

COMUNE DI CODROIPO
PROVINCIA DI UDINE

REGOLAMENTO

PER

**LA VENDITA E LA
CONCESSIONE DEL DIRITTO
DI SUPERFICIE SU AREE
COMPRESSE NEL PIANO PER
L'EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE**

INDICE

Indice	Pag. 2
Art. 1 Limiti di applicazione	Pag. 3
Art. 2 Quota riservate alla cessione in proprietà e da dare in concessione superficciaria	Pag. 3
Art. 3 Disciplina della cessione in proprietà delle aree	Pag. 3
Art. 4 Soggetti del diritto alla cessione delle aree	Pag. 3
Art. 5 Criteri per la cessione in proprietà delle aree	Pag. 4
Art. 6 Presentazione delle domande - documentazione richiesta	Pag. 5
Art. 7 Istruttoria domande	Pag. 6
Art. 8 Commissione esaminatrice delle domande	Pag. 6
Art. 9 Criteri per l'attribuzione dei punteggi	Pag. 6
Art. 10 Formazione e validità della graduatoria	Pag. 8
Art. 11 Cessione in proprietà delle aree	Pag. 8
Art. 12 Quote di riserva delle cessioni in proprietà	Pag. 9
Art. 13 Utilizzazione della graduatoria	Pag. 9
Art. 14 Decesso del cessionario e cessione agli aventi causa	Pag. 9
Art. 15 Cambio di lotti	Pag. 9
Art. 16 Modifica della graduatoria	Pag. 10
Art. 17 Annullamento delle cessioni	Pag. 10
Art. 18 Revoca delle cessioni	Pag. 10
Art. 19 Determinazione del prezzo	Pag. 10
Art. 20 Regime giuridico delle aree cedute in proprietà	Pag. 11
Art. 21 Cessione e locazione alloggi su aree cedute in proprietà	Pag. 11
Art. 22 Risoluzione degli atti di cessione delle aree in proprietà	Pag. 12
Art. 23 Condizioni generali di cessione delle aree	Pag. 12
Art. 24 Inizio lavori fabbricati	Pag. 13
Art. 25 Ultimazione lavori fabbricati	Pag. 13
Art. 26 Termini di presentazione domanda concessione edilizia	Pag. 13
Art. 27 Proroga durata dei lavori	Pag. 13
Art. 28 Ultimazione opere di urbanizzazione	Pag. 13
Art. 29 Controllo requisiti per l'assegnazione di alloggi	Pag. 13
Art. 30 Opere di urbanizzazione - condizioni particolari	Pag. 13
Art. 31 Concessione del diritto di superficie	Pag. 14
Art. 32 Soggetti della concessione del diritto di superficie	Pag. 14
Art. 33 Criteri per la determinazione del corrispettivo della concessione	Pag. 14
Art. 34 Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi su aree in diritto di superficie	Pag. 14
Art. 35 Criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi	Pag. 15
Art. 36 Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione	Pag. 15
Art. 37 Regime giuridico delle concessioni	Pag. 15
Art. 38 Convenzioni	Pag. 16
Art. 39 Annullamento e revoca degli atti di concessione del diritto di superficie	Pag. 16
Art. 40 Decadenza della concessione	Pag. 16
Art. 41 Condizioni generali di concessione del diritto di superficie	Pag. 17
Art. 42 Rateizzazione oneri concessori	Pag. 18
Art. 43 Mantenimento degli immobili	Pag. 18
Art. 44 Trasferimento del diritto di superficie	Pag. 18
Art. 45 Ipoteca sul diritto di superficie	Pag. 18
Art. 46 Sanzioni pecuniarie	Pag. 18
Art. 47 Entrata in vigore del regolamento	Pag. 19

ARTICOLO 1

Limiti di applicazione

Il presente regolamento ha per oggetto la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie su aree acquistate e urbanizzate dal Comune ai sensi della legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni.

ARTICOLO 2

Quote riservate alla cessione in proprietà e da dare in concessione superficaria

Da un minimo del 60% ad un massimo del 90%, in termini volumetrici, del totale delle aree costituenti il 1°° e 3° PEEP è destinato alla vendita.

Da un minimo del 10% ad un massimo del 40%, sempre in termini volumetrici, delle aree di cui al primo comma è destinato al patrimonio indisponibile del Comune e su di esse è concesso il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

La individuazione delle relative aree è demandata alla Giunta Comunale.

I piani di zona sono attuati per mezzo di programmi pluriennali, sia di cui alla L.865/1971 e sia della L.109/1994, i quali debbono indicare:

- a) l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;
- b) l'individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie, entro i limiti di cui ai commi primo e secondo, qualora alla stessa non si provveda per l'intero piano di zona,
- c) la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale,
- d) i mezzi finanziari con il quale il Comune intende far fronte alla spesa di cui alla lett. c).

I programmi di attuazione e le varianti di aggiornamento sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

In assenza del programma e della individuazione di cui alla lettera b), l'utilizzazione delle aree può avvenire esclusivamente in regime di superficie.

ARTICOLO 3

Disciplina della cessione in proprietà delle aree

Le aree di cui al primo comma dell'art. 2, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono cedute in proprietà agli IACP, ad imprese di costruzione, a cooperative edilizie e ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della suddetta Legge n. 167/1962 sue modifiche ed integrazioni semprechè questi ultimi e i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

ARTICOLO 4

Soggetti del diritto alla cessione delle aree

Può ottenere la cessione in proprietà delle aree di cui all'art. 3:

- a) chi abbia la cittadinanza italiana, ovvero il cittadino straniero appartenente a uno Stato la cui legislazione consenta analoghe facoltà al cittadino italiano, ovvero sia cittadino extracomunitario, ma possieda il permesso di soggiorno previsto dalla L.28.02.1990, n° 39 sue modifiche ed integrazioni, in corso di validità;
- b) chi abbia la residenza ovvero presti la propria attività lavorativa nel Comune, ovvero sia emigrato all'estero per ragioni di lavoro e intenda rimpatriare ovvero sia profugo, ovvero abbia avuto la residenza nel Comune per almeno cinque anni e sia emigrato in altro Comune

fuori della Regione Friuli - Venezia - Giulia e intenda rientrare ovvero in caso di cittadini extracomunitari, abbia la residenza in Comune da almeno 5 anni;

c) chi non sia titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di alloggio ovunque ubicato adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Ai fini del precedente comma, è da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani catastali pari a quello dei componenti il nucleo familiare, maggiorato di 2, con un minimo di 4 vani. In caso di proprietà o comproprietà di più alloggi, si sommano i vani di proprietà od i vani teoricamente corrispondenti alla quota di proprietà di ogni singolo alloggio.

d) chi non sia titolare del diritto di proprietà di terreno sufficiente, in base alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico, per potervi costruire un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare secondo il disposto della precedente lett. c);

e) chi non abbia ottenuto l'assegnazione in proprietà e con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico, o con il concorso, o con il contributo, e con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - da parte dello Stato o di altro Ente pubblico, ivi compresa la cessione di alloggio di edilizia sovvenzionata;

f) chi fruisce di un reddito annuo complessivo imponibile IRPEF per il nucleo familiare, inferiore a £.50.000.000 da determinarsi a termini dell'art.24 della L.R. 75/1982, c. 5-6-7, sue modifiche ed integrazioni, eventuali future modifiche previste per legge, verranno recepite in modo automatico.

Per gli emigranti che siano lavoratori dipendenti, si prescinde dal reddito di lavoro dipendente.

Ai fini del presente regolamento e del reddito, per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, dal convivente "more uxorio", eventualmente legalmente separato, nonché dai figli minori, e dagli altri conviventi a suo carico.

Agli effetti del comma su citato fanno fede le risultanze anagrafiche del Comune di residenza.

E' consentita la presentazione di domanda in forma associata da parte di due persone maggiorenni che dichiarano di voler contrarre matrimonio o di convivere "more uxorio", in questo caso la valutazione dei requisiti è cumulativa per i soli richiedenti, prescindendo dai nuclei familiari di provenienza. I requisiti per concorrere all'acquisto dei lotti debbono essere posseduti alla data di pubblicazione dell'avviso di vendita dei lotti.

I requisiti indicati nelle lettere c), d), ed e) debbono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare del concorrente.

Possano altresì ottenere la cessione delle aree indicate all'art. 2, comma primo, le cooperative edilizie, i cui soci abbiano i requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, nei termini di cui alla L.R. 75/1982, nonché gli altri operatori di cui all'art.21 della citata L.R. 75/1982.

ARTICOLO 5

Criteri per la cessione in proprietà delle aree

La vendita dei lotti di terreno compresi nel piano per l'edilizia economica e popolare avviene, di regola, mediante pubblico concorso indetto dal Comune. E' tuttavia facoltà del Consiglio o della Giunta Comunale, nell'ambito della rispettiva competenza, procedere alla vendita dei lotti mediante trattativa privata:

a) quando il pubblico concorso sia andato deserto;

b) quando la richiesta è presentata dall'I.A.C.P., dagli altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare, dalle Cooperative edilizie e dalla imprese di costruzione;

c) quando la richiesta è presentata dai singoli e ricorre la ipotesi prevista dall'art. 19 ultimo comma, del presente regolamento, ovvero ricorrono altre eccezionali e speciali circostanze. Quando la vendita ha luogo per pubblico concorso, il relativo bando è pubblicato mediante affissione di apposito avviso nell'albo pretorio e negli altri luoghi pubblici o aperti al pubblico del Comune.

Il bando di concorso deve indicare:

- a) il luogo dove si trovano i lotti da vendere;
- b) i requisiti di carattere generale prescritti dall'art. 4 nonchè gli eventuali altri requisiti che potranno essere stabiliti;
- c) la misura dell'acconto da versarsi dagli assegnatari in proprietà;
- d) il termine non inferiore a giorni 30 per la presentazione della domanda;
- e) i documenti da allegare alla domanda, tenendo conto anche della particolare situazione dei lavoratori emigrati all'estero;

Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di quindici giorni per i residenti nell'area europea e di venticinque giorni per i residenti nei Paesi extra europei.

ARTICOLO 6

Presentazione delle domande - documentazione richiesta

La domanda, redatta come da fax simile fornito dall'Ufficio Tecnico comunale, deve indicare:

- a) la cittadinanza nonchè la residenza del concorrente ed eventualmente il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
- b) la composizione del nucleo familiare come definito all'art.4;
- c) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato dal nucleo familiare con l'indicazione dei vani catastali e riportati nella partita catastale, o provvisoriamente conteggiati se i dati catastali non risultano aggiornati;
- d) il reddito complessivo del nucleo familiare, desunto dall'ultima dichiarazione IRPEF;
- e) il luogo e il tipo di lavoro del concorrente e degli altri componenti il nucleo familiare;
- f) la proprietà o meno di beni immobili, nonchè la loro consistenza, quando il richiedente ed i componenti il suo nucleo familiare siano titolari di uno dei diritti di cui all'art.4;
- g) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione del bisogno di alloggio.

Alla domanda debbono essere allegati i documenti seguenti:

- 1) certificato di cittadinanza italiana o di quella straniera e di residenza;
- 2) certificato dello stato di famiglia (qualora dallo stato di famiglia il richiedente risulti legalmente separato, va presentata copia autentica dell'atto di separazione)
- 3) certificato, rispettivamente del Sindaco, del datore di lavoro, del consolato o della prefettura, per documentare il possesso del requisito di cui all'art.4 punto b);
- 4) in presenza di alloggio inadeguato, va presentato certificato dell'UTE oppure, in mancanza, perchè non accatastato o con variazioni catastali non introdotte, planimetria dell'edificio, questo per comprovare i requisiti di cui all'art.4 punto c);
- 5) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, reso dal richiedente, sulla base del modello all'Ufficio Tecnico Comunale, autenticato in base alla L. 4.1.1968, n°15 e dal quale risulti:
 - a) l'ammontare del reddito complessivo netto imponibile agli effetti IRPEF percepito dall'intero nucleo familiare del richiedente e riportato nell'ultima dichiarazione dei redditi o nei modelli equipollenti, e che tale reddito non supera il limite previsto dal regolamento per ottenere la cessione di area sita nei PEEP;
 - b) di non essere proprietario, ne lui richiedente ne gli altri familiari, di terreno idoneo alla costruzione di una abitazione o neppure di fabbricato ad uso abitazione in qualsiasi luogo ubicato, oppure se proprietario lui richiedente od uno dei componenti il suo nucleo familiare

di alloggio o di quota parte o di diritto di usufrutto d'uso od abitazione, che lo stesso è inadeguato al proprio nucleo familiare;

c) di non aver mai ottenuto l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita di un alloggio, a totale carico o con il contributo, o con finanziamento agevolato, in qualsiasi forma concesso dallo Stato od altri Enti Pubblici;

Inoltre il richiedente dovrà produrre a corredo della domanda:

a) conformi dichiarazioni rilasciate dal Sindaco del Comune in cui risiede la famiglia del richiedente per documentare il possesso dei requisiti indicati al successivo art. 9, punti 1), 2) e 5) lett. a), b), c) e 6);

b) copia autenticata dei relativi provvedimenti per documentare le situazioni previste ai punti 3), 4) e 11) del medesimo articolo;

c) conforme dichiarazione del datore di lavoro per documentare le situazioni previste ai punti 7 e 10 del medesimo articolo;

d) cedole di quietanza delle ultime tre mensilità di canone e contratto di locazione per documentare la situazione prevista al punto 8) dello stesso articolo;

e) certificato dell'Ufficio competente per le situazioni indicate al punto n: 9.

Infine le cooperative edilizie dovranno produrre a corredo della domanda:

1) copia dell'atto costitutivo;

2) elenco dei soci con l'indicazione della professione;

3) cariche sociali;

4) certificato d'iscrizione al Registro delle cooperative:

Sono esclusi dal bando i concorrenti che abbiano presentato domanda dopo la scadenza del termine fissato dal bando.

ARTICOLO 7

Istruttoria domande

L'Ufficio Tecnico comunale procede all'istruttoria delle domande. Esso può richiedere agli interessati i documenti eventualmente mancanti 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 per la presentazione dei documenti è prorogato di ulteriori 30 giorni.

Le domande con i punteggi a ciascuna attribuita in via provvisoria e con la documentazione acquisita sono trasmesse entro due mesi dalla scadenza del termine fissato nel bando, alla commissione di cui all'art. 8 per la formazione della graduatoria.

ARTICOLO 8

Commissione esaminatrice delle domande

La graduatoria è formata da una commissione composta:

a) dal Sindaco del Comune o da un suo delegato, con funzioni di Presidente;

b) dal Capo dell'Ufficio Segreteria o facente funzioni;

c) dal capo dell'Ufficio tecnico Comunale, o facente funzioni;

La Commissione dura in carica quattro anni, in concomitanza con la durata di un'Amministrazione Comunale.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la partecipazione della maggioranza assoluta dei componenti la Commissione. Essa delibera a maggioranza assoluta di voti e con sistema palese. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate dal Segretario comunale o da un impiegato.

ARTICOLO 9

Criteria per l'attribuzione dei punteggi

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

1) richiedenti che abbiano residenza nel Comune:

a) da uno a tre anni _____ punti 1

b) per anzianità di residenza oltre i tre anni (in aggiunta al punteggio precedente) _____ 0,50

1 - bis) richiedenti che abbiano avuto residenza nel Comune per almeno cinque anni e siano poi emigrati in altro Comune fuori della Regione: - i punteggi di cui alle lettere a) e b) del precedente 1) sono ridotti del 50%;

2) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni alla data del bando:

a) in baracche, stalle, grotte e caverne, sotterranei o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti alla assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici propri regolamentari, quali soffitte, bassi e simili: _____ ” 4

b) in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità:

- legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado: _____ ” 1

- non legati da vincoli di parentela o di affinità _____ ” 2

La condizione di 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;

3) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero emesse dalle autorità competenti non oltre tre anni prima della data del bando: _____ ” 2

4) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità o pubblico interesse risultante da provvedimenti emessi dalle autorità competenti o per esigenze di risanamento edilizio accertate dall'autorità comunale non oltre tre anni prima della data del bando: _____ ” 3

5) richiedenti che abitino alla data del bando col proprio nucleo familiare:

a) in alloggio superaffollato:

- da 1,5 a 2 persone a vano utile, esclusa la cucina _____ ” 2

- oltre 2 persone a vano utile, esclusa la cucina _____ ” 3

- oltre 3 persone a vano utile, esclusa la cucina _____ ” 4

b) in alloggio ant igienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi, da certificarsi tali dall'autorità competente _____ ” 2

c) che siano costretti a vivere separati dal proprio nucleo familiare, in quanto l'alloggio dal quale il Comune sede di lavoro, sia distante almeno 70 Km. e sia raggiungibile con mezzi pubblici di trasporto:

1) in più di un'ora _____ punti 2

2) in più di due ore _____ punti 3

3) in più di tre ore _____ punti 4

6) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da:

- 3 unità _____ punti 1

- 4 unità _____ ”

2

- 5 unità _____ ”

3

- 6 unità _____	”	
4		
- 7 unità _____	”	5
- 8 unità e oltre _____	”	
6		

7) richiedenti il cui reddito familiare complessivo determinato a termini dell'art.4 punto f), risulti:

- non superiore a L. 10.000.000	punti	5
- da L.10.000.001 a L. 15.000.000	“	4
- da L. 15.000.001 a L. 20.000.000	“	3
- da L. 20.000.001 a L. 25.000.000	“	2
- da L. 25.000.001 a L. 30.000.000	“	1
- oltre i 30.000.000	nessun punto	

8) richiedenti che corrispondono per l'alloggio occupato alla data del bando un canone dal 20% al 30% del reddito complessivo mensile del nucleo familiare,:
quelli che corrispondono un canone superiore al 30% del reddito complessivo mensile del nucleo familiare:

9) richiedente che sia egli stesso o membro del suo nucleo familiare grande invalido civile, militare, del lavoro o di servizio, invalido permanente al lavoro:	“	2
- invalido o mutilato civile o militare del lavoro o di servizio o di malattia sociale o professionale:	“	1

10) richiedenti che siano lavoratori dipendenti emigrati all'estero:	“	3
--	---	---

11) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto che non sia stato intimato per inadempimento contrattuale o per immoralità:	“	3
---	---	---

12) per lavoratori dipendenti o pensionati	“	2
--	---	---

Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso paragrafo, nonchè fra loro, quello di cui ai punti 3), 4), 5) lettere b) e c) e 9).e fra i punti 10 e 12;

Sono invece cumulabili fra loro e con precedenti punteggi di cui ai punti 2) lettera a), 5) lett. a), 6), 7), 8), 10) e 11).

ARTICOLO 10

Formazione e validità della graduatoria

La Commissione, entro trenta giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso, forma la graduatoria provvisoria.

Entro 15 (quindici) giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonchè dei modi e dei termini per l'opposizione, è affissa per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio e negli altri luoghi pubblici e aperti al pubblico del Comune:

Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria a mezzo del servizio postale.

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

Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva.

In caso di parità di punteggio, il lotto è assegnato al concorrente che ha il nucleo familiare più numeroso e, nell'ipotesi di parità anche del numero dei componenti la famiglia, mediante sorteggio.

La graduatoria è pubblicata con le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria, e viene sottoposta all'approvazione della Giunta Municipale.

ARTICOLO 11

Cessione in proprietà delle aree

La Giunta Comunale assegna in proprietà i lotti secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva che, a tali effetti, conserva la sua efficacia per un anno e, comunque, fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti nei successivi commi.

La Commissione provvede, entro il 31 dicembre di ogni anno, all'aggiornamento della graduatoria mediante l'esame delle domande di assegnazione dei nuovi aspiranti e delle richieste di revisione dei punteggi di coloro che sono già collocati in graduatoria, pervenute al Comune entro il 30 giugno e, per i lavoratori emigrati all'estero, entro il 31 agosto, di ciascun anno.

Per la formazione e l'approvazione della nuova graduatoria generale si osservano le disposizioni generali previste negli articoli precedenti.

Le graduatorie, formate ai sensi del presente articolo, valgono anche per l'assegnazione dei lotti che si renderanno disponibili.

ARTICOLO 12

Quote di riserva delle cessioni in proprietà

IL Comune può riservare un'aliquota non superiore al 15% del numero complessivo dei lotti al fine di provvedere alla sistemazione abitativa dei nuclei familiari in dipendenza di sopraggiunte necessità di pubblica utilità.

Allo stesso fine la riserva può essere disposta, anche in misura eccedente il 15% per lo sgombero degli stabili di proprietà del Comune, destinati alla demolizione e alla ristrutturazione sia per esigenze urbanistiche, sia per necessità di risanamento edilizio.

Nel caso in cui si verificano pubbliche calamità nel territorio comunale, il Comune può disporre la sospensione del concorso per l'assegnazione in proprietà dei lotti e la riapertura dei termini per la presentazione delle domande da parte di coloro che siano rimasti privi di alloggio in conseguenza delle calamità stesse, prescindendosi nei confronti dai requisiti richiesti per i casi normali.

Nel caso in cui la quota di lotti riservata non dovesse essere utilizzata in tutto o in parte per i fini previsti, i lotti verranno assegnati agli aventi diritto utilmente collocati nella graduatoria e, nei limiti di efficacia di questa, stabiliti dal precedente art. 11.

ARTICOLO 13

Utilizzazione della graduatoria

La scelta dei lotti è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nel giorno all'uopo stabilito con avviso del Sindaco ed è verbalizzata dal Segretario comunale. Essa è irrevocabile.

La scelta dev'essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata per iscritto. In caso di mancata presentazione, l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

I concorrenti utilmente collocati nella graduatoria possono rinunciare al lotto ad essi assegnato. In tal caso, essi non perdono il diritto alle future assegnazioni di lotti, in relazione alle rispettive posizioni nella graduatoria, quali risulteranno anche in seguito all'aggiornamento annuale dello stesso.

ARTICOLO 14

Decesso del cessionario e cessione agli aventi causa

In caso di decesso del concorrente, hanno diritto all'eventuale assegnazione del lotto, purchè convivente con l'aspirante assegnatario al momento della sua morte e inclusi nel nucleo familiare denunciato nella domanda, nell'ordine, il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli ascendenti di primo grado.

ARTICOLO 15

Cambio di lotti

Il Comune può effettuare cambi di lotti tra gli assegnatari, su richiesta degli interessati, semprechè l'istanza sia presentata prima che venga adottata la deliberazione di assegnazione di vendita da parte della Giunta Comunale.

ARTICOLO 16

Modifica della graduatoria

Qualora, prima del contratto di cessione in vendita del lotto assegnato, si accerti la mancanza nell'assegnatario dei requisiti prescritti dall'art. 4 o di alcune delle condizioni che avevano influito sulla sua collocazione in graduatoria, il Comune sospende la consegna e riferisce i fatti alla Commissione di cui all'art. 8.

Questa, dopo aver comunicato all'assegnatario, con lettera raccomandata, le risultanze degli accertamenti compiuti dal Comune e di quelli da essa eventualmente disposti assegnandogli un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a venti giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, provvede all'eventuale modifica della graduatoria ed esprime parere sull'annullamento dell'assegnazione.

I termini suddetti sono raddoppiati se si tratta di lavoratori emigrati all'estero.

In conformità a tale parere, la Giunta Comunale pronuncia l'eventuale annullamento dell'assegnazione.

ARTICOLO 17

Annullamento delle cessioni

Nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione del lotto in vendita od in diritto di superficie in contrasto con le norme vigenti al tempo dell'assegnazione, la Giunta Comunale dispone, con provvedimento motivato, l'annullamento dell'assegnazione.

A tal fine, dopo aver comunicato all'assegnatario, con lettera raccomandata, i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento, assegnatogli un termine non inferiore a dieci e non superiore a quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti - richiede il parere della Commissione di cui all'art. 8.

I termini suindicati sono raddoppiati se si tratti di lavoratori emigrati all'estero.

Il parere della Commissione è obbligatorio e vincolante.

L'annullamento dell'assegnazione in proprietà del lotto comporta la risoluzione di diritto del contratto.

ARTICOLO 18

Revoca delle cessioni

La Giunta Comunale dispone, con provvedimento motivato, la revoca dell'assegnazione in proprietà del lotto nei confronti di chi:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, il lotto a terzi, senza aver ottenuto l'autorizzazione;
- b) abbia fruito di un reddito annuo complessivo accertato per l'anno precedente la pubblicazione del bando, per il nucleo familiare, superiore di un quinto al limite massimo di cui all'art. 4 lett. f).

Per il procedimento si applicano le disposizioni contenute nel secondo e terzo comma dell'art. 17.

ARTICOLO 19

Determinazione del prezzo

Il prezzo di cessione delle aree è determinato in misura non superiore al costo di acquisto o di espropriazione delle aree stesse, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile.

Alle spese d'urbanizzazione vanno aggiunti gli interessi passivi dei mutui contratti dal Comune per il loro finanziamento, nonché le spese inerenti e conseguenti al contratto relativo; da tali spese potranno, invece, detratti gli eventuali contributi concessi al Comune.

Il prezzo sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base degli elementi di cui sopra.

In deroga a quanto disposto dal primo e secondo comma, il Comune può cedere l'area al solo prezzo di acquisto o a quello della relativa indennità di espropriazione, anche non maggiorato di tutte le spese sostenute per l'urbanizzazione dell'area, ovvero mediante permuta con fondo di pari valore economico, a favore delle cooperative di abitazione e di coloro per i quali si verificano congiuntamente le seguenti condizioni:

a) siano stati già proprietari o abbiano acquistato ai fini edificatori, alla data del bando, terreni non agricoli per i quali strumenti urbanistici, vigenti o anche semplicemente adottati, non prevedevano l'edificabilità o la prevedevano in misura insufficiente alla costruzione dell'abitazione del proprietario del fondo;

b) singolarmente i soci delle cooperative o le persone di cui sopra abbiano un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare ed accertato ai fini IRPEF non superiore a quello stabilito dalla L.R. 75/1982, sue modifiche ed integrazioni, per concorrere come socio di cooperativa edilizia ai contributi della legge stessa per l'anno di riferimento, ed i singoli non superino il limite di reddito di cui all'art.4 punto f), e non siano proprietari di fabbricato ad uso abitazione adeguato.

ARTICOLO 20

Regime giuridico delle aree cedute in proprietà

Il concessionario acquirente dovrà realizzare un alloggio di tipo economico o popolare, secondo il disposto delle norme Tecniche Regionali previste dalla L.R. 75/1982, sue modifiche ed integrazioni, e non classificabile a mente delle loro caratteristiche, di lusso, così come definite dalla L.2.7.1949, n°408, sue modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 21

Cessione locazione alloggi su aree cedute in proprietà

Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il Comune ed il concessionario viene stipulata una convenzione per atto pubblico la quale deve prevedere:

a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;

b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;

d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

L'alloggio o l'abitazione costruita su area ceduta in proprietà non può essere locato, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento, né alienato prima di 5 anni dal rilascio del certificato di abitabilità od in mancanza dalla data di occupazione dell'alloggio, data quest'ultima da desumersi dall'attestato di residenza rilasciato dal Comune. Il proprietario pena la risoluzione dell'atto di cessione dell'area dovrà comunque occupare l'abitazione o l'alloggio entro 6 mesi dal rilascio del certificato di abitabilità, od in assenza dalla data di riscontro da parte degli Uffici Tecnici Comunali dei requisiti di abitabilità dell'alloggio o se già emessa dalla dichiarazione del Direttore dei Lavori sostituito per legge il certificato stesso.

L'alienazione dell'alloggio prima dei 5 anni può essere autorizzata dal Comune, solo in caso di trasferimento del proprietario o di un membro del suo nucleo familiare, per cause di lavoro in altro comune non limitrofo, o per altre cause di forza maggiore valutabili a discrezione del Comune ai fini del rilascio della suddetta autorizzazione.

Dopo la decorrenza dei cinque anni, la cessione può avvenire, senza autorizzazione, solamente a favore di persone che abbiano i requisiti per l'ottenimento dei contributi per

l'edilizia convenzionata ed agevolata di cui alla L. 75/1982, sue modifiche ed integrazioni, la prova dei quali dovrà essere fatta pervenire al Comune almeno 30 gg. prima della stipula dell'atto di vendita.

Il prezzo di cessione da stimarsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, non dovrà superare il valore medio del costo di costruzione dell'abitazione al rilascio del certificato di abitabilità o altro documento equipollente, più il costo di acquisto dell'area, più i lavori di miglioria eseguiti dopo l'abitabilità, il tutto aggiornato annualmente in misura pari al 100% dell'indice ISTAT per i prezzi all'ingrosso.

Dopo 15 anni dal termine sopraddetto, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque, con l'obbligo di liquidare al Comune stesso, che a suo tempo a ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area ed il prezzo pagato al Comune, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT per i prezzi all'ingrosso.

Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal Competente Ufficio del Registro, che provvederà a versarla al Comune.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al precedente comma, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici popolari, a termini della L.R.75/1982. Il versamento della somma può essere effettuato decorso il termine di quindici anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

I cessionari hanno facoltà di locare l'alloggio costruito sull'area in caso di collocamento a riposo, di trasferimento di residenza, di accrescimento del nucleo familiare e per altri gravi motivi, previa autorizzazione della Giunta Municipale esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

La nullità degli atti compiuti in violazione dei commi precedenti può essere fatta valere dal Comune.

Nel caso di procedimento esecutivo entro quindici anni, sull'immobile costruito su area ceduta in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in proprietà, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

ARTICOLO 22

Risoluzione degli atti di cessione delle aree in proprietà

La risoluzione degli atti di cessione avverrà nei seguenti casi.

- a) mancato pagamento del corrispettivo o di parte di esso nel termine fissato;
- b) inosservanza da parte dell'acquirente dei termini di inizio dei lavori, comunque prorogati.

In caso di inosservanza del termine finale, si avrà la risoluzione dell'atto limitatamente ai lotti non ancora edificati o parzialmente edificati.

Per il procedimento, si applicano le disposizioni contenute nel secondo e nel terzo comma dell'art. 17.

Ai sensi dell'art. 37 della L. 22.10.19971, n. 865, nei casi in cui si verifichi la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà dell'area, il Comune subentrerà nei rapporti derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nel piano, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito di detti Istituti vincolando a tale scopo le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione o per risoluzione della cessione in proprietà.

ARTICOLO 23

Condizioni generali di cessione delle aree

Il pagamento del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria potrà essere convenuto in base a stati di avanzamento della costruzione delle opere stesse. In questo caso la convenzione dovrà contenere l'indicazione delle opere di urbanizzazione da realizzare in relazione all'insediamento e gli stati di avanzamento, ai quali corrisponde l'obbligo di versare la quota pattuita.

ARTICOLO 24

Inizio lavori fabbricati

Per inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati s'intende che siano almeno iniziate le operazioni murarie di fondazione, annulla rilevando le opere di sondaggio dei terreni, ovvero il semplice spianamento del terreno o movimenti di terreno, ovvero l'impianto del cantiere in loco e relativo apprestamento di strumenti ed attrezzi per l'esecuzione delle opere.

ARTICOLO 25

Ultimazione lavori fabbricati

I lavori si intendono ultimati quando gli alloggi siano abitabili: la richiesta di licenza di abitabilità dovrà essere presentata dal cessionario entro il termine stabilito in convenzione e nelle eventuali proroghe per l'ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 26

Termine di presentazione domanda concessione edilizia

Entro il termine di mesi sei dalla data di stipulazione della convenzione dovrà essere presentata al Sindaco la domanda di licenza edilizia.

ARTICOLO 27

Proroga durata dei lavori

I lavori dovranno iniziare entro il termine stabilito dalla L.R. 52/1991, sue modifiche ed integrazioni, riportato nella concessione edilizia.

Semprechè non vi sia contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche, il termine di cui sopra può essere prorogato per più di una volta, su richiesta del cessionario e, quando questi non sia riuscito a perfezionare la pratica di mutuo o quando ricorrono cause di forza maggiore o altri motivi assolutamente eccezionali e gravi impedimenti sopravvenuti, valutabili discrezionalmente dall'amministrazione comunale.

ARTICOLO 28

Ultimazione opere di urbanizzazione

I lavori dovranno essere ultimati entro i termini prescritti dalla concessione edilizia.

Detto termine potrà essere prorogato sempre nel contesto della concessione edilizia, per una sola volta, su istanza del cessionario, quando ricorrono i motivi indicati al precedente art. 28. Entro il termine di cui sopra dovranno essere ultimate anche le opere di urbanizzazione, se eseguite direttamente dal concessionario dell'area.

ARTICOLO 29

Controllo requisiti per l'assegnazione di alloggi

Le cooperative dovranno garantire che tutti i soci abbiano i requisiti per l'assegnazione di alloggi a norma delle vigenti disposizioni sulla edilizia economica e popolare.

ARTICOLO 30

Opere di urbanizzazione - condizioni particolari

Il Comune ha la facoltà di fissare, nelle apposite convenzioni, condizioni particolari per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione a favore degli enti (sia pubblici

che privati) che costruiscono alloggi da dare in locazione o da cedere in proprietà a soggetti che abbiano i requisiti di cui al presente regolamento.

ARTICOLO 31

Concessione del diritto di superficie

La concessione del diritto di superficie è a tempo indeterminato quando è disposta a favore di enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

ARTICOLO 32

Soggetti della concessione del diritto di superficie

Il diritto di superficie può essere concesso a singoli privati, a cooperative edilizie ed a enti istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare.

Nel caso di privati e di cooperative edilizie, si osservano le norme di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, e 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, e 31, del presente regolamento, oltre alle disposizioni in particolare qui di seguito stabilite.

Quando non sia possibile soddisfare tutte le richieste o quanto più richieste riguardino la stessa area, fra più domande concorrenti viene data preferenza a quelle presentate da enti istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare ed a cooperative edilizie a proprietà indivisa. Ove le richieste dei soggetti di cui al precedente comma non possano essere accolte in quanto eccedenti l'area disponibile allo scopo, la preferenza va accordata in ordine di presentazione delle domande.

Quando trattasi di enti pubblici, comprese le cooperative edilizie, istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, l'amministrazione ha facoltà di prescindere dal concorso pubblico e di concedere il diritto di superficie di volta in volta, a semplice richiesta.

ARTICOLO 33

Criteri per la determinazione del corrispettivo della concessione

Il corrispettivo della concessione è determinato in misura pari al costo d'acquisto o di espropriazione delle aree, nonchè al costo delle relative opere di urbanizzazione primarie e secondarie, se già realizzate, in misura proporzionale all'entità dell'insediamento residenziale oggetto della convenzione, o di quelle che il Comune si riserva di realizzare. Il costo di tali opere di urbanizzazione non viene compreso nel corrispettivo, quando il concessionario s'impegna ad eseguirle a proprie spese e cura.

Al costo delle spese di urbanizzazione vanno aggiunti gli interessi passivi dei mutui assunti dal Comune per il loro finanziamento nonchè le spese inerenti e conseguenti il contratto relativo; da tale costo potranno invece essere, detratti gli eventuali contributi concessi al Comune. Il prezzo sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base degli elementi di cui sopra, **osservate, altresì, le disposizioni del 3° comma dell'art .19**

ARTICOLO 34

Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi su aree in diritto di superficie

Il superficiario non può vendere l'alloggio, prima di dieci anni dalla data della concessione del diritto di superficie.

La vendita dell'alloggio prima dei dieci anni, può essere autorizzata dal Comune solo in caso di trasferimento del proprietario o di un membro del suo nucleo familiare, per cause di

lavoro, in altro Comune non limitrofo, o per altra causa di forza maggiore, che sarà valutata discrezionalmente dal Comune per il rilascio della suddetta autorizzazione.

In tal caso, il prezzo dell'alloggio dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione della edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'età dell'edificio:

- da 0 a 5 anni 0%
- da 5 a 10 anni 5%
- da 10 a 20 anni 10%
- da 20 a 30 anni 20%
- oltre 30 anni 30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli, sarà attribuita la percentuale risultante dalla interpolazione e tenendo conto dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Il prezzo così determinato sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie nonchè del valore delle urbanizzazioni che siano state eventualmente realizzate a cura e spese del concessionario medesimo.

Per l'acquisto dell'alloggio allo stesso prezzo, il Comune potrà esercitare il diritto di prelazione entro un mese dalla data in cui il proprietario dello stabile informa il Comune della sua intenzione di cedere il bene.

ARTICOLO 35

Criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore all'equo canone, con esclusione di qualsiasi patto in deroga.

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

La revisione dei canoni di locazione dovrà essere operata secondo i criteri stabiliti dalla legge sull'equo canone in vigore all'atto della sua revisione.

In caso l'abitazione venga realizzata a fronte di un contributo Regionale, il canone d'affitto non potrà superare i massimali previsti dalla L.R. 75/1982, sue modifiche ed integrazioni, sopra richiamata.

ARTICOLO 36

Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

ARTICOLO 37

Regime giuridico delle concessioni

Il concessionario dovrà realizzare un alloggio di tipo economico e popolare e i relativi servizi urbani e sociali.

ARTICOLO 38

Convenzioni

Contestualmente all'atto della concessione del diritto di superficie, tra il Comune e il concessionario viene stipulata una convenzione per atto pubblico, la quale deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione pari al costo di acquisizione delle aree nonchè al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune, ovvero qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle spese da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione,
- e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonchè per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consecutiva;
- f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tali inosservanza comporti decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario;
- h) la disciplina dei rapporti obbligatori nel caso di perimento della costruzione prima della scadenza del termine di durata della concessione.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione d'impianti e servizi pubblici.

ARTICOLO 39

Annullamento e revoca degli atti di concessione del diritto di superficie

Per quanto concerne l'annullamento, la revoca della risoluzione degli atti concessione del diritto di superficie, si applicano le disposizioni previste negli articoli 17 18 del presente regolamento

ARTICOLO 40

Decadenza della concessione

Il superficiario decade dal diritto di superficie nei seguenti casi:

- a) inosservanza dei criteri fissati nell'art. 36 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione;
- b) mancato pagamento del corrispettivo o di una rata di esso per la concessione del diritto di superficie, entro il termine fissato;
- c) inosservanza da parte del concessionario, dei termini di inizio dei lavori fissati nella convenzione e comunque prorogati;
- d) inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti, qualora manchino totalmente o parzialmente le relative opere di urbanizzazione e non sia stata ancora rilasciata la licenza di abitabilità;
- e) inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, salvo autorizzazione preventiva della giunta municipale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

Nei casi sopra indicati il terreno e gli alloggi eventualmente costruiti rientreranno nella disponibilità del Comune. Il terreno e gli alloggi eventualmente realizzati verranno indennizzati dal Comune al concessionario decaduto compreso il rimborso del corrispettivo

della concessione al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della convenzione e/o del conseguente passaggio in proprietà degli alloggi costruiti sulla base di una stima peritale da tre tecnici, nominati rispettivamente dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Sul corrispettivo della concessione del diritto di superficie sarà comunque trattenuta dal Comune una somma pari al 10% salvi maggiori danni, e non verranno rimborsati i costi di lavori eseguiti in modo difforme da quelli autorizzati che rientreranno parimenti nella disponibilità del Comune.

f) In caso d' inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà decadenza dalla concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completati o non ancora iniziati.

In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della concessione, sulla base di una stima peritale redatta da parte di un tecnico nominato dal Presidente del Tribunale in mancanza di accordo fra le parti.

Non saranno comunque rimborsati i costi delle opere eseguite difformemente da quelle autorizzate. Dall'indennità verranno detratte le spese occorse per la stima peritale

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie sarà rimborsato, previa trattenuta del 10% sull'intero importo corrisposto dal concessionario decaduto, salvi maggiori danni, in proporzione del diritto di superficie estinto per decadenza parziale. Tale rimborso avverrà unitamente al pagamento dell'indennizzo per le opere parzialmente realizzate.

g) In caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestata e che dovranno essere di importo di almeno pari al 60% del costo delle opere da eseguirsi e salvi i maggiori danni.

h) In caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nella convenzione, il Sindaco emetterà l'ordinanza di sospensione dei lavori e la diffida a provvedervi entro il termine all'uopo assegnato.

In caso di persistente inosservanza il Comune interverrà sostitutivamente come stabilito alla precedente lettera g).

Nei casi di cui alle lettere g) e h) il Sindaco non concederà licenza di abitabilità fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate al volume già realizzato.

Ai sensi dell'art. 37 della L. 22 10.1971, n° 865, nei casi in cui si verifichi la decadenza con conseguente estinzione del diritto di superficie, l'ente che ha concesso il diritto di superficie subentrerà nei rapporti derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito di detti istituti, vincolando a tale scopo le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

ARTICOLO 41

Condizioni generali di concessione del diritto di superficie

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie potrà essere soddisfatto in un'unica soluzione anticipata oppure in n° 2 rate semestrali con inizio dalla data della firma della convenzione, oppure in più rate anche annuali, che potrà concedere la Giunta Comunale, per motivi di carattere finanziario esaurientemente giustificati dal concessionario.

ARTICOLO 42

Rateizzazione oneri concessori

Il corrispettivo della concessione per la parte relativa al costo delle spese di urbanizzazione già realizzate, ovvero il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, dovrà essere corrisposto al Comune in due soluzioni: la prima, pari al 20% dell'importo, entro due mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia; la seconda a saldo, al momento dell'inizio dei lavori di costruzione.

ARTICOLO 43

Mantenimento degli immobili

Il concessionario del diritto di superficie dovrà impegnarsi nella convenzione a mantenere in buono stato l'immobile. In particolare, anche su richiesta del Comune, dovrà impegnarsi ad eseguire a proprie spese quelle opere di manutenzione straordinaria che fossero necessarie a salvaguardia del valore dell'immobile.

Il costo per l'esecuzione di queste opere inciderà sulla determinazione dei canoni soggetti a revisione.

ARTICOLO 44

Trasferimento del diritto di superficie

Il diritto di superficie può essere trasferito solo previa autorizzazione della Giunta Comunale.

ARTICOLO 45

Ipoteca sul diritto di superficie

Il diritto di superficie potrà essere ipotecato soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico che abbiano, tra i loro fini istituzionali, la concessione di mutui ipotecari a soggetti all'attuazione di interventi nelle aree vincolate dal piano e, in ogni caso, previa autorizzazione della Giunta Comunale.

ARTICOLO 46

Sanzioni pecuniarie

Indipendentemente dalle sanzioni amministrative, le violazioni degli obblighi e delle prescrizioni contenute nel presente regolamento saranno punite con le seguenti pene pecuniarie:

1) una penale di importo pari al 10% del valore iniziale dell'edificio, dell'alloggio o dell'opera, anche di urbanizzazione, nei casi di violazione dell'obbligo di mantenimento della destinazione di uso di cui agli artt. 21 e 38 del presente regolamento;

2) una penale di importo pari a tre volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio costruito sull'area a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nell'art. 35, indipendentemente dalla riconduzione del prezzo entro i limiti prescritti;

3) una penale d'importo pari a dieci volte la differenza fra i due canoni, in caso di locazione dell'alloggio costruito sull'area a canone superiore a quello determinato secondo i criteri indicati nell'art 36, indipendentemente dalla riconduzione del canone entro i limiti prescritti.

In tutti i casi di risoluzione degli atti di cessione, previsti dagli artt 23 e 41, nonché d'inosservanza degli obblighi e delle prescrizioni di cui sopra, l'infrazione dovrà essere contestata con la lettera raccomandata A.R. all'acquirente o al concessionario, con la

prefissione di un termine non inferiore a giorni 30 per la presentazione di eventuali controdeduzioni

ARTICOLO 47

Entrata in vigore del regolamento

Dalla entrata in vigore del presente aggiornamento del regolamento, cesseranno di avere applicazione le disposizioni ad esso contrarie o con esso incompatibili, e ad insindacabile giudizio del Comune potranno essere variate le clausole antecedentemente stipulate dal Comune con gli acquirenti dei lotti o del diritto di superficie sui lotti non in contrasto con le presenti varianti apportate al regolamento. Per quanto non previsto dal presente regolamento, saranno applicate le norme delle Leggi Regionali e Statali in vigore.

DELIBERA CONSILIARE N. 20 DEL 27.02.1976 ESAMINATA DAL COMITATO PROVINCIALE DI CONTROLLO DI UDINE NELLA SEDUTA DEL 16.04.1976, N. 40566 DI PROT.

DELIBERA CONSILIARE N. 45 DEL 29.04.1996 ESAMINATA DAL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO DI UDINE NELLA SEDUTA DEL 29.07.1996 C.C. N.10881 N.44490 DI PROT.

MODIFICATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 95 DEL 15.07.1996 ESAMINATA DAL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO DI UDINE NELLA SEDUTA DEL 19.08.1996 C.C. N.12017 N.53595 DI PROT.
