



COMUNE DI GENURI

Provincia del Sud Sardegna

REGOLAMENTO

COMUNALE

**PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL
PIANO DI ZONA "GRUXI NORISCUS" PER
L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

n° 36 del 17 settembre 1998

Integrato con delibera del Consiglio Comunale n° 44 del 27/10/1999

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 02 del 12/01/2007

Modificato ulteriormente con delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 10/05/2010

Modificato ulteriormente con delibera del Consiglio Comunale n° 08 del 03/05/2012

Modificato ulteriormente con delibera del Consiglio Comunale n° 03 del 12/02/2020

INDICE

- ART. 1 – Premessa
- ART. 2 – Istanza di concessione aree
- ART. 3 – Diritto di superficie per Enti Pubblici
- ART. 4 – Diritto di superficie e di proprietà – Convenzione – Corrispettivo – Sanzioni
- ART. 5 – Condizioni particolari per Enti Pubblici e Cooperative edilizie a proprietà indivisa
- ART. 6 – Criteri generali per l’assegnazione delle aree
- ART. 7 – Criteri specifici e requisiti per l’assegnazione delle aree
- ART. 8 – Commissione Comunale – Punteggi
- ART. 9 – Bando – Graduatoria – Convenzione
- ART. 10 – Decesso dell’assegnatario
- ART. 11 – Decadenza dell’assegnazione delle aree
- ART. 12 – Annullamento dell’assegnazione delle are
- ART. 13 – Risoluzione del contratto – Retrocessione delle aree – Penali
- ART. 14 – Controversie
- ART. 15 – Determinazione del costo delle aree – Pagamento dei corrispettivi
- ART. 16 - Norme di riferimento

COMUNE DI GENURI

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA "GRUXI NORISCUS" PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

TITOLO I°

ART. 1

Premessa

Il piano per l'Edilizia Economica e Popolare, approvato con delibera C.C. N. **42** del **09/10/1989** prevede l'individuazione di **n. 10** lotti a destinazione residenziale, per la costruzione in concessione di **n. 15** alloggi unifamiliari.

Su tali aree il Comune concede il diritto di superficie per una quota del **20%** o di proprietà per una quota del **80%** per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

Il Piano verrà attuato in un unico comparto.

ART. 2

Istanza di concessione aree

L'istanza per la concessione delle aree con diritto di superficie e con diritto di proprietà, deve essere diretta al Sindaco con apposita domanda in carta libera, ai sensi del 6° comma dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n° 865.

Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

ART. 3

Diritto di superficie per Enti Pubblici

La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata di anni 99 (novantanove) rinnovabile.

ART. 4

Diritto di superficie e di proprietà – Convenzione – Corrispettivo – Sanzioni

La cessione delle aree in proprietà o la concessione in diritto di superficie è deliberata dal **Responsabile del Servizio**.

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

- a) Il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al 7° comma dell'art. 35 della legge 865/1971 con i criteri previsti dal dodicesimo comma del medesimo articolo.
- b) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune;
- c) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare secondo il piano di Zona;
- d) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici.
- e) I criteri per la determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione, nonché 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 e, in casi di maggior gravità in cui tali osservanze 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.

Le disposizioni della precedente lett. g) non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e di servizi pubblici ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento.

I criteri di cui alle precedenti lettere e) e g) nonché le sanzioni di cui alla lettera f) dovranno essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del relativo schema di convenzione e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

L'atto di cessione della proprietà dell'area tra il Comune ed il cessionario deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità di controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) termine di inizio ed ultimazione dell'edificio;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
- e) Le disposizioni di cui all'art. 8, commi 1°, 4° e 5° della legge 28.01.1977, n. 10

I criteri di cui alla precedente lettera d) dovranno essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

ART. 5

Condizioni particolari per Enti Pubblici e Cooperative edilizie a proprietà indivisa

Il Comune ha la facoltà di stabilire, nella convenzione, a favore degli Enti e delle Cooperative edilizie a proprietà indivisa che costruiscono alloggi da dare in locazione, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione.

TITOLO II°

ART. 6

Criteria generali per l'assegnazione delle aree

Le aree del Piano di Zona destinate all'Edilizia Residenziale, nel limite di una quota pari al **80%**, in termini volumetrici, rispetto alla cubatura totale prevista nel piano, sono cedute in proprietà a Cooperative Edilizie ed ai singoli cittadini, con preferenza per i proprietari espropriati e per i loro eredi entro il primo grado in linea diretta purché maggiorenni alla data di pubblicazione del bando di prenotazione delle aree, ai sensi dell'11° comma dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865, così come modificato dall'art. 3, comma 63, della legge 23.12.1966, n. 662, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalla vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

I corrispettivi delle concessioni in superficie ed i prezzi delle aree cedute in proprietà, ai sensi del suindicato art. 3, comma 63 della legge N° 662/1996, che ha modificato l'art. 35 della legge 865/71, devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese nel Piano di Zona. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile e il loro versamento potrà essere dilazionato in un massimo di due annualità, di importo costante, ad un tasso annuo pari 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 di cui al sottoindicato art. 9 del presente Regolamento. Eventuali contributi concessi dalla Amministrazione Regionale verranno portati in detrazione al costo totale di attuazione del Piano.

ART. 7

Criteria specifici e requisiti per l'assegnazione delle aree

In relazione ai due regimi di concessione per le destinazioni residenziali (proprietà o diritto di superficie) vengono iscritte le domande pervenute, previo accertamento della esistenza dei requisiti prescritti.

Le aree sono assegnate fino ad esaurimento, rimanendo in facoltà del comune di variare, a suo giudizio, il regime di concessione.

Qualora la quantità delle aree richieste superi la disponibilità, si darà luogo ad una graduatoria nella quale avranno la priorità le seguenti categorie sociali di operatori:

A) PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE:

- 1 Enti pubblici istituzionali operanti nel campo dell'edilizia economica e popolare, A.R.E.A (Ex I.A.C.P.);
- 2 Cooperative a proprietà indivisa e loro consorzi;
- 3 Enti non istituzionalmente operanti nel campo dell'edilizia economico e popolare (Aziende dello Stato, Ministeri, ecc.)
- 4 Aziende che costruiscono abitazioni da destinare ai propri dipendenti;
- 5 Cooperative a proprietà individuale;
- 6 Privati in genere;
- 7 Imprese di costruzione e loro consorzi.

B) PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'

- 1 Proprietari originari delle aree espropriate i quali intendono realizzare abitazioni di tipo economico e popolare e possiedano i requisiti soggettivi previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata;
- 2 Cooperative a proprietà individuale;
- 3 Privati in genere.
- 4 Imprese di costruzione e loro consorzi.

Per l'assegnazione delle aree si procederà attraverso bando per la prenotazione, tramite concorso a punti, in base alle vigenti leggi per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

I requisiti per l'ammissione al concorso saranno quelli previsti dalle vigenti disposizioni di legge. Per cui possono conseguire l'assegnazione delle aree, in diritto di superficie o in proprietà, oltre alle Cooperative, loro Consorzi, A.R.E.A. (Ex I.A.C.P.), Enti non istituzionalmente operanti nel campo dell'edilizia economica e popolare, Aziende che costruiscono abitazioni da destinare ai propri dipendenti, imprese di costruzione e loro consorzi, coloro che:

a)	Siano nati, o discendenti da persone nate a Genuri, e cittadini italiani o comunitari che risiedono o che abbiano attività lavorativa nel Comune di Genuri. Hanno precedenza, altresì, i proprietari di aree espropriate o, comunque, vincolate per la realizzazione del piano di zona, o i loro figli.
b)	Siano maggiorenni e non sia il richiedente né alcun altro componente il nucleo familiare, titolare del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione in qualsiasi località della Sardegna di alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia o di altra unità abitativa idonea ad essere utilizzata con modifiche ad uso abitativo. L'alloggio si considera adeguato se possiede tutti i requisiti richiesti dalle norme vigenti per essere dichiarato agibile e la cui superficie utile abitabile (ossia la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi. Sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi) non sia inferiore a 45 mq per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone e oltre.
c)	Non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito o acquistato o di un'area acquistata a totale carico o con il concorso o il contributo o il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente Pubblico.

	Pur proprietario di casa di abitazione o di area edificabile sia stato interessato da cessioni totali o parziali - forzose o bonarie - per allargamenti, risanamenti, ecc. che di fatto impediscano la realizzazione di una casa di civile abitazione idonea alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero siano proprietari di un'unica area ricadente in Zona di Completamento o "Centro Ambientale" dove sia dimostrata l'impossibilità di edificare una casa adeguata al proprio nucleo familiare nel pieno rispetto della normativa urbanistica.
d)	<p>Fruiscono di un reddito annuo complessivo imponibile, riferito all'intero nucleo familiare nell'anno precedente alla pubblicazione del Bando, non superiore al limite fissato dalla Regione ai sensi della L.R. 6 aprile 1989, n. 13, art. 2, comma 1, lettera f), determinato in € 46.063,90 (come stabilito dalla Determinazione n. 628 del 01.06.2017 del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, in attuazione della deliberazione CIPE 30 luglio 1991); valore che nel tempo subirà un adeguamento automatico in dipendenza delle eventuali modificazioni apportate dalla Regione.</p> <p>Per detto reddito si intende il reddito complessivo annuo del nucleo familiare diminuito di € 516,46 per ogni figlio che risulti essere a carico, inoltre, qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente, questi, sempre dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio a carico, sono calcolati nella misura del 60%.</p>
e)	<i>I figli maggiorenni non a carico non vengono compresi nel nucleo familiare. Analogamente, qualora la richiesta sia inoltrata da detti figli o da quelli che intendono separarsi dal nucleo familiare di appartenenza per contrarre matrimonio (nubendi); non vengono considerati gli altri componenti lo stesso nucleo familiare. I figli maggiorenni sono da considerarsi non a carico quando possono essere dichiarati tali in base alla vigente normativa fiscale.</i>
f)	<p><i>Il nucleo familiare si intende costituito dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il componente "more uxorio", gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con i sopra nominati abbia avuto inizio da almeno anni 2 (due) alla data di pubblicazione del presente bando.</i></p> <p><i>Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza, deve, ai fini dell'inclusione economica e giuridica del nucleo familiare, risultare instaurata da almeno anni 2 (due) alla data di pubblicazione del presente bando.</i></p> <p><i>La suddetta composizione del nucleo familiare deve inoltre poter risultare dalla certificazione anagrafica, del comune di residenza, relativa allo stato di famiglia del richiedente.</i></p>

Le Cooperative a proprietà indivisa o divisa o loro consorzi devono essere regolarmente costituite e ciascun membro deve essere in possesso dei requisiti di cui sopra.

Alle Cooperative a proprietà indivisa o divisa o loro consorzi viene dato, nell'ordine, priorità nell'assegnazione delle aree espropriate per una percentuale non superiore al 50% della superficie del comparto in corso di espropriazione, distintamente per quote da cedere in proprietà e per quelle da cedere in diritto di superficie, per consentire anche il soddisfacimento delle richieste di soggetti singoli, che nell'ambito comunale sono in numero rilevante, previa detrazione delle aree destinate all'I.A.C.P.

Al fine di conseguire eventuali facilitazioni o benefici di legge gli assegnatari singoli, formata la graduatoria definitiva degli aventi diritto, hanno la facoltà di costituire successivamente una

cooperativa edilizia e di aderire ad altra esistente e di chiedere che le aree già assegnate ai singoli vengono assegnate alla medesima.

Nel caso di più Cooperative la graduatoria sarà cronologica in base alla data di costituzione della Cooperativa stessa.

La domanda dovrà essere inviata esclusivamente a mezzo di raccomandata postale.

I punteggi per la graduatoria potranno essere assegnati solo se adeguatamente documentati.

A tal fine gli interessati dovranno allegare le seguenti documentazioni:

1)	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che svolgono attività nel Comune di Genuri;
2)	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che né il richiedente, né alcun componente il nucleo familiare:: a. sia titolare di diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione in qualsiasi località della Sardegna di un alloggio adeguato secondo quanto indicato alla precedente lettera b) o di altra unità immobiliare idonea ad essere utilizzata con modifiche ad uso abitativo; b. abbia ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito o acquistato o di un'area acquistata a totale carico o con il concorso o il contributo o il finanziamento agevolato, in qualunque forma concesso dallo Stato o da altro ente pubblico; c. pur proprietario di casa di abitazione o di area edificabile sia stato interessato da cessioni totali o parziali, forzose o bonarie, per allargamenti, risanamenti, ecc., che, di fatto, impediscano la realizzazione di una casa per civile abitazione idonea alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero sia proprietario di un'unica area ricadente in zona di completamento o centro ambientale dove sia dimostrata l'impossibilità di edificare una casa adeguata al proprio nucleo familiare nel pieno rispetto della normativa urbanistica.
3)	Mod. CUD o Mod. Unico o dichiarazione rilasciata dal datore di lavoro per i redditi percepiti nell'anno precedente al bando ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il proprio reddito derivante dall'attività principale svolta e consistente in conduzione terreni, allevamento, artigiano, per coloro che non sono obbligati alla presentazione della denuncia dei redditi ecc.

ART. 8

Commissione Comunale – Punteggi

L'assegnazione delle aree è approvata con atto del **Responsabile del Servizio** sulla base della graduatoria predisposta dalla Commissione Comunale di Assegnazione delle aree.

Tale commissione, nominata dal **Responsabile del Servizio**, ha il compito di vagliare la validità delle richieste di assegnazione, di proporre l'accettazione e, se del caso, redige la graduatoria provvisoria sulla base di quanto disposto negli articoli precedenti e dei criteri di cui al successivo art. 10; localizza l'assegnazione e ne definisce le caratteristiche. La graduatoria provvisoria verrà esaminata dal **Responsabile del Servizio** per l'assegnazione definitiva.

La Commissione Comunale di Assegnazione delle aree dovrà essere composta da TRE membri:

- dal Responsabile del Servizio Tecnico o suo sostituto incaricato nell'Ente di funzioni dirigenziali che la presiede inquadrato nella categoria "D";
- da altri due dipendenti dell'ente e/o di altri enti o loro sostituti inquadrati nella categoria non inferiore a C;

Le mansioni di Segretario saranno espletate da un dipendente comunale inquadrato nella categoria "D".

La Commissione funzionerà con le regole, incompatibilità ed effetti delle altre commissioni Comunali previste nel Regolamento per il funzionamento degli Organi Elettivi.

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

a)	Proprietari espropriati e loro eredi entro il primo grado in linea diretta.....	Punti 15
b)	Coloro che sono sempre vissuti e residenti anagraficamente in Genuri e i cittadini di Genuri emigrati	Punti 12
c)	Coloro che hanno la residenza nel Comune in Genuri da almeno cinque anni.....	Punti 8
d)	Coloro che svolgono la propria attività nel Comune di Genuri da almeno cinque anni.....	Punti 6

I punteggi di cui alle lettere b), c), d), non sono cumulabili.

e)	<p>Richiedenti abitanti in alloggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impropriamente adibito ad abitazione (anche comprovata sopravvenuta inidoneità abitativa dichiarata dai competenti organi per motivi statico-strutturali ed igienico-sanitari), ovvero procurato a titolo precario dall'Assistenza pubblica in condizione molto grave, o per i quali sia stata emessa ordinanza di sfratto non causato da inadempienze contrattuali o morosità; - coabitato con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto di almeno due unità, in condizione molto grave; - antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabile con normali interventi manutentivi;..... 	Punti 3
f)	<p>Richiedenti di cui il nucleo familiare sia composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - due persone..... - tre persone..... - quattro persone..... - cinque persone..... - sei persone..... - sette persone..... - otto persone..... - per ogni altra persona a carico oltre le otto unità..... 	<p>Punti 2</p> <p>Punti 3</p> <p>Punti 4</p> <p>Punti 5</p> <p>Punti 6</p> <p>Punti 7</p> <p>Punti 8</p> <p>Punti 2</p>

g)	richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo, valutato come indicato dall'art. 8 7 parte B), lett. d) risulti compreso:	
1 - tra	€. 0,00 e €. 13.000,00.....	Punti 5
2 - tra	€. 13.000,01 e €. 18.000,00.....	Punti 4
3 - tra	€. 18.000,01 e €. 21.000,00.....	Punti 3
4 - tra	€. 20.000,01 e €. 31.000,00.....	Punti 2
5 - tra	€. 31.000,01 e €. 46.063,90.....	Punti 1
6 - oltre	€. 46.063,91.....	Punti 0

ART. 9

Bando – Graduatoria – Convenzione

Il periodo utile per la presentazione delle domande verrà fissato con apposito bando ed avviso da esporsi all'albo pretorio e diffuso mediante bandi pubblici.

Entro il terzo giorno dalla sua formazione, la graduatoria provvisoria formulata dalla commissione con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è affissa per quindici giorni consecutiva all'Albo Pretorio; entro tale periodo gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla medesima commissione che, esaurito il loro esame nei successivi 15 giorni effettua eventuali sorteggi, fra concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio, formulerà quindi la graduatoria, da sottoporre al **Responsabile del Servizio** per la relativa approvazione.

La graduatoria è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e costituisce provvedimento definitivo in seguito ad intervenuta esecutività dell'atto deliberativo di approvazione.

Formata la graduatoria degli aventi diritto gli assegnatari singoli, al fine di conseguire eventuali facilitazione o benefici di legge, hanno facoltà di costituire successivamente una cooperativa edilizia o aderire ad altra esistente, chiedendo che la loro area venga assegnata alla medesima.

Il **Responsabile del Servizio** comunica agli aventi diritto, con lettera raccomandata, il giorno ed il luogo per l'assegnazione dell'area che avverrà con scelta da effettuarsi da parte di ciascun beneficiario in ordine di graduatoria, alla presenza della commissione comunale di assegnazione.

Per motivate esigenze i beneficiari possono chiedere, entro 5 giorni dalla assegnazione, con domanda indirizzata al **Responsabile del Servizio**, l'interscambio dei lotti.

Il **Responsabile del Servizio** provvederà alla assegnazione definitiva delle aree ai singoli assegnatari.

Gli assegnatari dovranno presentarsi in Comune, nel giorno indicato su apposita lettera raccomandata, per la sottoscrizione del contratto provvisorio, da stipularsi mediante scrittura privata da registrarsi in caso d'uso e previa corresponsione di un acconto pari al 40% del costo dell'area e la costituzione di relative garanzie fidejussorie per il restante 60% da versare entro 24 mesi con pagamento degli interessi legali, salvo casi giustificati e motivati che devono essere comunicati al Comune per fissare altra data, pena la decadenza del diritto di assegnazione.

In questa ultima ipotesi il **Responsabile del Servizio** potrà concedere, una sola volta, eventuali proroghe, non superiori comunque a 12 mesi, con applicazione, comunque, dell'interesse legale sulla somma dovuta. Tale procedura si applica anche in caso di contratto definitivo.

Entro due anni dalla stipula del contratto provvisorio, il **Responsabile del Servizio** provvede alla consegna dell'area all'interessato o a persona da lui delegata. Il contratto definitivo sarà stipulato in forma pubblica, con rogito notarile o del Segretario Comunale, non appena il Comune avrà espletato la procedura di esproprio per l'acquisizione delle aree. Il terreno dovrà essere edificato entro cinque anni della stipulazione del suddetto contratto. Entro un anno dalla data di consegna dell'area, gli assegnatari dovranno presentare al Comune i progetti al fine del rilascio delle relative concessioni edilizie. I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione ed essere ultimati entro e non oltre tre anni dall'inizio dei lavori.

Il, **Responsabile del Servizio** in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroghe per i termini iniziali e finali. L'inosservanza dei termini di inizio, comunque prorogati, comporta la risoluzione dell'atto di cessione o concessione con incameramento da parte dell'Amministrazione di una somma pari al 10% del valore del lotto assegnato, salvo maggiori danni.

La dichiarazione di decadenza, previa comunicazione all'assegnatario a mezzo di lettera raccomandata, che può essere impugnata entro il termine di 30 giorni con la presentazione di deduzioni scritte e documentate, è pronunciata con la decisione del **Responsabile del Servizio** e comporta la risoluzione del diritto del contratto.

La decisione di decadenza costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario.

Nel caso di restituzione dell'area assegnata da parte del beneficiario, il Comune provvederà all'inserimento del lotto tra quelli disponibili a future assegnazioni e la restituzione delle somme versate solo in seguito a nuova riassegnazione del lotto senza alcun diritto di indennizzi, interessi e rivalutazioni monetarie, fermo restando che la risoluzione dell'atto di concessione comporta l'incameramento da parte dell'Amministrazione di una somma pari al 10% del valore del lotto assegnato. In tale circostanza le spese di registrazione, trascrizione e voltura saranno a carico del futuro assegnatario senza alcun onere a carico del Comune.

ART. 10

Decesso dell'assegnatario

In caso di decesso del concorrente, hanno diritto all'assegnazione dell'area, purché conviventi con l'aspirante assegnatario al momento della sua morte ed inclusi nel nucleo familiare denunciato nella domanda, nell'ordine, il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli ascendenti di primo grado. Hanno diritto all'assegnazione dell'area inoltre il convivente more uxorio (stato di convivenza ossia "famiglia di fatto"), gli ascendenti, i discendenti e i collaterali fino al terzo grado purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza, ai fini dell'inclusione economica e giuridica nel nucleo familiare, deve risultare instaurata da almeno due anni dalla data del bando ed essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del concorrente sia da parte dei conviventi interessati, nelle forme previste dal DPR 445/2000, comprovata dalle risultanze anagrafiche.

Nelle cooperative a proprietà indivisa, al socio che morisse dopo l'assegnazione dell'alloggio subentrano in qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, ovvero, in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato, al quale, con sentenza del tribunale sia stato destinato all'alloggio del socio defunto. In mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato ai conviventi more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso e purché in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione degli alloggi. La convivenza, alla data del decesso, deve essere instaurata da almeno due anni ed essere documentata da apposita certificazione anagrafica.

ART. 11

Decadenza dell'assegnazione delle aree

Qualora, prima della consegna del terreno all'assegnatario, si accerti la mancanza di alcuni dei requisiti prescritti dall'art. 7 o di alcuna delle condizioni che avevano influito nella sua collocazione in graduatoria, il **Responsabile del Servizio** sospende la consegna e dopo aver notificato all'assegnatario con lettera raccomandata le risultanze degli accertamenti compiuti, assegnandogli un termine massimo non superiore a trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e documentate, provvede con atto proprio all'annullamento dell'assegnazione ed all'eventuale scorrimento della graduatoria ai fini di una nuova assegnazione ad altro avente titolo. Il provvedimento, ha carattere definitivo e comporta la risoluzione del contratto provvisorio qualora già stipulato.

ART. 12

Annullamento dell'assegnazione delle aree

Nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione, in contrasto con le vigenti norme, il **Responsabile del Servizio** dispone con propria decisione l'annullamento dell'assegnazione.

A tal fine, dopo aver comunicato all'interessato, con lettera raccomandata, i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento assegna un termine massimo di 30 giorni per la presentazione di controdeduzioni e documenti. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione del contratto stipulato.

ART. 13

Risoluzione del contratto – Retrocessione delle aree – Penali

Il Comune può procedere alla risoluzione del contratto ed alla retrocessione dell'area nei seguenti casi:

- a) inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi;
- b) mancato pagamento del prezzo di cessione delle aree nei termini previsti;
- c) cessione a terzi delle aree.

Nel caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori, di cui alla lett. a), comunque prorogati, le aree assegnate rientrano nella disponibilità del Comune e si applicherà a carico dell'inadempiente una pena pecuniaria pari al 10% del prezzo di cessione, salvo maggiori danni, con incameramento automatico dalle somme già versate all'Amministrazione. La restituzione del

30% dell'acconto versato avverrà solo in seguito a nuova assegnazione del lotto, senza alcun diritto alla corresponsione di interessi o altri indennizzi.

Nel caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, di cui alla lettera a), le aree assegnate rientrano nelle disponibilità del Comune, limitatamente ai lotti non ancora edificati o edificati parzialmente.

In tal caso, al momento della retrocessione del lotto e dell'assegnazione ad un terzo avente diritto, le opere parzialmente realizzate saranno corrisposte da quest'ultimo al precedente assegnatario sulla base di una stima peritale effettuata da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto e dal nuovo acquirente. Le spese della stima saranno a carico dell'assegnatario decaduto e dal nuovo acquirente nella misura del 50% ciascuno.

Nel caso di mancato pagamento di cui alla lettera b), il Comune metterà in mora il concessionario inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di una indennità di mora in misura pari al 10% della somma dovuta. Decorso inutilmente tale termine le aree e le opere eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.

Nel caso di inosservanza del divieto di cui alla lettera c), si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area. e le opere su di essa eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune senza diritto ad indennizzo alcuno.

Anche in questi ultimi due casi il Comune applicherà automaticamente una penale a carico dell'inadempiente pari al 40% del prezzo di cessione dell'area con le modalità di cui al 2° comma del presente articolo.

ART. 14 **Controversie**

Eventuali controversie circa l'interpretazione delle norme del presente regolamento sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

ART. 15 **Determinazione del costo delle aree – Pagamento dei corrispettivi**

Il costo delle aree viene stimato, salvo ulteriori revisioni in €. 17.00 al metro quadrato della superficie fondiaria per quanto riguarda la concessione in diritto di superficie e in €. 24,00 al metro quadrato della superficie fondiaria per quanto riguarda la cessione in proprietà, come definiti ed approvati con delibera della Giunta Comunale n. 6 del 22 gennaio 2020.

Qualora non esista accordo con i proprietari espropriandi per l'indennità di esproprio da corrispondere, deve essere preventivamente acquisito il parere dell'U.T.E. sul valore delle aree da assegnare e comunque stabilito in convenzione che ogni eventuale onere diretto ed indiretto dovesse gravare sul Comune espropriante in dipendenza di eventuali pronunce giurisprudenziali dovrà essere integralmente pagato dall'assegnatario.

Il pagamento avrà luogo in un'unica soluzione o mediante rateazione così articolata:

- a) Aree cedute in diritto di superficie:
- 40% dell'intero corrispettivo, in acconto e la costituzione di relative garanzie fidejussorie per il 60%, prima della stipula del contratto provvisorio.
 - il restante 60% dell'intero corrispettivo entro 24 mesi dalla stipula del contratto provvisorio.
- b) aree cedute in diritto di proprietà:
- 40% dell'intero corrispettivo, in acconto e la costituzione di relative garanzie fidejussorie per il restante 60%, prima della stipula del contratto provvisorio.
 - il restante 60% dell'intero corrispettivo entro 24 mesi dalla stipula del contratto provvisorio.

In caso di proroga del pagamento a saldo, che comunque non potrà eccedere i 12 mesi, saranno applicati gli interessi del 10% annuo.

ART. 16 **Norme di riferimento**

Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le norme in materia ed in modo particolare la legge 22/10/1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Genuri, Lì 12/02/2020