

**REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE AREE
COMUNALI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
NELL' AMBITO DEL PIANO DI ZONA DI CUI
ALLA L.18 APRILE 1962, 167 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

Regolamento di assegnazione delle aree comunali a destinazione residenziale nell'ambito del piano di Zona di cui alla legge 18.4.1962, n.167 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 1

La cessione in proprietà o in diritto di superficie delle aree a destinazione residenziale nell'ambito del Piano di Zona, ai sensi delle leggi 18.4.1962, n.167 e successive modificazioni e integrazioni, 22.10.1971, n.865 e 5.8.1978, n.457, viene effettuata secondo le norme del presente regolamento.

ART. 2

All'assegnazione delle aree di cui al precedente articolo 1 si provvede mediante pubblico concorso.

Il bando di concorso, approvato dal Consiglio Comunale, è pubblicato mediante affissione di manifesti e nell'albo pretorio del Comune, a cura del Sindaco e per 30 giorni consecutivi.

Il bando di concorso deve indicare:

- a) - La quantità delle aree e la forma di assegnazione in proprietà o in concessione con diritto di superficie.
- b)- I requisiti di carattere generale prescritti per l'assegnazione delle aree;
- c)- La misura e modalità di pagamento dei corrispettivi della cessione o concessione delle aree:
- d) – Il termine non inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione del bando per la presentazione delle domande. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di ulteriori 30 giorni oltre la scadenza del termine di pubblicazione.

ART. 3

La domanda, deve indicare:

- a)- Le generalità o, per gli Enti, cooperative e Società, la ragione Sociale, la residenza ed il recapito;
- b)- Il regime di assegnazione prescelto (cessione in proprietà o con diritto di superficie);
- c)- La composizione del nucleo familiare ed il reddito complessivo annuo dei coniugi e figli minori;
- d)- L'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;

La domanda dovrà essere, inoltre, corredata della documentazione da cui risulti il reddito richiesto per l'assegnazione in diritto di proprietà o di superficie.

La domanda deve essere redatta su appositi moduli predisposti dal Comune e trasmessa mediante raccomandata A.R. al Comune di Suelli con l'indicazione su una delle facciate della busta "Contiene domanda assegnazione Aree P.E.E.P.

La domanda va inoltrata entro trenta giorni dalla pubblicazione del bando.

Del rispetto di tale termine fa fede il timbro postale.

Per la partecipazione a concorsi riservati a particolari categorie debbono essere indicati altresì gli elementi idonei a dimostrare l'appartenenza del concorrente alla categoria.

Per le assegnazioni in regime di proprietà il limite di reddito è quello stabilito dalla legislazione vigente.

Per le assegnazioni in regime di superficie il limite di reddito è quello stabilito annualmente dal Consiglio Comunale, ed è riferito al reddito percepito nell'anno precedente la pubblicazione del bando, dal richiedente e dal coniuge e dai minori facente parte del proprio nucleo familiare, se risultano a proprio carico.

Ai fini della determinazione del reddito si applicano le norme di cui all'art.21 della L.5.8.1978, n.457 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le dichiarazioni non veritiere eventualmente rilasciate comportano l'esclusione dal concorso o dalla graduatoria.

Sono esclusi altresì dal concorso. gli aspiranti che abbiano presentato la domanda dopo la scadenza del termine fissato nel bando, non l'abbiano presentata mediante raccomandata A.R. e senza l'indicazione "Contiene domanda assegnazione aree P.E.E.P.".

La Commissione di cui al successivo articolo 5 procede all'istruttoria delle domande. A tal fine può richiedere agli interessati i documenti eventualmente occorrenti per comprovare la situazione denunciata nella domanda. fissando all'uopo un termine perentorio non inferiore a 15 e non superiore a 30 giorni: per i lavoratori emigrati all'estero il termine massimo per la presentazione dei documenti è di 60 giorni.

ART. 4

Delle aree da concedere in diritto di superficie un'aliquota non superiore al 20% dei lotti disponibili del programma annuale previsto dal successivo art. 8 è riservato alle giovani coppie il cui nucleo familiare sia stato costituito non più di 36 mesi prima dalla data di pubblicazione del bando di concorso ed una aliquota pari al 10% dei lotti disponibili è riservato ai giovani non sposati che abbiano compiuto il diciottesimo anno e non superato il trentacinquesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando di concorso.

ART. 5

Le graduatorie non formate da una Commissione nominata dal Consiglio Comunale.

La Commissione dura in carica quanto il Consiglio Comunale che l'ha eletta e, comunque, fino alla nomina della successiva.

La commissione è composta dal sindaco o da un suo delegato, che la presiede, e da 4 membri nominati dal consiglio comunale, di cui 2 rappresentanti della minoranza.

Assiste alle sedute della Commissione, con funzioni di Segretario verbalizzante, il Segretario Comunale o un suo delegato.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la partecipazione di due componenti la commissione.

In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

ART. 6

In funzione delle due forme di assegnazione delle aree viene formata una graduatoria generale, nella quale sono iscritte le domande pervenute, previo accertamento della sussistenza dei requisiti prescritti.

Le graduatorie verranno formulate con l'osservanza dei criteri di cui all'art. 7 e dei seguenti titoli di priorità:

- CATEGORIA "A":

- Concessione in diritto di superficie e per interventi di edilizia residenziale pubblica.

Le domande relative agli interventi di cui alla presente categoria verranno incluse nell'apposita graduatoria che sarà formulata tenendo conto del seguente ordine di priorità:

- 1)- Enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.);
- 2)- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- 3)- cooperative di abitazione a proprietà individuale;
- 4)- Privati cittadini;
- 5)- Cooperative di produzione e lavoro, e loro consorzi, aventi i requisiti legali della mutualità;
- 6)- Imprese di costruzione;

- CATEGORIA "B":

- Cessione in proprietà.

Vi appartenengono anche i proprietari di aree assoggettate ad esproprio per la realizzazione di interventi del Piano di Zona e di altre opere pubbliche nonché cittadini singoli in possesso dei requisiti prescritti.

Le domande relative agli interventi di cui alla presente categorie verranno incluse nell'apposita graduatoria che sarà formulata tenendo conto del seguente ordine di priorità:

- 1) Singoli proprietari di aree espropriate per le realizzazioni d'interventi nel P.E.E.P. o in attuazione di strumenti urbanistici o per la realizzazione di opere pubbliche;
- 2) Singoli cittadini.

I soggetti di cui al punto 1 , possono essere utilmente inclusi nella graduatoria a condizione che si impegnino a cedere volontariamente l'immobile soggetto ad esproprio. ai sensi dell'art. 12 della L. 22.10.1971. N. 865 e successive modificazioni e integrazioni.

Per le giovani coppie e per i giovani non sposati verrà redatta mediante estrapolazione da quella generale una distinta graduatoria. In caso di rimanenza di lotti disponibili nella graduatoria principale. questi verranno assegnati alle giovani coppie; e nel caso di ulteriore rimanenza di lotti a seguito delle assegnazioni alle giovani coppie. questi verranno assegnati ai giovani non sposati

ART. 7

I punteggi da attribuire ai concorrenti nell'ambito della graduatoria generale sono stabiliti come segue:

1)- Carico di famiglia

A seconda della composizione del nucleo familiare, è attribuito il seguente punteggio:

- fino a 3 unità punti 1,00
- “ “ 4 “ “ 1,50
- “ “ 5 “ “ 2,00
- oltre 5 “ “ 2,50

2)- Residenza .

Per ogni anno di residenza a Suelli, anche non continuativa punti 1,00 con un massimo di punti 15,00.

3)- Bisogno di alloggio:

A) SOVRAFFOLLAMENTO

Richiedenti che da almeno due anni abitano in alloggio sovraffollato, nel caso che il relativo coefficiente sia:

- superiore a 2 Punti 1,50
- uguale a 1,50 e fino a 2 Punti 1,00

Si ha una situazione di sovraffollamento quanto il numero delle persone coabitanti, diviso per il numero dei vani utili (esclusi cioè gli accessori), dà un quoziente almeno uguale a 1,50..

Non si attribuisce alcun punteggio se il sovraffollamento sussista in un alloggio che offre *mediamente*, per ogni persona dello stesso nucleo familiare, una superficie abitabile superiore a 9 mq.

B) ALTRE SITUAZIONI PARTICOLARI

Richiedenti che, alla data del bando, abitino con il proprio nucleo familiare:

a)- In alloggio dichiarato dalle competenti Autorità malsano o antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi,

- punti 1,00.

b)- In locali procurati, a titolo precario, dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici regolamentari, quali baracche, soffitte e simili,

- punti 1,50;

c)- in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza della Autorità amministrativa o di sentenza esecutiva di sfratto che non sia stato intimidato per inadempienza contrattuale,

- punti 2,00.

4°- R e d d i t o

Richiedenti il cui reddito complessivo annuo, al netto degli oneri fiscali e contributivi, risulti:

- inferiore o uguale a un terzo del reddito massimo ammissibile..... punti 4,00
- compreso fra un terzo e due terzi “ 2,00
- superiore a due terzi ma inferiore al limite massimo “ 1,00

5)- Cumulabilità dei punteggi e precedenza

I punteggi di cui alle lettere a), b) e c) del punto 3-B) non sono cumulabili fra loro nè con quelli di cui al punto 3-A).

A parità. di titoli preferenziali la precedenza fra Cooperative è determinata dalla media dei punteggi dei rispettivi soci e, in caso di ulteriore parità, per sorteggio.

Analogamente, la precedenza fra cittadini, a parità. di titoli preferenziali, è determinata mediante sorteggio.

ART. 8

La Commissione, entro 60 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso, formula le graduatorie provvisorie.

Entro 15 giorni dalla loro formazione, le graduatorie, con l'indicazione dei punteggi conseguiti da ciascun concorrente nonché dei modi e termini per l'opposizione, sono affisse, per 15 giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune.

Ai lavoratori emigrati all'estero che abbiano presentato istanza di partecipazione al concorso è data notizia dell'avvenuta pubblicazione delle graduatorie a mezzo del servizio postale.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione delle graduatorie e, per i lavoratori emigrati all'estero, dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla commissione, che provvede, sulla base dei documenti già acquisiti o allegati al ricorso, entro 30 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula le graduatorie definitive, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

Le graduatorie sono pubblicate con le stesse formalità stabilite per quelle provvisorie e devono ritenersi definitive.

Essa è approvata dal Consiglio Comunale che provvede contestualmente alla assegnazione dei lotti.

ART. 9

Alla scelta, in termini quantitativi e qualitativi, delle aree da cedere in proprietà o con diritto di superficie provvede annualmente, con deliberazione, il Consiglio Comunale, prima della approvazione del bilancio di previsione.

Con la stessa deliberazione il Consiglio Comunale stabilisce il prezzo di cessione per ciascun tipo di aree.

Il corrispettivo della cessione in proprietà o in diritto di superficie delle aree oggetto del presente regolamento, è determinato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale.

Detto corrispettivo, viene di norma pagato in contanti al momento della stipulazione della relativa convenzione.

Tuttavia, la Giunta Municipale può stabilire particolari condizioni su comunque l'acquisizione delle aree secondo i seguenti criteri:

- Pagamento:

a)- di una quota in contanti pari al 20% del corrispettivo, al momento della Comunicazione della avvenuta assegnazione;

b)- di una seconda rata del 30% all'atto della stipula del contratto di cessione in proprietà o in diritto di superficie delle aree;

c)- di 5 rate successive pari al 10% ciascuna, oltre i relativi interessi ragguagliati al tasso ufficiale di sconto vigente al momento della assegnazione, rispettivamente, dopo 12, 24, 36, 48 e 60 mesi dalla corresponsione della seconda rata.

Gli assegnatari hanno, tuttavia, facoltà di estinguere anticipatamente, in unica soluzione, il residuo debito, con conseguente abbattimento degli interessi ancora dovuti.

All'atto della stipula del contratto di acquisto il concessionario nel caso opti per il pagamento dilazionato, deve presentare fideiussione assicurativa, pari all'importo delle somme residue da pagare.

L'importo assicurato verrà ridotto in corrispondenza dei pagamenti successivi.

Tale fideiussione dovrà garantire il pagamento da parte del fideiussore al Comune, a semplice richiesta di questi, delle rate scadute e non pagate, nei trenta giorni successivi alla scadenza.

ART. 10

SANZIONI

In caso di ritardo nel pagamento delle quote del corrispettivo di cessione delle aree sono dovuti gli interessi di mora, il cui tasso, stabilito dalla Amministrazione Comunale all'atto della determinazione del prezzo di cessione, è fissato in rapporto alle variazioni del più basso tasso di interesse richiesto dalle banche, stabilito dall'associazione Bancaria Italiana.

Determina la decadenza dal diritto all'acquisto o alla concessione, che sarà dichiarata dal consiglio Comunale:

a)- La dichiarazione dello stato di fallimento del concessionario o acquirente;

b)- L'esecuzione, da parte del concessionario o acquirente, di opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione.

c)- Il mancato pagamento degli interessi di mora entro 90 giorni dal loro maturare.

L'assegnatario decaduto ha diritto alla restituzione delle somme versate, detratto il 10% dell'intero corrispettivo e salvo il ristoro di maggiori danni recati al Comune.

Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'assegnazione decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici esperti nominati, rispettivamente, dal Comune, dall'assegnatario decaduto ed il terzo di comune accordo o, in mancanza dal Presidente del Tribunale di Cagliari.

Dal rimborso saranno detratte le spese occorse per le stime peritali.

ART. 11

La graduatoria relativa ai concorrenti per i lotti riservati ai giovani non sposati verranno formate attribuendo i seguenti punteggi:

1)- E T A'

- Per ogni anno di età superiore al 18° punti 0,25;

2)- R E D D I T O

Richiedenti il cui reddito complessivo annuo, al netto degli oneri fiscali e contributivi, risulti:

- Inferiore o uguale a un terzo del reddito massimo ammissibile punti 4
- compreso fra un terzo e due terzi “ 2
- superiore ai due terzi ma inferiore al limite massimo “ 1

3) Bisogno di alloggio

A) SOVRAFFOLLAMENTO

Richiedenti che da almeno due anni abitino in alloggio sovraffollato, nel caso che il relativo coefficiente sia:

- superiore a 2 Punti 1,50;
- uguale a 1,50 e fino a 2 “ 1,00;

Si ha una situazione di sovraffollamento quando il numero delle persone coabitanti, diviso per il numero dei vani utili (esclusi cioè gli accessori), dà un quoziente almeno uguale a 1,50.

Non si attribuisce alcun punteggio se il sovraffollamento sussista in un alloggio che offra mediamente, per ogni persona dello stesso nucleo familiare, una superficie abitabile superiore ad 9 mq.

B) ALTRE SITUAZIONI PARTICOLARI

Richiedenti che, alla data del bando, abitino con il proprio nucleo familiare:

a)- in alloggio dichiarato dalle competenti Autorità malsano o antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi, - punti 1,00;

b)- in locali procurati, a titolo precario, dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici regolamentari, quali baracche, soffitte e simili, - punti 1,50;

c)- in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza dell'Autorità amministrativa o di sentenza esecutiva di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale,
punti 2,00;

4) - Cumulabilità dei punteggi e precedenza -

I punteggi di cui alle lettere a), b), e c) del punto 3-B) non sono cumulabili fra loro né con quelli di cui al punto 3-A.

A parità di titoli preferenziali la precedenza fra Cooperative è determinata dalla media dei punteggi dei rispettivi Soci e, in caso di ulteriore parità, per sorteggio.

Analogamente, la precedenza fra cittadini, a parità di titoli preferenziali, è determinata mediante sorteggio.

5) Residenza

Per ogni anno di residenza, anche non continuativa, punti 1,00 con un massimo di punti 15,00.

ART. 12

Fra il Comune e gli assegnatari delle aree verranno stipulate apposite convenzioni aventi i contenuti previsti dall'art. 35 della L.22.10.1971, n.865 e successive modificazioni e integrazioni.

1) Per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità l'alloggio costruito sull' area assegnata non può essere alienato a nessun titolo, ne su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento;

2) - Trascorso detto termine, l'assegnatario può alienare l' alloggio qualora l'acquirente possieda i requisiti soggettivi previsti dall'art. 3 lettere a) e b) del presente regolamento;

3) - Gli assegnatari hanno tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale;

4) - Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla di diritto.

ART. 13

DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

8Art. 35, comma 8°, lettera e) Legge 22.10.1971, n. 865)

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

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

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

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

I canoni di cui sopra dovranno essere approvati dal Comune.

Per gli enti di edilizia residenziale pubblica la determinazione e revisione del canone di locazione sarà quella fissata dalle norme di legge (D.P.R. 30 Dicembre 1972 N. 1035 e successivi).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI (art. 35, comma 8. lettera e)

Il prezzo della cessione degli alloggi sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello della cessione stessa, previo parere di congruità dell' Ufficio Tecnico Erariale

Tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età dell'edificio è stabilita nel modo seguente:

- da 0 a 5 anni 0%;
- da 5 a 10 anni dallo 0,01% al 5%;
- da 10 a 20 anni dal 5,01 al 10%;
- da 20 a 30 anni dal 10,01 al 20%;
- oltre 30 anni dal 20,01 al 30%;

Fermi restando i limiti inferiori o superiori, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario. Al prezzo, così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica.

Allegato "A" al regolamento di assegnazione aree P.E.E.P.

Cessione in diritto di proprietà

Il Comune di Suelli, in persona del Sindaco pro-tempore Sig. _____, concede alla _____ che accetta il diritto di proprietà sul lotto n° _____ del Piano per l'edilizia economica e popolare e più precisamente sull' area contraddistinta in catasto al:

F. _____ Mapp. _____ di superficie are _____ di redditi £. _____ e £. _____ .

F. _____ Mapp. _____ di superficie are _____ di redditi £. _____ e £. _____ .

F. _____ Mapp. _____ di superficie are _____ di redditi £. _____ e £. _____ .

confinanti con _____ .

Per una migliore identificazione delle predette rate di terreno si fa riferimento alla planimetria catastale ed al tipo di frazionamento.

Articolo 1

Il corrispettivo della presente concessione è stato convenuto dalle parti in £. _____ (diconsi lire _____) cui è da sommare l'IVA;

Il prezzo di cui sopra è comprensivo:

- della quota parte del prezzo globale di esproprio dell'intero comparto, pari a £. _____
- della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero comparto già realizzato a cura del Comune, pari a £. _____ .
- della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'intero comparto che verranno realizzate a cura del Comune, pari a £. _____

Articolo 2

Si dà atto che il concessionario ha versato _____

Su quest'ultimo rateo decorreranno, a partire dalla stipulazione del presente contratto, gli interessi pari al ____ %.

Tali interessi dovranno essere versati unitamente al pagamento della rata specificata. Se l'estinzione del saldo avverrà prima della scadenza, gli interessi saranno calcolati a scalare.

Articolo 3

A garanzia del pagamento della somma residua, il concessionario presenta fideiussione _____ n° _____ del _____ per l'importo di £ _____ rilasciata da _____.

Articolo 4

In caso di ritardo nel pagamento delle quote del corrispettivo di cessione delle aree sono dovuti gli interessi di mora, il cui tasso stabilito dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 del regolamento.

Articolo 5

Determina la decadenza dal diritto all'acquisto o alla concessione, che sarà dichiarata dalla Giunta Comunale;

a)- La dichiarazione dello stato di fallimento del concessionario o acquirente;

b)- L'esecuzione, da parte del concessionario o acquirente, di opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione.

c)- Il mancato pagamento degli interessi di mora entro 90 giorni dal loro maturare.

L'assegnatario decaduto ha diritto alla restituzione delle somme versate, detratto il 10 per cento dell'intero corrispettivo e salvo il ristoro di maggiori danni recati al Comune.

Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'assegnatario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici esperti nominati, rispettivamente, dal Comune dall'assegnatario decaduto ed il terzo di comune accordo o, in mancanza dal Presidente del Tribunale di Cagliari.

Dal rimborso saranno detratte le spese occorse per le stime peritali.

ARTICOLO 6

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto della presente convenzione fa parte di aree destinate al P.E.E.P. ai sensi della legge 22.10.1971, n.865 e successive modifiche.

La parte acquirente dà atto altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di legge di seguito specificati, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigenti sul terreno in oggetto.

ARTICOLO 7

L'edificio costruito sull'area ceduta in proprietà non potrà essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni 10 dalla data del rilascio delle licenze di abitabilità.

ARTICOLO 8

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI (art.35, comma 8 lett.e).

Il prezzo della cessione degli alloggi sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativa all'anno precedente a quello della cessione stessa, previo parere di congruità dell' Ufficio Tecnico Erariale.

Tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età dell'edificio è stabilita nel modo seguente: ---

- da 0 a 5 anni 0%;
- da 5 a 10 “ dallo 0,01 al 5%;
- da 10 a 20 “ dal 5,01% al 10%;
- da 20 a 30 “ dal 10,01% al 20%;
- oltre 30 anni dal 20,01% al 30%;

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

godimento o

0-- 0_0 .000 -- 0 0 _0-._0- ARTICOLO 10 . . "

- 0- __0_0.-_0 -- --- __0.- o - .

L'edificio può essere dato in locazione fin dal momento del

rilascio della licenza di abitabilità, in caso di trasferi-

mento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare

per altri gravi motivi, previa autorizzazione della Commissione

comunale.

Gli atti compiuti in violazione della suddetta disposizione sono nulli, tale nullità

potrà essere fatta valere dal Comune

o da chiunque vi abbia interesse.

L'Ufficio del Giudice.

ARTICOLO II

trà concedere proroga per i termini iniziali e finali.

L'osservanza della

cessione non facoltativa della

) -

In caso di inosservanza dei termini finali si avrà la risoluzione dell'atto di vendita limitatamente ai lotti non ancora

edificati. In tal caso, al momento della cessione ad un

titolare dell'area stessa, le opere parzialmente realizzate saranno

indennizzate dal Comune all'originario acquirente della base di una stima peritale compiuta da tre tecnici titolari ispettori

Il Comune di ... trasferisce, fin da questo momento

i terreni più sopra individuati, in piena proprietà alla

ARTICOLO 5 o. 00

; ... Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto: .0:

. Bollo, Registro, Tassa trascrizione, Diritti e spese di Segreteria

sono a carico del Concessionario. o.:

... .. : ... 00-

il tempo Sig. concede alla

!- che accetta, il diritto di sn

... siccome sui snb, lotti N° del comparto ... del .-

Piano per l'edilizia economica e popolare e più precisamente ...00. sull'area contraddistinta in catasto al:

.- F. } {app. o di are di redditi

£. e £. ; 0- ... - ,..0-

F. Mapp. di are di redditi £. e £. confinanti con

Per una migliore identificazione delle predette rate di terreno si fa riferimento alla dimostrazione di frazionamento ed

all'estratto di ... ; ... " ... ~1 nrpqpnp ~n~n 1~

~a.~ " ~ ~' " ~ ...~...a v~ a ~...u ' ~ \;II~ ver~a.n-

no realizzate a cura del Comune pari a £. ARTICOLO 3

- Si da atto che il concessionario ha versato ,

Su quest'ultimo rateo decorreranno a partire dalla stipulazione del presente contratto, gli interessi pari al ,.

Tali interessi dovranno essere versati unir~mpnte al pagamento della rata specificata. Se l'estinzione del saldo avverrà prima della scadenza, gli interessi saranno calcolati a scala-

ARTICOLO 4

Comune all' assegnatario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici esperti nominati, rispettiv~ mente, ~ Comune, dall'assegnatario decaduto ed il terzo di

~. comune accordo o, in mancanza dal Presidente del Tribunale di Cagliari.

, Dal rimborso saranno detratte le spese occorse per le stime peritali. . . .

ARTICOLO 5

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto d~a presente convenzione fa parte di aree destinate al F.E.E.P. ai sensi della legge 22.10.1971, N.865 e successive modifiche. .~

stessa, *il diritto di superficie* si estinguerà. In caso *di riE. novo* della concessione *il corrispettivo* verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa 'vigente al momento, aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamento e l' adeguamento delle urbanizzazioni.

..; .., ARTICOLO 8 .,

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti al lotto sono quelle indicate nel vigente piano adotta-

to con atto C.C.- N. del ed approvato con D.A.

N. del .: '

inizio entro 36 mesi dalla stipula del:: presente contratto ed

essere completati non oltre 10 anni dalla stipula del contra~

to. Il Sindaco, in base ad accertate cause di forza maggiore,

potrà concedere proroghe per i termini iniziali e final~. L'inosservanza dei termini di inizio, comunque prorogati, com- porta la decadenza della concessione e la conseguente estinzi~ ne del diritto di superficie, con la facoltà dell'Amministra- zione Comunale di trattenere il 10% dell'intero corrispettivo della concessione medesima, salvi i maggiori danni. In caso

di inosservanza dei termini fin'Lli si avrà decadenza dalla co~ cessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie

il terzo di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del

Tribunale di Cagliari. I

Le spese della stima peritale saranno detratte dalle indennità.

ARTICOLO .1.Q.

Gli alloggi costru~ti potranno essere ceduti solamente

. con le modalità, i termini ed i corrispettivi stabiliti dalla

richiamata deliberazione del c.c. H. del .

E' comunque vietato, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area parzialmente edificata. E' altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile costruito in manomissione totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione

caso superare il 30% del canone di locazione. Per le cooperative

che a proprietà indivisa il canone di locazione sarà - "determinato dall'Assemblea dei soci in base alle somme occorrenti per l'ammortamento dei capitali effettivamente investiti nella cooperativa concessionaria per la realizzazione" del proprio

" . "

programma costruttivo (Costi degli alloggi più costi delle opere

comuni o del diritto di superficie aumentate dei relativi interessi sui capitali mutati), nonché della somma occorrente per la copertura delle spese generali di manutenzione e di gestione.

Per le cooperative a proprietà indivisa la revisione del canone sarà determinata dall'assemblea dei soci sulla base del parere di congruità dell'Ufficio Tecnico Erariale. o.: Tale percentuale sarà determinata di una percentuale di deprezzamento, maggior derivante dall'età dell'edificio è stabilita nel modo seguente: .

- da 0 a 5 anni 0%

- da 5 a 10. da 10% al 5%

- da 10 a 20. da 5% al 10%

- (da 20 a 30. da 10% al 20%):

- oltre 30. anni. da 20% al 30% ...

..

FeDILi restando i limiti inferiori o superiori e la percentuale

di cui ~ ~ ~ ~ ~ .. ~ . ~ ~ ~ ~ ~ . ~ . ~ . ~ . . .

ARTICOLO 13 ... - -

Il Comune dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da

ogni vincolo. trascrizioni.

pregiudiziali. ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

.. - - - - .

ARTICOLO 14

.

Il concessionario rinuncia alla documentazione di rito.

ARTICOLO 15

Il Comune di rinunzia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Cagliari da ogni responsabilità al riguardo e spesandolo da ogni in-