



29.12.2017  
Agg. maggio 2023

# COMUNE DI MONSERRATO

Cap. 09042 – Città Metropolitana di Cagliari

**SETTORE 3° “Urbanistica, Edilizia Privata,  
Attività Produttive, SUAPE”**

## **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEGLI ALLOGGI RESIDENZIALI A SOGGETTI AVENTI I REQUISITI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA NEI PIANI DI ZONA E ASSIMILATI**

*Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15  
del 12.03.2018*

*Aggiornamento articoli 1, 5 e 6 - maggio 2023, approvati con  
deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 04.05.2023*



Dott. Ing. Massimiliano Schirru - P.IVA. 03387130929  
Indirizzo PEC: [massimiliano.schirru@ingpec.eu](mailto:massimiliano.schirru@ingpec.eu)

# INDICE

Art. 1 - FINALITÀ	pag. 3
Art. 2 – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE	pag. 3
Art. 2.1 Con bando di concorso	pag. 3
Art. 2.2 Procedure speciali - Accordo di programma	pag. 5
Art. 2.3 Società di trasformazione urbana (STU)	pag. 6
Art. 3 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE – BENEFICIARI DEGLI INTERVENTI - REQUISITI SOGGETTIVI DI AMMISSIBILITÀ	pag. 6
Art. 4 – ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE	pag. 10
Art. 5 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE	pag. 11
Art. 6 - CATEGORIE SPECIALI – RISERVE	pag. 13
Art. 7 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO	pag. 14
Art. 8 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO	pag. 16
Art. 9 - MODALITÀ DI PAGAMENTO	pag. 17
Art. 10 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE O DEI PREZZI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE SANZIONI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI INADEMPIENTI, AI SENSI DEL COMMA 14° DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 - CONVENZIONI	pag. 18
Art. 11 - DISPOSIZIONI FINALI	pag. 23
Art. 12 - RINVIO	pag. 24

## **Art. 1 – FINALITÀ**

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento di assegnazione, ex art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865 e ss.mm.ii., delle aree comunali residue (da assegnare ex novo o che si rendessero libere a seguito di decadenza, comprensive di eventuali opere ivi realizzate) nei Piani di Zona (PdZ), denominati anche Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e nei Piani di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. o in altri piani ad essi assimilati, anche di nuova formazione, destinate ad interventi di edilizia residenziale economica e popolare, in attuazione delle relative N.T.A., a enti e cittadini, stabilendo i criteri per la formazione delle graduatorie, i requisiti che devono essere posseduti dai richiedenti, gli adempimenti degli assegnatari ed i relativi termini, le sanzioni e le decadenze a carico degli stessi con i contenuti e per le finalità di cui al comma 14° dell'art. 35 della L. 865/71.
2. Per tutte le aree residenziali di cui al comma precedente, nella disponibilità del Comune, l'assegnazione avverrà in proprietà con regime vincolistico ventennale o in diritto di superficie per 99 anni se con riferimento ad interventi di edilizia sovvenzionata che abbiano usufruito di agevolazioni sul corrispettivo di assegnazione, questi ultimi da effettuarsi prioritariamente con enti istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.
3. Gli interventi oggetto di regolamentazione riguardano:
  - a) l'edilizia residenziale sovvenzionata (interamente realizzata con contributi pubblici) limitatamente alle modalità di assegnazione delle aree – Per i requisiti dei destinatari finali si rimanda alle disposizioni di legge vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica;
  - b) l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (parzialmente realizzata con contributi pubblici, in conto capitale e/o in conto interessi – Si ricomprende in tale tipologia di contribuzione anche l'agevolazione in conto capitale relativa alla differenza tra il valore di assegnazione delle aree e il valore al libero mercato delle stesse), in relazione sia alla modalità di assegnazione delle aree che ai requisiti dei destinatari finali degli alloggi realizzati.
4. I requisiti di assegnazione di cui al presente regolamento, limitatamente all'edilizia agevolata-convenzionata, devono essere posseduti non solo dagli assegnatari/acquirenti finali ma anche dai locatari degli alloggi:
  - a) qualora prevista la possibilità della locazione da parte del proprietario pieno o superficiario poiché contenuta nella convenzione di cessione/concessione;
  - b) qualora sia prevista la possibilità di interventi espressamente realizzati con la finalità della locazione secondo le diverse fattispecie previste dalla legislazione vigente.

## **Art. 2 – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE**

### **Art. 2.1 Con bando di concorso**

1. A seguito dell'approvazione del presente regolamento potranno essere indetti i bandi di concorso per la redazione delle graduatorie per l'assegnazione delle aree destinate alla realizzazione di interventi di edilizia abitativa economico popolare.
2. Tali bandi dovranno prevedere un termine, non inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione nel proprio sito istituzionale, per la presentazione delle domande.
3. Il tempo di pubblicazione dei bandi di cui al comma precedente, nel sito istituzionale del Comune, deve essere pari al termine per la presentazione delle domande di cui al comma precedente.
4. Per la pubblicazione dei bandi si procederà con le modalità succitate e con ogni altro mezzo di pubblicità ritenuto opportuno.

5. Le pubblicazioni dovranno contenere, in forma sintetica, almeno:
- a) data di scadenza del bando;
  - b) requisiti per la partecipazione;
  - c) tipologia di operatore che potrà concorrere per l'assegnazione delle aree;
  - d) tipologia di intervento ed eventuale indicazione di norme speciali di riferimento;
  - e) criteri per l'assegnazione del punteggio.
6. Il bando deve avere i seguenti contenuti minimi:
- a) requisiti e condizioni di partecipazione all'assegnazione delle aree;
  - b) parametri di valutazione (criteri generali e sub-criteri) per la formazione della graduatoria di assegnazione delle aree;
  - c) elenco delle aree disponibili – l'elenco può contemplare le aree per le quali siano stati avviati i procedimenti di decadenza di cui ai successivi commi 9, 10 e 11 del presente articolo;
  - d) superficie di ogni singola area e volumetria realizzabile;
  - e) tipo di assegnazione: proprietà o diritto di superficie;
  - f) costo di ogni singolo lotto, complessivo e unitario (€/m<sup>2</sup> o €/m<sup>3</sup>); il costo, qualora ripartibile, deve riportare la suddivisione tra le due voci di incidenza:
    - ✓ costo di acquisizione aree e spese generali di attuazione del P.E.E.P.;
    - ✓ incidenza oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria);
  - g) termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
  - h) tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso, della locazione e/o della vendita, casi di decadenza/risoluzione del contratto di assegnazione);
  - i) modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
  - j) priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
  - k) scadenza del bando.
7. Le graduatorie formate in seguito all'indizione dei bandi avranno validità limitatamente alle aree dei Piani indicati nel bando e, comunque, una validità non superiore a quattro anni.
8. Scaduto il termine di cui al comma precedente, le graduatorie decadranno automaticamente, salvo il potere di proroga dell'efficacia, con atto dirigenziale, comunque per un periodo non superiore a 12 mesi, per motivate esigenze quali la necessità di completare l'assegnazione delle aree messe a concorso con il bando stesso o la necessità di assegnare le aree resesi libere per rinuncia o decadenza negli stessi interventi oggetto del bando.
9. Il bando può comunque prevedere che nei limiti temporali di validità della graduatoria, dalla stessa si possa attingere per l'assegnazione delle aree non comprese nel bando che dovessero rientrare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale a seguito di rinuncia o decadenza (per le violazioni gravi ove espressamente prevista) o risoluzione per inottemperanza nei dodici mesi successivi alla sua approvazione.
10. Per i casi di decadenza o di risoluzione di cui al comma precedente, il provvedimento di avvio del relativo procedimento e l'assunzione del conseguente atto dirigenziale devono essere stati notificati all'assegnatario inadempiente prima della pubblicazione del bando, restando da definire solo la stipulazione dell'atto pubblico con il quale l'Amministrazione comunale rientra nella piena disponibilità dell'area.
11. Per entrambe le fattispecie di cui ai due commi precedenti del presente articolo, ai fini della loro applicazione, deve essere fatto espresso riferimento nel bando.
12. Le eventuali aree, comprese nel bando, che, per qualsiasi motivo, dovessero rientrare nella disponibilità

del Comune, potranno essere assegnate per tutto il periodo di validità della graduatoria ai soggetti collocati in posizione utile.

13. In relazione alla disponibilità delle aree oggetto dei bandi di assegnazione e alle caratteristiche volumetriche e tipologiche degli organismi edilizi che vi possono essere edificati, potranno essere indetti bandi separati cui potranno concorrere i singoli cittadini autocostruttori, le cooperative e le imprese in funzione delle volumetrie esprimibili, previa programmazione di cui al successivo comma.

14. Per le finalità di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale, qualora non ancora proceduto con altro specifico atto programmatico, può definire annualmente le percentuali delle volumetrie disponibili da destinare agli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata o da assegnare ai singoli cittadini, alle cooperative e alle imprese, in sede di approvazione della deliberazione annuale di Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 267/2000, articolo così come sostituito dall'art. 74 del d.lgs. n. 118 del 2011, introdotto dal D.Lgs. n. 126 del 2014.

### **Art. 2.2 Procedure speciali - Accordo di programma**

1. Qualora sia stato pubblicato un bando da un Ente pubblico sovracomunale per l'erogazione di risorse di riqualificazione urbana, con particolare riferimento al disposto dell'art. 16 del Legge 17.02.1992, n. 179 e della L.R. 29.04.1994, n. 16 o altre disposizioni normative che prevedano la compartecipazione di enti pubblici e privati per interventi di riqualificazione urbana e realizzazione di edilizia residenziale sociale, o più genericamente sovvenzionata o agevolata, i soggetti interessati, ed appartenenti alle categorie specificate al successivo art. 4, potranno presentare istanza di inserimento nel programma, semplicemente a seguito della pubblicazione del bando di finanziamento, senza necessità di ulteriore procedura concorsuale da parte del Comune.

2. Le iniziative proposte dal privato per il finanziamento di interventi di riqualificazione urbana, dopo la pubblicazione del bando e in fase di concertazione con i cittadini, soprattutto qualora sia prevista ed incentivata l'edilizia residenziale sociale, saranno oggetto di concertazione pubblico-privato, in particolar modo in relazione alle modalità attuative degli interventi.

3. I corrispettivi minimi di assegnazione di cui al successivo art. 8 restano inderogabili, salvo riduzione in attuazione di previsioni normative specifiche.

4. In caso di più soggetti interessati per le stesse tipologie di interventi residenziali e nel caso della mancanza di disponibilità di aree per soddisfare tutte le richieste, si potrà procedere con l'individuazione del soggetto attuatore mediante una prima fase di valutazione delle offerte di servizi aggiuntivi rispetto al corrispettivo base di assegnazione e una seconda fase di presentazione di una offerta migliorativa, rispetto a quella scelta, da richiedere ai vari soggetti ammessi.

5. La selezione di cui al precedente comma 4 sarà effettuata sulla base dei criteri che saranno stabiliti all'interno del programma stesso.

6. La partecipazione ai programmi complessi di riqualificazione urbana di cui al presente articolo deve comunque essere subordinata all'assegnazione degli alloggi a soggetti aventi i requisiti di ammissibilità previsti per legge per l'edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata che agevolata-convenzionata e, in relazione a quest'ultima, nello specifico, in conformità ai criteri di cui al presente regolamento.

7. In fase di redazione del programma di riqualificazione urbana, l'amministrazione comunale può procedere con la pubblicazione di un avviso per manifestazione di interesse al fine di invitare gli operatori che fossero interessati alla realizzazione di interventi residenziali a presentare proposte per le finalità del programma stesso. Ai fini del presente comma ha equivalente efficacia l'attivazione della fase di

coinvolgimento e concertazione pubblica con la quale cittadini e soggetti portatori di interesse in genere possono partecipare alla fase di redazione del Programma Integrato e proporre interventi coerenti con le finalità del Programma stesso.

8. I contenuti degli avvisi devono essere chiarificatori dell'entità e della tipologia degli interventi possibili, delle aree e dei volumi messi a disposizione.

9. Nel caso di inserimento all'interno dei programmi di riqualificazione urbana, gli enti attuatori non sono tenuti alla presentazione di tutta la documentazione di verifica dei requisiti degli assegnatari di cui ai successivi articoli. Documentazione che dovrà essere presentata preliminarmente alla stipulazione degli Accordi di Programma attuativi di cui all'art. 34 del T.U. degli EE.LL..

### **Art. 2.3 Società di trasformazione urbana (STU)**

1. Una Società di Trasformazione Urbana (STU) è un particolare tipo di società per azioni, promossa da un comune per dare attuazione al piano regolatore (o altro tipo di pianificazione territoriale) in un'area specifica, in collaborazione con almeno un socio privato, da scegliere con procedura di evidenza pubblica (l'operazione può essere quindi un tipo di finanza di progetto). Gli scopi della STU sono l'acquisizione dell'area, la progettazione e la realizzazione degli interventi e infine la commercializzazione delle opere realizzate.

2. Tale forma societaria permette di estendere anche alla quota di opere private realizzate sull'area, le disposizioni speciali applicate alle opere di pubblica utilità. Le STU sono state introdotte dall'art.17, comma 59, della Legge 15.05.1997, n. 127, ora art. 120 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

## **Art. 3 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE – BENEFICIARI DEGLI INTERVENTI – REQUISITI SOGGETTIVI DI AMMISSIBILITÀ**

1. Le domande dovranno essere compilate secondo gli appositi schemi che saranno distribuiti dall'Ufficio Relazioni con il Pubblico o scaricabili dal sito istituzionale e dovranno essere corredate di tutta la documentazione prevista dalle normative vigenti, nonché dal presente Regolamento, così come sarà indicato nel bando e negli schemi di cui sopra.

2. I richiedenti dovranno possedere, al momento del bando (alla data di presentazione dell'istanza o entro il termine ultimo di pubblicazione) e fino al provvedimento di assegnazione, i seguenti requisiti, in conformità al combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 30.12.1985, n. 32 così come modificato con l'art. 8 comma 26 della L.R. 05.03.2008, n. 3 e dell'art. 1 della L.R. 07.06.1989, n. 29 e loro ss.mm.ii.:

1. cittadinanza europea o di stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno di cui all'art. 40 del decreto legislativo 25.07.1998, n. 286 e ss.mm.ii.;
2. aver dimorato in Sardegna, con residenza anagrafica continuativamente da oltre 5 anni. Ai fini del calcolo del quinquennio, concorrono i periodi di residenza all'estero o in altre Regioni d'Italia in qualità di emigrati;
3. residenza o luogo di lavoro esclusivo o principale in un Comune ricompreso nella Città Metropolitana o nella Provincia del Sud Sardegna istituite ai sensi della Legge Regionale 4 febbraio 2016, n. 2. Sono parificati ai residenti nella Città Metropolitana o nella Provincia del Sud Sardegna, coloro che sono nati nella Regione ed intendono ristabilirvi la propria residenza (il requisito non è richiesto per i lavoratori emigrati che intendono stabilire la propria residenza in Sardegna);
4. non essere titolare, esso stesso né alcun componente del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di superficie o di altro diritto reale valido per l'edificazione di idonea area edificabile all'interno delle zone A, B e C (con Piano attuativo vigente) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

o del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) qualora approvato, della Città Metropolitana di Cagliari, che consenta una volumetria utile all'edificazione di un alloggio di tipo economico e popolare e, pertanto, che non sia vincolata per pubblica utilità;

5. non essere o non essere stato, nei trentasei mesi precedenti la data di presentazione della domanda, esso stesso né alcun componente del proprio nucleo familiare, titolare del diritto di proprietà (piena o superficiaria), usufrutto, uso o abitazione o assegnatario di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio della Sardegna. Si considera adeguato l'alloggio, di cui l'assegnatario, acquirente o singolo privato ovvero altro componente del proprio nucleo familiare abbia piena titolarità, che possieda tutti i requisiti richiesti dalle disposizioni in vigore per essere dichiarata abitabile e la cui superficie convenzionale, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27.07.1978, n. 392, 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 ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi gli accessori (servizio, ripostiglio etc.), quando il nucleo familiare è costituito da 2 persone e quello di un vano, esclusi gli accessori (cucina e servizi), per il nucleo di una persona. La titolarità di quota di alloggio, se adeguata in termini di superficie, è considerata come titolarità di alloggio adeguato se persistente al momento di presentazione della domanda.

In caso di titolarità di uno dei suddetti diritti reali su alloggio inadeguato, il titolare medesimo dovrà impegnarsi all'atto della concessione dell'area a locare l'alloggio stesso ad uno dei soggetti indicati dal Comune e presenti in graduatoria. Solo qualora nella graduatoria non vi siano soggetti interessati a tale locazione il vincolo di priorità perde efficacia. Il titolo del diritto di proprietà, usufrutto, uso od abitazione di un alloggio inadeguato darà diritto al relativo punteggio (ai sensi del successivo vedi art. 7, lett. b) solo se gli alloggi sono presenti nel territorio del Comune di Monserrato;

6. non avere ottenuto, né per sé né per altri componenti dello stesso nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato concessi, in qualunque forma ed in qualunque luogo, dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico (lo stesso divieto vige in caso di assegnazione in diritto di superficie o in proprietà di un'area in un Piano di Edilizia Economica e Popolare per la costruzione dell'alloggio per il proprio nucleo familiare) – stesso divieto è da intendersi in relazione alle agevolazioni pubbliche, concesse in qualunque forma e in qualunque luogo, per l'acquisto, la costruzione e il recupero di alloggio.
7. non aver già beneficiato, né per sé né per altri componenti dello stesso nucleo familiare, di agevolazioni pubbliche, in qualunque forma concesse, per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni, ad eccezione dei contributi per il recupero primario, relativo al recupero della funzionalità e sicurezza dell'edificio nelle parti comuni;
8. fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore ai limiti in vigore, ai sensi del punto 1), comma secondo, dell'articolo 2 e degli articoli 20 e 21 della legge 05.08.1978, n. 457 e ss.mm.ii., alla data di scadenza del bando e di accertamento del requisito. In conformità a tali disposizioni:
  - a. il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di € 517,00 per ogni figlio a carico ai fini fiscali;

- b. qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente o assimilati, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio a carico, sono calcolati nella misura del 60%.

Il reddito è pertanto determinato dalla sommatoria dei redditi da lavoro autonomo, di impresa, etc. e da lavoro dipendente ridotto ai sensi delle lettere a) e b) di cui al presente punto.

Il reddito da considerare è quello derivante dalla somma dei redditi dichiarati dai componenti il nucleo familiare, come definito dall'art. 2 della L.R. 29/89, quali risultano dall'ultima documentazione fiscale presentata o posseduta prima dell'istanza e prima dell'atto di assegnazione dell'area o dell'alloggio da parte della cooperativa o dell'impresa o da altra documentazione fiscale equipollente presentata prima della domanda.

Dal requisito del reddito si prescinde per gli emigrati all'estero.

Per reddito familiare si intende la somma dei redditi imponibili dichiarati considerati al netto degli assegni familiari, dei contributi previdenziali e degli oneri di cui è ammessa la deduzione dai redditi da lavoro dipendente.

9. I richiedenti, inoltre, devono aver compiuto il 18° anno d'età alla data di presentazione dell'istanza.
3. I suddetti requisiti devono essere posseduti alla data della domanda o entro i termini di pubblicazione del bando e fino al momento dell'assegnazione, che si perfeziona con la stipulazione della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., qualunque sia il tempo trascorso dalla presentazione della domanda alla stipulazione dell'atto.
4. In caso di cooperative i requisiti su esposti devono essere posseduti da tutti i soci.
5. Qualora qualche socio non risultasse in regola sarà escluso, ma la sua esclusione non comporterà anche quella della cooperativa di appartenenza. In tal caso, comunque, si dovrà provvedere a rideterminare il punteggio assegnabile dopo la sostituzione con altro socio subentrante.
6. Per i fini di cui ai precedenti punti 2. e 3. del secondo comma, si considerano emigrati (art. 2 L.R. 15.01.1991, n. 7) coloro che siano nati in Sardegna, che abbiano stabile dimora fuori dal territorio regionale e che conservino la nazionalità italiana, nonché i coniugi e i discendenti, anche se non nati in Sardegna, purché abbiano almeno un genitore sardo e conservino la nazionalità italiana.
7. In relazione al possesso dei requisiti di cui ai punti 1., 2. e 3. del precedente secondo comma e quello relativo alla maggiore età deve essere presentata la relativa autocertificazione. In relazione agli altri requisiti dovrà essere presentata la documentazione che sarà specificata nel bando di concorso e, in alternativa, presentata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, comunque specificati dal bando.
8. Saranno esclusi dall'assegnazione delle aree quei concorrenti che avranno dichiarato il falso o presentato documenti falsi, con conseguente applicazione delle sanzioni penali previste per legge.
9. La permanenza dei requisiti di cui ai commi precedenti, alla data di stipulazione dell'atto di assegnazione, deve essere autocertificata dall'assegnatario e soggetta alle verifiche di legge da parte dell'ufficio e dall'ufficiale rogante per quanto di rispettiva competenza.
10. Ai fini di cui al presente articolo, per la definizione del nucleo familiare si rimanda all'art. 2, commi 1 e 2, della L.R. 07.06.1989, n. 29 *"Disciplina regionale per l'edilizia agevolata ....."* con successive modifiche ed integrazioni.
11. I requisiti previsti al comma 2 punti 4, 5, 6, 7 e 8 del presente articolo devono sussistere nei confronti di tutti i componenti il nucleo familiare, come definito dall'art. 2 della L.R. 29/89 e debbono essere posseduti alla data dell'istanza. I rimanenti requisiti possono essere posseduti anche dal solo intestatario della



domanda.

12. I figli maggiorenni non a carico, non vengono compresi nel nucleo familiare. Analogamente, qualora la richiesta di assegnazione venga fatta da detti figli o da quelli che intendono separarsi dal nucleo familiare di appartenenza, non vengono considerati gli altri componenti lo stesso nucleo familiare.

13. I figli maggiorenni sono da considerarsi non a carico quando possono essere dichiarati tali in base alla vigente normativa fiscale.

14. In caso di persona fisica o verifica requisiti degli acquirenti degli alloggi o soci di cooperativa, può presentare domanda solamente uno dei coniugi, o il convivente more uxorio. Può altresì presentare domanda altro componente il nucleo familiare che sia maggiorenne e non a carico di altri ai fini fiscali.

15. Non può presentare domanda il figlio a carico dei genitori agli effetti fiscali, ancorché con essi non convivente. Può presentarla solo in uno con l'intero nucleo familiare dei genitori di cui è a carico.

16. Le cooperative devono presentare, entro gli stessi termini di cui al comma 2 del presente articolo, i seguenti documenti:

1. atto costitutivo e statuto - stipulati in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
2. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da cui risulti:
  - a. di trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti non essendo stati dichiarati falliti, né trovarsi in stato di concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata;
  - b. iscrizione all'Albo Società Cooperative (già Registro Prefettizio) in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
  - c. iscrizione al Registro Imprese presso il Tribunale in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
  - d. essere in regola con le norme vigenti in materia di revisione delle Cooperative - essere in regola con la situazione societaria nonché avere il bilancio, depositato c/o il Tribunale, regolarmente approvato dagli organi competenti;
  - e. essere in regola con il pagamento dei contributi sociali, (INAIL, INPS ecc:) e con la presentazione dei Bilanci Sociali debitamente certificati dai revisori contabili in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
  - f. numero idoneo dei soci iscritti alla data di pubblicazione del bando, con l'indicazione del Capitale Sociale della Cooperativa;
  - g. possesso dei requisiti soggettivi previsti dal vigente regolamento assegnazioni aree, entro gli stessi termini di cui sopra, di tutti i soci compresi nell'elenco allegato alla domanda di partecipazione al bando. I suddetti requisiti devono essere posseduti anche dai componenti i relativi nuclei familiari e verificati secondo quanto indicato nel presente articolo.
3. Disporre delle quote dei soci prenotatari e dei soci di riserva.

17. Le imprese, entro gli stessi termini di cui al comma 2 del presente articolo, devono presentare:

1. atto costitutivo e statuto - stipulati in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
2. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da cui risulti:
  - a. di trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti non essendo stati dichiarati falliti, e di non trovarsi in stato di concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata;
  - b. iscrizione al Registro delle Imprese in data anteriore a quella di pubblicazione del bando;
  - c. essere regolarmente iscritte alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
  - d. non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento o concordato, né abbiano presentato domanda di concordato;

- e. essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL e Cassa Edile).

18. Le suddette condizioni giuridiche debbono risultare da apposita dichiarazione da rendere sotto la propria responsabilità, nelle idonee forme previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 4 – ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE**

1. L'istruttoria delle domande sarà demandata al responsabile del procedimento del Settore che ha indetto il bando, il quale provvederà alla verifica dei contenuti dei documenti richiesti sia sotto l'aspetto formale che sostanziale e potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle domande. Il procedimento può essere interrotto una sola volta per informare il richiedente il lotto e questi dovrà provvedere all'integrazione o precisazione entro 15 giorni dalla notifica della comunicazione, pena esclusione dalla graduatoria. Se trattasi di integrazione richiesta in merito alla verifica dei requisiti di ammissibilità o a pena di stralcio del relativo punteggio, qualora l'integrazione richiesta non incida sui requisiti di ammissibilità ma solo su un criterio di attribuzione dei punti di cui agli articoli seguenti.
2. Completata la fase istruttoria si provvederà all'attribuzione dei punteggi e alla redazione della graduatoria provvisoria.
3. La graduatoria provvisoria di cui al precedente comma sarà approvata con atto del responsabile del Settore preposto e pubblicata nel proprio sito istituzionale per almeno 30 giorni affinché chiunque ne abbia interesse possa presentare osservazioni o presentare ricorso. La graduatoria provvisoria e la relativa sua pubblicazione dovrà contenere l'elenco degli esclusi.
4. Eventuali ricorsi dovranno essere indirizzati al Comune dopo l'avvenuta pubblicazione e non oltre 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione.
5. Non appena saranno analizzate le eventuali osservazioni e ricorsi si provvederà a redigere la graduatoria definitiva che sarà approvata con determinazione dirigenziale.
6. In relazione ai ricorsi, non saranno valutabili ai fini della determinazione del punteggio e della verifica dei requisiti di ammissibilità di cui al presente Regolamento, eventi successivi alla data di presentazione dell'istanza.
7. La graduatoria definitiva dovrà essere pubblicata all'Albo pretorio del Comune nonché sul sito web del Comune e in conformità alle disposizioni al momento vigenti in materia di trasparenza amministrativa e anticorruzione.
8. Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentante dell'Ente o presso il Tribunale Amministrativo Regionale o presso il Capo dello Stato nei rispettivi termini di legge.
9. La pubblicazione all'Albo della graduatoria definitiva ha valenza di notifica del provvedimento alle ditte partecipanti.
10. Sulla base della graduatoria definitiva si provvederà alla stipulazione del contratto di assegnazione delle aree una volta accertati i requisiti richiesti e dichiarati dal richiedente nella domanda e a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti nel presente Regolamento o nello schema di convenzione approvato con determinazione del responsabile del Settore sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.
11. Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente Regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre evenienze, il responsabile del competente Settore comunale è tenuto a richiedere alle ditte utilmente

collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - la disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota formale con riscontro di ricezione o tramite Posta Elettronica Certificata (PEC), cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni trenta dalla ricezione (entro tal data l'istanza deve pervenire al protocollo del Comune, per posta ordinaria o via PEC).

#### **Art. 5 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE**

1. Tutte le aree destinate a edilizia residenziale economica e popolare dovranno essere cedute prioritariamente in diritto di proprietà, salvo il caso di cui al successivo 4° comma del presente articolo. Il regime di assegnazione sarà definito con atto specifico del Consiglio Comunale in fase di programmazione degli interventi.
2. La ricognizione delle stesse dovrà essere effettuata e aggiornata annualmente, o secondo necessità, dal Consiglio Comunale.
3. Gli enti preposti all'edilizia residenziale pubblica (es. Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa) o altri enti, o più genericamente "operatori", che usufruiscano di specifiche riserve di legge, beneficiando per legge della massima priorità, potranno ottenere l'assegnazione di aree a semplice richiesta, a prescindere dal bando di concorso, qualora siano già destinatari di finanziamenti pubblici (sovvenzioni o agevolazioni) nell'ambito di Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica e, comunque, in conformità alle previsioni di Piano e previa approvazione degli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso, non potranno essere assegnate in tal modo aree già messe a bando e senza che questi vi abbiano partecipato.
4. Le assegnazioni ai sensi del comma precedente per interventi di edilizia sovvenzionata, qualora usufruiscano di agevolazioni sul corrispettivo di assegnazione, dovranno essere effettuate in regime di diritto di superficie per 99 anni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.
5. Qualora negli atti programmatori dell'Amministrazione comunale e, conseguentemente, nel bando non sia espressamente prevista la riserva per una categoria di assegnatari, si dovrà procedere con l'ordine di priorità di cui alle lettere e numeri di seguito riportati. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica (totalmente sovvenzionata) hanno priorità assoluta. In ogni caso, tra più istanze concorrenti, ai sensi del comma 6 dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa:

##### **A. ASSEGNAZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA:**

1. enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
2. cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
3. altre cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi);

##### **B. ASSEGNAZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA:**

1. cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
2. altre cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi);
3. cooperative di abitazione a proprietà individuale (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;  
cittadini autocostruttori singoli o riuniti in raggruppamento giuridicamente riconosciuto già proprietari di aree espropriate o assoggettate a vincolo espropriativo come meglio di seguito definito;

4. cittadini autocostruttori singoli o riuniti in raggruppamento giuridicamente riconosciuto;  
altre cooperative di abitazione a proprietà individuale, cooperative di produzione e lavoro, imprese di costruzione (o loro consorzi);

Qualora il bando comprenda l'assegnazione di aree per la costruzione di fabbricati in linea plurifamiliari, l'assegnazione a singoli cittadini autocostruttori potrà avvenire solo ed esclusivamente se questi sono in numero pari al numero di alloggi previsti e se riuniti in cooperativa o altra forma di raggruppamento giuridicamente riconosciuta con un rappresentante preposto per la stipulazione degli atti e per l'assunzione degli impegni nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Per imprese si intendono:

- ✓ le imprese di costruzione singole;
- ✓ le imprese singole appartenenti a consorzi di imprese;
- ✓ i consorzi di imprese;
- ✓ le cooperative singole di produzione e lavoro appartenenti a un Consorzio di cooperative;
- ✓ le cooperative singole di produzione e lavoro;
- ✓ i consorzi di cooperative di produzione e lavoro.

Nel caso di assegnazione ad imprese la cessione degli alloggi dovrà essere effettuata in favore di cittadini utilmente in graduatoria predisposta dal Comune nel rispetto dei requisiti e punteggi di cui al presente Regolamento. Solo in caso di esaurimento della suddetta graduatoria l'impresa potrà procedere con l'individuazione autonoma degli acquirenti previa certificazione dei requisiti di legge e regolamentari da parte del Comune.

6. Le assegnazioni, fatto salvo il diritto di priorità degli espropriati, si effettuano con priorità dei residenti a Monserrato fino ad esaurimento della graduatoria. Il requisito della residenza, per le finalità di cui al presente comma, deve essere posseduto da almeno sei mesi dalla data di pubblicazione del bando.

7. Ai sensi dell'art. 7, 4° comma della L. 136/99, la disposizione di cui all'undicesimo comma dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., come sostituito dall'art. 3 comma 63 della L. 662/96, che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà delle aree si interpreta nel senso che tale preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree sono state destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare.

8. Per i proprietari espropriati di aree che non siano già lotti o parte di essi edificabili l'assegnazione può arrivare fino al massimo del 50% della superficie delle aree espropriate (calcolate al lordo delle cessioni normalmente dovute in zona "C") e, comunque, per non più di un lotto monofamiliare (o alloggio in fabbricato plurifamiliare) a nucleo familiare.

9. È fatto salvo il disposto dell'art. 39 comma 1 della L.R. 23/85 che dispone: *"In luogo della indennità di esproprio, i proprietari di aree vincolate a destinazioni pubbliche a seguito dei piani di risanamento di cui agli articoli precedenti, possono chiedere che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili nell'ambito dei Piani di Zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, per costruirvi singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria prima abitazione"*. L'equivalenza prevista dalla norma fra aree espropriate e aree del P.d.Z. assegnate deve essere intesa al netto delle cessioni che l'espropriato avrebbe dovuto compiere per edificare nella stessa zona.

10. A tal fine, le aree eventualmente destinate dal Piano Urbanistico Comunale, una volta adottato, a Edilizia Economica e Popolare comprese nei Piani di Risanamento Urbanistico e nei Piani Attuativi in genere, ai sensi

e per gli effetti dell'art. 33 della L.R. 23/85, sono parificate alle aree dei Piani di Zona di cui alla Legge 18.04.1962, n° 167 e ss.mm.ii.

11. Le disposizioni di cui al precedente comma nove devono essere adottate anche per quelle aree espropriate o espropriande (con esproprio in fase di definizione), per finalità pubbliche a seguito della realizzazione di opere pubbliche in tutto il territorio comunale, con particolare riferimento agli interventi perequativi in attuazione, in via generale, di Programmi Integrati di recupero urbano.

12. Per proprietari espropriati si intendono esclusivamente i soggetti effettivamente espropriati o i proprietari di aree oggetto di vincolo espropriativo.

13. Sono da intendersi vincolate e soggette ad esproprio le aree per le quali è avvenuta l'approvazione del progetto dell'opera pubblica e la conseguente dichiarazione di pubblica utilità sia essa esplicita o contenuta in legge.

14. I proprietari espropriati possono essere inclusi nella graduatoria, con le modalità sopra indicate, soltanto a condizione che abbiano rilasciato con cessione volontaria l'immobile oggetto di espropriazione o sottoscrivano impegno per la cessione volontaria dell'area esproprianda. Tale impegno alla cessione può essere formalizzato dopo l'istanza ma prima della redazione della graduatoria definitiva. La cessione della relativa area deve in ogni caso essere formalizzata prima della stipulazione della convenzione di assegnazione del lotto e il relativo indennizzo può essere corrisposto a scomputo di quanto dovuto per l'assegnazione dell'area nel Piano.

15. Il punteggio delle cooperative o raggruppamento di autocostruttori, per ciascuna delle categorie in esame, dovrà essere calcolato attribuendo alle stesse la media dei punteggi riportati da ogni singolo socio o autocostruttore. Ogni cittadino autocostruttore del raggruppamento o socio della cooperativa deve essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3, anche in riferimento ad eventuali soci subentranti in luogo di altro o di altri per qualsiasi motivo.

16. Nel caso in cui, nella formazione delle graduatorie, si verifichino situazioni di parità, la precedenza sarà attribuita per pubblico sorteggio.

17. Qualora, successivamente all'approvazione della graduatoria definitiva e prima della stipulazione della convenzione di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., soprattutto nel caso in cui vi sia un ampio lasso temporale, è ammessa la sostituzione fino ad un massimo del 20% dei soci, purché i subentranti abbiano i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare, senza che ciò incida sulla graduatoria stessa.

18. Qualora la percentuale delle sostituzioni successiva all'approvazione della graduatoria definitiva sia superiore al 20%, comunque non superiore al 30%, per casi imputabili alla perdita dei requisiti obbligatori dei soci, si procederà con il ricalcolo del punteggio e all'approvazione di una nuova graduatoria definitiva ma che, in ogni caso, non potrà comportare un miglioramento della posizione precedentemente assunta.

#### **Art. 6 - CATEGORIE SPECIALI - RISERVE**

1. Ai fini della formazione delle graduatorie una percentuale complessiva del 50% delle aree disponibili può essere riservata alle categorie di seguito elencate e con la ripartizione percentuale a fianco indicata, seppur non vincolante:

- a. portatori di handicap, con una riserva di almeno il 10%. Soggetti che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità motoria pari o superiore al 66%;
- b. soggetti nubili o celibi o vedovi o divorziati, con una riserva complessiva di almeno il 25%;
- c. giovani coppie con una riserva complessiva di almeno il 65%. Per le finalità di cui al presente articolo,

per la definizione di giovani coppie si rimanda al contenuto della L.R. 13/89 all'art. 9 comma 3, lett. a) punto a.4), con estensione fino al massimo di tre anni dell'anzianità di formazione della famiglia, con o senza figli e con età dei componenti la coppia contenuta entro i 45 anni di cui almeno uno dei due non superiore a 30 anni (con riferimento, rispettivamente, alla data di compimento del 45° e 30° anno di età). La coppia può essere coniugata o convivente more uxorio. In ogni caso, la concessione/cessione dell'area dovrà essere effettuata ad entrambi i componenti della coppia.

2. La redazione delle graduatorie di cui alle tre categorie indicate nel precedente comma deve essere effettuata nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo precedente, in ordine ai requisiti di priorità e di punteggio.

3. Qualora la riserva di aree di cui al presente articolo non venga esaurita con i soggetti appartenenti alle due specifiche categorie si provvederà ad assegnare le aree sulla base delle graduatorie generali.

4. Le aree da destinare a portatori di handicap dovranno essere individuate nel Piano Attuativo e specificate nel bando di assegnazione qualora autonomamente individuabili.

5. Nel caso in cui la riserva minima di cui alle lettere da a. a c. del primo comma del presente articolo non sia soddisfatta per mancanza di istanze, la riserva complessiva del 50% potrà essere soddisfatta sempre all'interno delle tre categorie di cui alle lettere citate.

#### **Art. 7 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO**

1. Le graduatorie di cui agli articoli precedenti saranno formate attribuendo ai concorrenti i seguenti punteggi (fatta eccezione per le imprese che potranno risultare assegnatarie solo in mancanza di istanze da parte delle altre categorie di assegnatari e in funzione dei punteggi specifici di seguito riportati):

a. richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data dell'istanza:

- in baracche, stalle, 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 locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici propri regolamentari, quali soffitte, interrati e simili: **punti 6;**

nel caso in cui i richiedenti vi abitino da meno di due anni ma da più di un anno il punteggio è dimezzato: **punti 3;**

- in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità:
  - ✓ legati da vincolo di parentela o di affinità entro il quarto grado: **punti 1;**
  - ✓ non legati da vincolo di parentela o di affinità: **punti 2.**

La condizione del biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggi a seguito di calamità o di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'Autorità competente; in tal caso sarà comunque riconosciuto il punteggio minimo di cui ai punti precedenti anche qualora il periodo di riferimento sia inferiore ad un anno;

b. 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 dell'istanza: **punti 3;**

c. richiedenti che abitino alla data dell'istanza col proprio nucleo familiare in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi, da certificarsi dall'Autorità competente: **punti 2;**

d. Composizione del nucleo familiare

Per nucleo familiare si fa riferimento a tutti coloro che fanno parte della famiglia secondo le risultanze del certificato di stato di famiglia, come risultante al momento dell'istanza, in conformità all'art. 2, commi 1 e 2, della L.R. 07.06.1989, n. 29 con successive modifiche ed integrazioni.

Il punteggio è così stabilito:

- Nucleo familiare composto da:
  1. una o due persone **punti 0;**
  2. tre persone **punti 2;**
  3. quattro persone **punti 3;**
  4. cinque persone **punti 5;**
  5. oltre cinque persone **punti 7;**

e. Affollamento

Per affollamento si intende il rapporto tra la superficie netta calpestabile e il numero dei conviventi, come risulta dal certificato di stato di famiglia (inclusi in questo caso i componenti non a carico) e comunque secondo il disposto dell'art. 2 della L.R. n. 29/89.

Il punteggio, attribuito mediante l'operazione matematica che stabilisca il numero di metri quadrati di superficie utile abitabile che ogni abitante ha, in astratto, a disposizione, è così ripartito:

- sopra i 22,5 mq **punti 0;**
- oltre i 20,0 e fino a 22,5 mq **punti 1;**
- oltre 17,5 e fino a 20,0 mq **punti 2;**
- oltre 15,0 e fino a 17,5 mq **punti 3;**
- fino a 15 mq **punti 4;**

f. Residenza a Monserrato

- fino a sette anni **punti 0;**
- da oltre sette e fino a nove anni **punti 2;**
- da oltre nove e fino a undici anni **punti 3;**
- da oltre undici e fino a tredici anni **punti 5;**
- da oltre tredici e fino a sedici anni **punti 7;**
- da oltre sedici e fino a venti anni **punti 9;**
- da oltre 20 anni **punti 11.**

Le frazioni di anno devono essere considerate zero o uno a seconda che si tratti rispettivamente di frazioni inferiori o maggiori/uguali ai sei mesi.

Per i nati a Monserrato (da intendersi come residenti dalla nascita secondo la normativa vigente), e per i residenti dalla nascita descritti nelle parti speciali dei registri anagrafici, che abbiano avuto l'iscrizione della residenza in vari periodi (per emigrati), siano essi per anni interi o per periodi frazionati, gli stessi saranno cumulati e valutati secondo i punteggi di cui sopra.

g. Richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, quale risulta dal contratto di locazione registrato, incida in misura non inferiore al 25% del reddito dichiarato: **punti 2;**

h. Richiedenti grandi invalidi civili e militari o profughi di origine italiana che non svolgano alcuna attività lavorativa: **punti 2;**

- i. 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;**
- j. Richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti persone affette da menomazioni di qualsiasi genere, formalmente riconosciute dalle Autorità competenti, che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 fino a 2/3: **punti 2;**
- k. Richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti diversamente abili, da certificare da parte delle Autorità competenti. Ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera diversamente abile il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore ai 2/3: **punti 3;**

l. Reddito

Il reddito di riferimento è quello annuo complessivo valutato ai sensi degli artt. 20 e 21 della Legge 457/78 e delle Leggi Regionali n. 32/85 e n. 29/89 e loro rispettive successive modifiche o integrazioni, alla data di presentazione dell'istanza.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio si stabilisce quanto segue:

- se entro il 40% del reddito massimo ammissibile per il nucleo familiare **punti 6;**
- se maggiore del 40% ed entro il 60% del reddito massimo ammissibile per il nucleo familiare **punti 4;**
- se maggiore del 60% ed entro l'80% del reddito massimo ammissibile per il nucleo familiare **punti 2;**

Per reddito si intende quello imponibile dichiarato ai fini IRPEF, documentato nelle forme di legge, calcolato in conformità a quanto indicato nel precedente art. 3 del presente regolamento.

2. Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso paragrafo, nonché, tra loro, quelli di cui alle lettere b), c), d) e j). Non è, inoltre, cumulabile il punteggio di cui alla lettera l) con quello di cui alla lettera m).
3. Sono invece cumulabili tra loro e con i precedenti i restanti punteggi.
4. Per le cooperative il punteggio è determinato dalla media dei punteggi dei soci.
5. Nel caso di assegnazione di aree a cooperative e il numero di lotti disponibili sia inferiore al numero di soci, si procederà con l'assegnazione sulla base della graduatoria relativa tra i soci una volta attribuiti singolarmente i punteggi di cui al presente articolo.
6. Per individuare le imprese assegnatarie si procederà alla formulazione di una graduatoria, sulla base dei seguenti punteggi:
  - Impresa con sede fiscale in Sardegna **punti 3;**
  - Possesso della Certificazione di qualità ISO 9001 **punti 1;**
  - Importo volume d'affari ai fini IVA dell'ultimo triennio precedente il bando (si terrà conto della media dei tre anni come risulta dalla dichiarazione IVA per ogni anno). Quanto al volume d'affari si utilizza, per analogia l'importo quale risulta dalle classifiche per attestazione SOA:
    - ✓ alla 1<sup>a</sup> classifica SOA **punti 1;**
    - ✓ alla 2<sup>a</sup> classifica SOA **punti 3;**
    - ✓ dalla 3<sup>a</sup> classifica SOA **punti 5.**

## **Art. 8 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO**

1. Il corrispettivo della cessione dell'area è determinato a norma di legge ripartendo l'incidenza del costo



delle aree, dell'urbanizzazione primaria e di tutti gli altri oneri per l'attuazione dell'intero intervento, di norma, in proporzione alla volumetria realizzabile in ogni singola area. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria sono valide le tabelle vigenti per tutto il territorio comunale, fatte salve differenti disposizioni del Consiglio Comunale per specifici casi.

2. In ogni caso, il calcolo del corrispettivo di assegnazione deve essere estrapolato, ove possibile nel dettaglio, dal piano finanziario dello specifico Piano di Edilizia Economica e Popolare di riferimento, o piano ad esso assimilato, tenendo comunque conto dei costi attuali di acquisizione delle aree al libero mercato, delle spese di pianificazione e generali connesse e delle spese di urbanizzazione sulla base delle normative e tecniche costruttive vigenti. Per la determinazione del corrispettivo di assegnazione di ogni singola area, inoltre, devono essere previsti vari parametri per il calcolo della ripartizione dei costi, come ad es.:

- assegnazione in proprietà o in superficie (qualora prevista nello specifico Piano Attuativo);
- volume del lotto;
- indice fondiario del lotto;
- tipologia edilizia;
- destinazione del volume.

3. In assenza di atti per la determinazione del corrispettivo di assegnazione come indicato nei commi precedenti si dovrà procedere con specifica perizia tecnica per il calcolo del valore di cessione o concessione.

4. Il prezzo di cessione delle aree sarà annualmente adeguato dall'Amministrazione comunale, tenendo anche conto degli oneri burocratici necessari per l'assegnazione (spese tecniche, amministrative, etc.) con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172 lett. b) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., tenendo conto dell'incremento ISTAT, dei costi già sostenuti e degli oneri ancora da sostenere per le urbanizzazioni primaria e secondaria e del costo di acquisizione delle aree sulla base della normativa vigente sulle espropriazioni, sempre garantendo la copertura finanziaria dei costi di completa attuazione dello specifico intervento attuativo anche a stralcio.

5. Il corrispettivo di assegnazione di cui al comma precedente è determinato al netto dei contributi pubblici finalizzati per la predisposizione del Piano, per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

6. In caso di assegnazioni in diritto di superficie o in proprietà nello stesso intervento, il corrispettivo di concessione del diritto di superficie (quota parte del costo complessivo di assegnazione rapportato al costo di acquisizione delle aree) deve essere pari al 60% di quello in proprietà, nel rispetto della copertura dei costi complessivi di attuazione del piano. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rapportati alla volumetria assegnata in egual misura tra assegnazioni in diritto di superficie e cessioni in proprietà.

7. Resta fermo che il prezzo di concessione/cessione effettivo sarà quello, determinato con la su citata deliberazione di C.C., vigente al momento della stipulazione della convenzione di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.

8. I maggiori introiti di assegnazione rispetto alle spese sostenute o da sostenere per la completa attuazione del Piano di Zona, conseguenti ad aggiornamento corrispettivi, dovrà essere prioritariamente destinato ad interventi di urbanizzazione e riqualificazione dell'ambito interessato dal Piano di Zona, salvo che l'Amministrazione comunale non abbia già investito con altre risorse di bilancio.

## **Art. 9 - MODALITÀ DI PAGAMENTO**

1. Il corrispettivo della cessione dell'area, determinato come nel precedente art. 8, deve essere di norma pagato a saldo entro la data di stipulazione degli atti, che dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione

di assegnazione definitiva, come segue:

- pagamento del 20% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione (atto amministrativo di assegnazione definitiva);
- pagamento del saldo al momento della stipulazione della convenzione di assegnazione.

2. Il Comune tuttavia può stabilire, su richiesta dell'assegnatario, particolari condizioni di pagamento, nei limiti delle reali possibilità finanziarie e purché sia garantita comunque l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni, secondo il seguente criterio da intendersi come periodo massimo di rateazione (possono essere concordati periodi più brevi):

- pagamento del 20% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione (atto amministrativo di assegnazione definitiva);
- pagamento di una seconda rata, pari al 20% del corrispettivo, entro 12 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento di una terza rata, pari al 20% del corrispettivo, entro 24 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento di una quarta rata, pari al 20% del corrispettivo, entro 36 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento di una quinta rata, pari al 20% del corrispettivo, entro 48 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi).

3. Gli interessi di dilazione, a norma dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., sono pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato).

4. Qualora il corrispettivo per l'assegnazione dell'area sia pagato ratealmente, il concessionario all'atto della stipulazione della convenzione, dovrà prestare polizza fideiussoria pari all'importo complessivo ancora da pagare maggiorato della quota di interessi al tasso su indicato.

5. La rateizzazione su indicata dell'importo non può in ogni caso essere accolta qualora il reddito di riferimento sia maggiore o uguale al 85% di quello massimo ammissibile. In tale fattispecie la rateazione deve essere ridotta come segue:

- pagamento del 20% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione (atto amministrativo di assegnazione definitiva);
- pagamento della seconda rata, pari al 20% del corrispettivo, entro 12 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento della terza rata, pari al 30% del corrispettivo, entro 24 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento del saldo, pari al 30% del corrispettivo, entro 36 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi).

#### **Art. 10 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE O DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE SANZIONI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI INADEMPIENTI, AI SENSI DEI COMMI 8° e 14° DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 – CRITERI PER LA REDAZIONE DELLE CONVENZIONI**

1. Tra il Comune e gli assegnatari delle aree a destinazione residenziale (abitazioni o servizi strettamente connessi con la residenza) devono essere stipulate le convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., con i contenuti previsti dalla legislazione vigente e in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento,

contenenti le prescrizioni e i vincoli da rispettare, con particolare riferimento ai criteri per la determinazione dei canoni massimi di locazione o dei prezzi massimi di cessione degli alloggi e delle sanzioni a carico degli assegnatari inadempienti, ai **sensi e per gli effetti dei commi 8 e 14° dell'art. 35 della legge 865/71 e ss.mm.ii.**, tenendo conto che:

- a. la convenzione, in conformità ai presenti criteri approvati dal Consiglio Comunale, dovrà essere stipulata, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla data di notifica della comunicazione di approvazione dell'atto di assegnazione definitiva, fatti salvi ritardi imputabili all'Amministrazione comunale (per approvazione dei frazionamenti, etc.);
- b. il corrispettivo complessivo dovuto per l'assegnazione delle aree è la somma del costo di acquisizione delle aree, delle spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, collaudi e verifiche tecniche, etc.), delle prospezioni geognostiche e, se del caso, delle indagini archeologiche, delle spese promozionali, degli oneri finanziari e tasse, di realizzazione delle opere di urbanizzazione e viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile, con le precisazioni contenute nel precedente art. 8;
- c. in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte degli assegnatari dovranno essere previste nella convenzione le modalità e i tempi di esecuzione, con allegato progetto esecutivo, e congrue garanzie finanziarie;
- d. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nel Piano Attuativo, fatte salve le possibilità di modifica espressamente previste e compatibili e comunque conformi alla tipologia degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata o sovvenzionata così come stabilito dell'art. 16, comma 3, della L. 457/78 con successive modificazioni ed integrazioni nonché dai Decreti Ministeriali e delibere C.I.P.E. in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica e dalle relative determinazioni regionali. La tipologia degli alloggi dovrà essere minore o uguale a 95 mq utili e potrà essere derogata entro i limiti previsti dal combinato disposto dell'art. 5 della L. 02.07.1949, n. 408 e dall'art. 6 della L.R. n. 32/85 in analogia a quanto disposto per gli interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 18 del d.P.R. 380/2001, solo nel caso in cui siano previsti nuclei familiari con numero di persone maggiore o uguale a 6 per le quali l'alloggio di superficie pari a 95 mq è ritenuto non idoneo;
- e. i progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 270 giorni dalla data di stipulazione della convenzione, salvo tempi più stretti dettati dalle normative vigenti in funzione dei finanziamenti a copertura totale o parziale dei costi di realizzazione. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dalla data del Permesso di Costruire o di titolo abilitativo equipollente e completati entro il termine di validità del relativo titolo edilizio abilitativo. È fatta salva la facoltà di proroga che dovrà essere disposta dall'organo che ha disposto l'assegnazione nei casi di giustificata e comprovata forza maggiore in conformità all'art. 15 del d.P.R. 380/2001. I predetti termini sono stabiliti a pena di decadenza;
- f. tutti i progetti finalizzati all'ottenimento del relativo titolo edilizio abilitativo, devono essere corredati di Quadro Tecnico Economico (QTE), strettamente correlato alle caratteristiche tecnico costruttive del fabbricato e nel rispetto dei massimali approvati con determinazione dell'Ass.to ai LL.PP. RAS per l'edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata. Il valore così calcolato dovrà essere utilizzato come valore massimo base in tutti i negozi di compravendita di cui alla lettera k;
- g. i proprietari degli alloggi acquisiti o realizzati nelle aree assegnate dal Comune, salvo per gravi e documentati motivi, hanno l'obbligo di occupare e risiedere negli alloggi, nonché di non locarli o

sublocarli né di alienarli o cederne l'uso a terzi per cinque anni dalla data di acquisto o di completamento dell'alloggio documentata nel certificato di agibilità;

- h. la cessione o locazione degli alloggi, nel rispetto dei limiti temporali previsti dalla precedente lettera g., deve avvenire in favore di soggetti che abbiano gli stessi requisiti obbligatori per partecipare al bando redatto ai sensi del presente Regolamento, requisiti certificati dall'amministrazione comunale;
- i. in caso di cessione degli alloggi in piena proprietà, entro i venti anni dalla data di stipulazione della convenzione, o di cessione della proprietà superficiaria entro tutto il periodo di concessione, l'Amministrazione comunale ha diritto di prelazione e dovrà preliminarmente esprimersi sulla volontà di esercitarlo. Qualora l'Amministrazione comunale non voglia esercitare il diritto di prelazione o non si esprima entro 60 giorni dalla richiesta, la vendita dovrà essere disposta prioritariamente in favore dei soggetti utilmente in graduatoria. Questi ultimi, inoltre, dovranno formalmente esprimersi entro 60 giorni dalla proposta con la stipulazione dell'atto pubblico o atto preliminare;
- j. la durata temporale dei vincoli stabiliti con la convenzione deve essere pari a vent'anni decorrenti dalla data di stipulazione per le assegnazioni in proprietà e 99 anni, rinnovabili, per le assegnazioni in diritto di superficie.
- k. **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (validi sia per le assegnazioni in diritto di superficie che per le cessioni in proprietà entro il termine di durata dei rispettivi regimi vincolistici):**

La cessione delle unità immobiliari edificate sulle aree concesse dal Comune può essere effettuata esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare.

Il prezzo massimo da considerarsi come prezzo iniziale dell'unità immobiliare da applicare obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi, riferito alla superficie complessiva (Sc), dovrà essere determinato come segue:

- 1) costo delle aree e relative spese generali nella misura corrispondente al corrispettivo versato per la concessione dell'area;
- 2) costo delle opere di urbanizzazione, come definito in conformità alle normative nazionali, regionali e comunali vigenti in materia e relativo alle opere di urbanizzazione previste dall'art. 4 della L. 847/64 e dall'art. 44 della L. 865/71, nella misura corrispondente al corrispettivo versato per la concessione dell'area;
- 3) costo base di costruzione, stabilito alla data di stipulazione della convenzione, sulla base di quanto determinato periodicamente con determinazione dell'Assessorato ai LL.PP. della R.A.S. sulla base dei limiti massimi di costo dell'edilizia agevolata. Qualora l'intervento sia di edilizia agevolata con il concorso del contributo statale o regionale si dovrà tener conto dei vincoli inderogabili di cui al decreto ministeriale o determinazione regionale di finanziamento degli interventi. Il corrispettivo di cessione calcolato come da Q.T.E. nel rispetto di cui alla presente lettera dovrà essere ridotto del contributo pubblico concesso, nel rispetto delle disposizioni regionali o nazionali di finanziamento;
- 4) una maggiorazione dei costi di cui sopra in funzione delle caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare e per le spese generali comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute corrispondente ad una percentuale massima del costo di costruzione calcolato in conformità ai criteri stabiliti con la determinazione RAS di cui al

precedente punto 3); l'applicazione delle percentuali di maggiorazione deve essere opportunamente supportata da documentazione tecnica o contabile a dimostrazione della sussistenza dei requisiti di cui alla determinazione citata;

5) I.V.A. nella percentuale di legge, calcolata sul costo di costruzione, qualora dovuta.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, calcolato come sopra, è suscettibile di variazioni, con periodicità non inferiore al biennio, nel modo seguente:

- una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto fra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale, riferito alla data di ultimazione dei lavori e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione, riferito alla data di emanazione della determinazione dell'Assessorato ai LL.PP. della R.A.S. di approvazione del costo base di costruzione in vigore alla data di stipulazione della convenzione;
- una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto tra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di vendita e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione riferito alla data di emanazione della determinazione dell'Assessorato ai LL.PP. della R.A.S. di approvazione del costo in vigore alla data di ultimazione dei lavori;
- una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:
  - a) dalla data di completamento del fabbricato, anche parziale se abitato, al 5° anno: 0%;
  - b) dal 6° anno e fino al ventesimo (con un massimo del 15%): 1% annuo.Tale percentuale potrà variare in più o in meno, nella misura di 1/5, in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio. In difetto di accordo tra le parti interessate sulla misura della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo scelto d'intesa tra le parti stesse e, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale.

Nell'ipotesi in cui il programma costruttivo sia assistito dal contributo dello Stato, della Regione, delle Provincie, dei Comuni o di altri Enti Pubblici, il prezzo di vendita, come determinato nei precedenti commi, andrà diminuito in funzione del beneficio finanziario accordato dagli enti sopraindicati.

#### I. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI MASSIMI DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare costruita potrà essere data in locazione a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare.

Il canone di locazione iniziale non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'unità immobiliare calcolato secondo i criteri di cui sopra. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.

Il canone di locazione, suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C_1 \times I_2/I_1$$

dove:

Cr = canone revisionato;

C<sub>1</sub> = canone iniziale di cui al comma primo;

I<sub>2</sub> = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione;

$I_1$  = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione.

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza del certificato di agibilità.

**m. SANZIONI A CARICO DEI CONCESSIONARI IN CASO DI INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALLA CONVENZIONE E CASI PIÙ GRAVI NEI QUALI L'INADEMPIMENTO COMPORTA LA DECADENZA DAL DIRITTO SULL'AREA:**

- Decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, con risoluzione della convenzione, in caso di cessione non autorizzata dell'unità immobiliare costruita sull'area concessa. Analogo provvedimento di risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile si applica nel caso di cessione in proprietà vincolata;
- gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti indicati nel presente regolamento sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse;
- il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla convenzione comporta l'applicazione degli interessi di mora nella misura convenzionale di cinque punti oltre il tasso di interesse legale fatta salva la possibilità di riscossione coatta oltre il 240° giorno di ritardo;
- in caso di ritardo di pagamento delle rate oltre i 18 mesi si procederà con la decadenza e la risoluzione della convenzione di assegnazione/cessione ex art. 1456 del C.C.;
- in caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui alla precedente lettera l) si avrà decadenza ex art. 1456 del Codice Civile e conseguente estinzione del diritto di superficie;
- il Comune si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza dalla concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora successivamente vengano meno i requisiti di idoneità sia soggettivi che oggettivi che costituiscono i presupposti indispensabili del provvedimento di concessione o che siano richiesti dalla legge sia per la costituzione che per la continuazione del rapporto con particolare riferimento all'ipotesi di fallimento del soggetto attuatore.

In tutti i casi di decadenza verrà applicata una penale pari al 10% della quota parte del corrispettivo di assegnazione commisurato al costo area e spese generali (quota parte oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere restituiti nella loro interezza), salvi i maggiori danni. Nel caso di cooperative o imprese la penale deve essere proporzionata alle unità immobiliari per le quali è stata applicata la decadenza. Le opere totalmente o parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dall'acquirente decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, in funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, su istanza della parte più diligente. Le spese della stima peritale verranno detratte dall'indennità.

La risoluzione dell'atto di cessione nei casi di decadenza si verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma C.C. quando il Comune dichiara di valersi della clausola risolutiva. La risoluzione comporta il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisisce anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato.

**n. Le convenzioni per il consolidamento del diritto di superficie, in tutti i Piani di Zona o Piani ad essi assimilati, devono essere stipulate in conformità con le convenzioni provvisorie già stipulate con i rispettivi enti attuatori danti causa, da integrarsi con i criteri, i vincoli e le**

**sanzioni di cui sopra qualora questi non siano contemplati o più restrittivi rispetto a quanto contenuto nelle suddette convenzioni provvisorie.**

2. In caso di assegnazione in diritto di superficie per interventi di edilizia residenziale questa avrà la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata fino ad un massimo di altri 99 anni purché ne venga fatta richiesta almeno un anno prima della scadenza.
3. Il corrispettivo è oneroso e in caso di rinnovo è determinato in relazione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona di cui trattasi calcolato secondo i criteri previsti dalla disciplina vigente al momento, nonché del costo di costruzione dei lavori di ricostruzione e ammodernamento delle opere di urbanizzazione eventualmente effettuate dal Comune e della realizzazione di altre opere che fossero eventualmente necessarie al momento della scadenza della concessione.
4. Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estingue a favore del Comune di Monserrato che diviene automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno eseguite dal concessionario e dai suoi aventi causa.
5. Il diritto di superficie si intende esercitato nei limiti e con le modalità stabilite dal presente regolamento, secondo gli artt. 952+956 del Codice Civile, l'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni e sulla base dell'apposita convenzione stipulata tra il Comune ed il concessionario del diritto di superficie ed i suoi aventi causa.
6. Il diritto di superficie si estende:
  - alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi servizi secondo il progetto approvato dal Comune e successive modifiche autorizzate dall'ente;
  - al mantenimento ed al godimento delle costruzioni ivi realizzate e relative aree di pertinenza da parte del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo quanto indicato al comma precedente.
7. In tutti i casi di trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie al nuovo regime in proprietà, (rif.: data del primo atto pubblico di assegnazione delle aree) lo schema di contratto specifico dovrà essere approvato con atto gestionale sulla base dei seguenti presupposti:
  - trasformazione dal diritto di superficie alla proprietà con semplice atto pubblico di cessione della nuda e piena proprietà senza più vincoli – perdono immediatamente efficacia i vincoli e le limitazioni del precedente diritto di superficie;
  - in caso di trasformazione in proprietà si potrà procedere con la contestuale regolarizzazione del diritto di superficie definitivo e la trasformazione in proprietà. Lo schema di contratto, pertanto, dovrà essere redatto tenendo conto dei contenuti di entrambe le procedure. Il risultato ultimo, in ogni caso, è la cessione della piena proprietà dell'area senza più vincoli qualora siano decorsi oltre venti anni dalla data della prima convenzione provvisoria di concessione del diritto di superficie.

## **11 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutte le aree programmate per interventi di edilizia economica e popolare non ancora assegnate ovvero non convenzionate.
2. I parametri per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione disciplinati dalle norme di cui al presente regolamento non hanno applicazione negli immobili esistenti in proprietà superficiaria per i quali continueranno ad avere vigenza, nelle vendite e nelle locazioni successive alle prime assegnazioni, i criteri di calcolo dei prezzi e dei canoni disciplinati dalle convenzioni originarie e ss.mm.ii., salvo quanto

stabilito in convenzioni modificative in seguito stipulate.

3. Per le convenzioni di cui al secondo comma del presente articolo, le presenti disposizioni hanno al più valenza chiarificatrice e attuativa delle disposizioni di cui alle citate convenzioni.

4. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento comunale è fatto espresso rinvio alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

## **12 - RINVIO**

1. Per quanto non espressamente disposto dal presente Regolamento si fa riferimento alle vigenti norme in materia di assegnazione aree per l'edilizia economica e popolare agevolata e convenzionata, con particolare riferimento alla L. 22.10.1971, n. 865 e alla L.R. 07.06.1989, n. 29, alla L.R. 30.12.1985, n. 32 e loro ss.mm.ii., nonché alle disposizioni dei Piani Attuativi vigenti.