa il canone di locazione sarà determinato dall'assemblea dei soci in base alle somme occorrenti per l'ammortamento dei capitali effettivamente investiti dalla cooperativa concessionaria per la realizzazione del proprio programma costruttivo (costi degli alloggi più i costi delle opere comuni o del diritto di superficie aumentato dei relativi interessi sui capitali maturati) nonché della somma occorrente per la copertura delle spese generali di manutenzione e di gestione.

Per le cooperative a proprietà individuale la revisione del canone sarà determinata dall'assemblea dei soci sulla base delle variazioni degli elementi di costo di cui al punto precedente.

I canoni di cui sopra dovranno essere approvati dal Comune.

Per gli enti di edilizia residenziale pubblica la determinazione e revisione del canone di locazione sarà fissata dalle norme di legge.

3.8 Sanzioni

a) Nel caso di alloggio ceduto a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art. 3.6 il Comune applicherà a carico del beneficiario alienante una penalità pecuniaria pari a quattro volte la differenza dei due prezzi.

b) Nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei criteri di applicazione dei canoni di locazione il Comune applicherà a carico del concessionario una penalità pari a due volte la differenza fra canoni percepiti o canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione è stata commessa.

Nel caso di reiterate analoghe infrazioni il concessionario decadrà dal diritto di superficie ed il terreno con le opere sù di esso realizzate, rientrerà nelle disponibilità del Comune.

c) Nel caso di inosservanza del divieto della concessione a terzi del diritto di superficie, il concessionario decadrà da tale diritto ed il terreno, con le opere su di esso realizzate, rientrerà nelle disponibilità del Comune.

d) Il mancato pagamento entro i termini previsti dall'articolo 2.2 delle singole rate del diritto di superficie, se è previsto il pagamento in tale forma, comporta:

1) l'aumento della rata in misura pari al 20% qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

2) L'aumento della rata in misura pari al 50% qualora il versamento sia effettuato nei centoventi giorni successivi al termine di cui al punto 1);

3) L'aumento della rata in misura pari al 100% qualora il versamento sia effettuato nei centoventi giorni successivi al termine di cui al punto 2).

Decorso inutilmente il termine di cui al punto 3 il Comune provvede alla riscossione coattiva, con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del T.U. delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello stato approvato con R.D. n. 639 del 1910, ed inoltre il concessionario decadrà dal diritto di superficie ed il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nella disponibilità del Comune.

e) Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori imputabile a negligenza del concessionario, sia per la costruzione degli edifici di abitazione che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dove queste ultime siano state affidate al concessionario stesso, il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'ultimazione degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% del corrispettivo del diritto di superficie. Trascorsi inutilmente i nuovi termini il concessionario decadrà dal diritto di superficie ed il terreno con le opere su di esso realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.

Ove l'inadempienza imputabile alla negligenza del concessionario riguardasse le sole opere di urbanizzazione, sarà in facoltà del Comune di applicare i criteri di cui al punto e) o di eseguire le opere stesse in danno del concessionario con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% dell'importo delle opere da farsi, salvo i maggiori danni.

f) Quando la concessione decade per inadempienza, in generale, delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata e in particolare per qualcuno dei motivi sopra indicati, l'area rientrerà nella disponibilità del Comune e con essa diventano proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate.

4 CESSIONE IN PROPRIETÀ

4.1 Quantificazione percentuale.

Il 40% in termini volumetrici delle aree comprese nel piano di zona può essere ceduto in proprietà a soggetti che abbiano i requisiti per l'assegnazione di alloggi economico-popolari.

La localizzazione di tali aree verrà fatta dal Consiglio Comunale con atto separato ai sensi del presente regolamento.

Le aree saranno cedute previo pagamento del corrispettivo determinato con le modalità di cui all'art. 2.2.

4.2 Soggetti fruitori e ordine di priorità.

I soggetti che possono ottenere la cessione in proprietà delle aree sono le cooperative edilizie ed i singoli privati.

Questi ultimi godono del titolo preferenziale se sono espropriandi di aree incluse nel Piano di Zona o cittadini emigrati all'estero o in altra regione d'Italia purchè nativi del Comune dove si trovano le aree e comunque in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economici-popolari; a ciascun proprietario espropriando non potrà essere assegnata una cubatura superiore a quella necessaria per la costruzione di un singolo alloggio.

I soci delle cooperative, per poter ottenere l'assegnazione delle aree devono possedere i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economico-popolari.

Per stabilire l'ordine di priorità fra i soggetti fruitori, esclusi i proprietari espropriandi e gli emigrati che avranno precedenza se in possesso dei suddetti requisiti, si farà riferimento alle norme di cui all'art. 3.2.

4.3 Requisiti necessari (art. modificato con delibera di C.C. n° n° 75 del 03.12.2007)

I requisiti richiesti sono i seguenti:

- Cittadinanza italiana, salvo che sia riconosciuta anche al cittadino straniero la possibilità di concorrere all'assegnazione.
- Residenza o prestazione di attività lavorativa presso il Comune in cui si trovano le aree; al lavoratore emigrato all'estero o in altra regione d'Italia è data facoltà di concorrere all'assegnazione solo se nativo del Comune in cui si trovano le aree.
- Impossidenza del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Si considera adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare. Si intende per nucleo familiare quello risultante da apposita documentazione rilasciata dal Comune di residenza.

- Impossidenza di assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo o il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello stato o di altro ente pubblico;
- Reddito familiare complessivo non superiore a €21.000,00 (ventunomila/00 euro) salvo eventuali aggiunte di legge.

Il reddito è quello risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata prima dell'inoltro della domanda.

Il reddito familiare è diminuito di lire un milione per ogni figlio risultante a carico. Qualora si tratti di reddito proveniente da lavoro dipendente questo dopo la detrazione per i figli a carico va calcolato al 60%.

Al reddito così determinato debbono essere assommati gli eventuali altri redditi (di lavoro autonomo, di impresa, ecc.).

4.4 Criteri per l'attribuzione dei punteggi.

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

- 1) Richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando:
 - a) in baracche, stalle, grotte e caverne, sotterranei, centri di raccolta, dormitori pubblici o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici propri regolamentari, quali soffitte bassi e simili: **punti 4**
 - b) in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità:

- legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado: **punti 1**
- non legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado: **punti 2**

La condizione del biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivanti da abbandono di alloggi a seguito di calamità o di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'autorità competente;

- 2) Richiedenti che debbono abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero emesse dall'autorità competente non oltre tre anni dalla data del bando: **punti 2**

- 3) Richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità risultanti da provvedimenti emessi dall'autorità competente o per esigenze di risanamento edilizio accertate dall'autorità comunale non oltre tre anni prima della data del bando: **punti 3**

- 4) Richiedenti che abitino alla data del bando col proprio nucleo familiare:
 - a) in alloggio superaffollato:

- da due a tre persone a vano utile : **punti 2**
 - oltre tre persone a vano utile: **punti 3**
 - oltre 4 persone a vano utile: **punti 4**
- b) in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabile con normali interventi manutentivi, da certificarsi dall'autorità competente: **punti 2**
- c) che siano costretti a vivere separati dal proprio nucleo familiare, in quanto nel Comune sede di lavoro, distante oltre 8 ore con gli ordinari mezzi di trasporto dal comune di residenza della famiglia, non dispongono di alloggio idoneo: **punti 3**
- 5) Richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da:
- 3 unità: **punti 1**
 - 4 unità: **punti 2**
 - 5 unità: **punti 3**
 - 6 unità: **punti 4**
 - 7 unità: **punti 5**
 - 8 unità e oltre: **punti 6**
- 6) Richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, quale risulta dal contratto di locazione registrato, incida in misura non inferiore al 25% sulla capacità economica media determinata ai sensi del terzo comma dell'art. 19 del DPR n. 1035/1972: **punti 2**
- 7) Richiedenti grandi invalidi civili e militari o profughi rimpatriati da non oltre un quinquennio e che non svolgano alcuna attività lavorativa: **punti 2**
- 8) Richiedenti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale o per immoralità: **punti 3**
- Non sono cumulabili il punteggio di uno stesso paragrafo nonché fra loro, quelli di cui ai punti 2), 3), 4), lettera b) e c) e 8). Sono invece cumulabili fra loro e con i precedenti punteggi di cui ai punti 1) lettera b); 4) lettera a), 5), 6), 7), 9), 10).

4.5 Istanza per ottenere l'assegnazione.

L'istanza per ottenere l'assegnazione è diretta al Sindaco; fra più istanze si seguirà l'ordine di priorità di cui agli articoli precedenti.

4.6 Formalizzazione dell'assegnazione.

L'assegnazione verrà fatta in via definitiva dalla Giunta Comunale sulla base della graduatoria proposta dalla Commissione di cui al successivo art. 5.

La formalizzazione dell'assegnazione avverrà con la stipula di un atto di cessione. Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area tra il Comune ed il cessionario verrà stipulata una convenzione per atto pubblico, come da schema allegato.

4.7 Regime degli immobili costruiti.

Gli immobili e le rispettive aree restano di esclusiva proprietà dei soggetti fruitori.

4.8 Vincoli sugli immobili.

L'alloggio costruito nell'area ceduta in proprietà rimane vincolato alla destinazione prevista dal Piano di Zona e dalla relativa concessione edilizia.

Esso può essere alienato o possono sul medesimo costituirsi diritti reali di godimento fin dal momento del rilascio del certificato di abitabilità.

Ciò può avvenire a favore di chiunque tenendo conto del costo di costruzione come definito dall'art. 6 della L. 28.1.1977, n. 10, del valore dell'area su cui esso insiste, del corrispettivo versato in relazione alle opere di urbanizzazione e da una maggiorazione di tali costi per spese generali (progettazione, preammortamento e finanziamento) secondo i criteri e parametri stabiliti dalla Regione con D.A.EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 72/U del 31.1.1978.

Il prezzo iniziale di cessione, ottenuto come sopra, è suscettibile di periodiche variazioni, con periodicità non inferiore al biennio, secondo le modalità ed i criteri stabiliti dall'art. 5 della Convenzione tipo approvata dalla Regione Autonoma della Sardegna con il D.A. n. 72/U innanzi citato.

Tali prescrizioni hanno valore per anni 25 a partire dalla stipula della convenzione.

L'alloggio può essere locato fin dal rilascio del certificato di abitabilità a favore di chiunque.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'alloggio calcolato secondo i criteri di cui al 3° comma del presente articolo.

Il canone di locazione così determinato, che sarà suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiorerà mediante l'applicazione della formula prevista dall'art. 6 della Convenzione tipo di cui al più volte citato D.A. n. 72/U.

Tali prescrizioni, obblighi, oneri e vincoli hanno valore per anni 25 a partire dalla data della stipula della convenzione e si trasmettono ai successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e, pertanto devono essere trascritti nei Registri Immobiliari.

Gli immobili, non ancora ultimati, possono essere venduti a soggetti che abbiano i requisiti per l'assegnazione di alloggi economico-popolari secondo i seguenti criteri:

- l'area con il relativo immobile potrà essere ceduto ad altro soggetto avente i requisiti per l'assegnazione di alloggi economico-popolari. Il prezzo di cessione sarà determinato tenendo conto del corrispettivo totale di cessione dell'area e del costo della parte edificata dell'immobile in base a valutazione peritale fatta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal soggetto cedente e dal nuovo soggetto fruitore. La stima peritale dovrà basarsi sui prezzi correnti al momento della cessione dell'area al nuovo soggetto. Le suddette cessioni potranno avvenire previa comunicazione da parte degli interessati a seguito di verifica di tutti i requisiti previsti da parte della Commissione Assegnazione Aree di al successivo art. 5.

4.9 Sanzioni e risoluzioni di atti.

a) Gli atti compiuti in violazione dalle disposizioni di cui al precedente articolo sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'Ufficio dal Giudice. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

b) Nel caso di mancato pagamento, entro il termine previsto dall'art. 2.2 delle singole rate del prezzo di cessione delle aree, se previsto il pagamento in tale forma; il Comune applicherà il dispositivo di cui al precedente art. 3.8 lett. d).

c) Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'inizio o ultimazione di essi, con una penale in misura pari al 5% della somma versata per l'acquisto dell'area.

Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.

Tuttavia il Sindaco potrà, in base ad accertate cause di forza maggiore, concedere una proroga sul termine di ultimazione dei lavori.

5 COMMISSIONE COMUNALE DI ASSEGNAZIONE AREE

5.1 Composizione della Commissione.

E' istituita la Commissione per l'assegnazione delle aree per l'edilizia economico-popolare così composta:

- Il Dirigente del Settore tecnico o, in sua assenza, il Segretario Comunale in qualità di Presidente;
- L'Assessore dell'Urbanistica e Edilizia Privata;
- Quattro rappresentanti della maggioranza consiliare;
- Un rappresentante della minoranza consiliare
- Un rappresentante del SUNIA;
- Un rappresentante degli inquilini (SICET);
- Un Rappresentante dell'UNIAT

Funge da Segretario un Funzionario dell'Ufficio Tecnico designato dalla Giunta Comunale.

5.2 Compiti della Commissione.

La Commissione ha il compito di vagliare le validità delle richieste di assegnazione e di proporne l'accettazione, di stilare la graduatoria e localizzare l'assegnazione. Essa viene convocata, di norma, una volta al mese o ogni qualvolta sia necessario anche per l'esame di una singola domanda.

Le deliberazioni sono assunte a maggioranza di voti. A parità di voti prevale quello del Presidente. La stessa Commissione può proporre al Consiglio Comunale eventuali motivate variazioni dei presenti criteri.

5.3 Durata in carica.

La Commissione viene nominata dal Consiglio Comunale nella prima seduta dopo l'elezione del Sindaco e della Giunta e dura in carica quanto il Consiglio Comunale che l'ha nominata.

5.4 Validità delle sedute.

Il numero dei Commissari necessario, in prima convocazione, per rendere legale l'adunanza (metà più uno di quelli previsti) deve raggiungersi entro 1 ora da quella fissata dall'avviso di convocazione. In caso contrario la seduta è dichiarata deserta e rinviata. In seconda convocazione, alla data, giorno ed ora eventualmente fissata sull'avviso di prima convocazione, le deliberazioni sono valide purché intervengano almeno 3 Commissari.

Allegati :

- *Schema di atto pubblico amministrativo per concessione del diritto di superficie*
- *Schema di atto pubblico amministrativo per la cessione in proprietà e per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata.*