



COMUNE DI GUSPINI

Provincia di Cagliari

AREA DEI SERVIZI TERRITORIALI
Settore Urbanistica

Approvato con deliberazione
del **Consiglio Comunale**
N° 75 del 13.11.2002

**NUOVO REGOLAMENTO INTEGRATO PER LA
CONCESSIONE DELLE AREE E DEI VOLUMI
DI PROPRIETA' COMUNALE
(P.I.P. – P.E.E.P. – Lottizzazioni Convenzionate)**

Guspini, lì _____ 2002

Il Direttore d'Area
Geom. Aldo Bruno Serpi

INDICE

NORME GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

Articolo1:	Campo di applicazione	pagina 4
------------	-----------------------	----------

TITOLO 1°

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA LOCALIZZATE NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) Località “Cort’e Semuccu”

Articolo 2:	Finalità di Piano	pagina 4
Articolo 3:	Regime di assegnazione	pagina 4
Articolo 4:	Concessione in diritto di superficie	pagina 5
Articolo 5:	Criteri e requisiti per l’assegnazione delle aree	pagina 5
Articolo 6:	Requisiti delle Imprese per l’assegnazione	pagina 5
Articolo 7:	Richiesta dell’area	pagina 5
Articolo 8:	Modalità di assegnazione	pagina 6

Procedura di assegnazione

Articolo 9:	Assegnazione diretta – art. 7 lett. a)	pagina 6
Articolo 10:	Assegnazione mediante bando – art. 7 lett. b)	pagina 6
Articolo 11:	Priorità nelle assegnazioni	pagina 7
Articolo 12:	Formazione della graduatoria	pagina 7

Corresponsione costo dell’area

Articolo 13:	Costo delle aree – applicazione e riduzioni	pagina 8
Articolo 14:	Modalità di corresponsione del costo	pagina 8
Articolo 15:	garanzie	pagina 9
Articolo 16:	sanzioni	pagina 9

Obblighi

Articolo 17:	Osservanza dei termini	pagina 10
Articolo 18:	Contratti	pagina 10
Articolo 19:	Corrispettivo per il rinnovo della concessione	pagina 11
Articolo 20:	Prezzo di cessione	pagina 11
Articolo 21:	Canoni di locazione	pagina 12
Articolo 22:	Penalità ed indennizzi	pagina 12

TITOLO 2°

VOLUMI E AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, PRODUTTIVO – RESIDENZIALE E PRODUTTIVA

Articolo 23:	Domanda di assegnazione	pagina 14
Articolo 24:	Modalità di assegnazione	pagina 14
Articolo 25:	Assegnazione mediante bando pubblico	pagina 14
Articolo 26:	Assegnazione dei lotti e dei volumi in assenza di bando di concorso	pagina 16

Criteria di assegnazione

Articolo 27:	Criteria di priorità	pagina 16
Articolo 28:	Destinazioni residenziali	pagina 17
Articolo 29:	Destinazioni produttivo - residenziali	pagina 18
Articolo 30:	Destinazioni produttive	pagina 18

Formazione dei punteggi

Articolo 31:	Modalità di assegnazione dei punteggi	pagina 19
Articolo 32:	Destinazioni residenziali	pagina 19
Articolo 33:	Destinazioni produttivo – residenziali o produttivo	pagina 20
Articolo 34:	Modalità di pagamento del corrispettivo	pagina 21

Norme Particolari

Articolo 35:	Destinazione delle aree e dei volumi	pagina 22
Articolo 36:	Oneri a carico del concessionario di aree e volumi	pagina 22
Articolo 37:	Inizio dei lavori, fine dei lavori ed inizio attività	pagina 23
Articolo 38:	Sanzioni e decadenza della concessione	pagina 23
Articolo 39:	Prezzo di cessione	pagina 23
Articolo 40:	Canoni di locazione	pagina 24
Articolo 41:	Corrispettivo per il rinnovo della concessione	pagina 25
Articolo 42:	Penalità ed indennizzi	pagina 25

TITOLO 3°

DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DELLE AREE E DEI VOLUMI

Articolo 43:	Determinazione del corrispettivo	pagina 26
--------------	----------------------------------	-----------

NORME GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

Articolo 1

(Campo di applicazione)

Il presente Regolamento si applica a:

1. le aree acquisite dal Comune a fini di pubblica utilità, in base alla Legge 22/10/1971, n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le aree acquisite ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 22/12/1989, n° 45;
2. i volumi acquisiti dal Comune in conto corrispettivi per le aree cedute con destinazione residenziale e/o produttiva;
3. i volumi acquisiti sulla base della Legge 22/10/1971, n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 22/12/1989, n° 45;
4. i volumi acquisiti in applicazione di piani attuativi.

Tali beni immobiliari sono assegnati, per le destinazioni e con le norme attuative stabilite nei piani attuativi vigenti, con i criteri e le modalità nel presente Regolamento.

Esso non riguarda invece la concessione ad Enti Pubblici del diritto di superficie sulle aree occorrenti per la realizzazione di impianti e servizi pubblici.

TITOLO 1°

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA LOCALIZZATE NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) - Località - "Cort'e Semuccu"

Articolo 2

(Finalità di Piano)

Le aree produttive ubicate nel Piano Insedimenti Produttivi "Cort'e Semuccu" di seguito denominato P.I.P. potranno essere assegnate nel rispetto del presente regolamento ad imprese artigiane, piccola media industria, commerciali e di servizi, e regolamentate secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato, per la loro edificazione.

Articolo 3

(Regime di assegnazione)

Le aree urbanizzate ed utilizzabili con apposita concessione edilizia, sono assegnate in concessione di diritto di superficie o con cessione del diritto di proprietà.

Articolo 4

(Concessione in diritto di superficie)

Le aree sono concesse in diritto di superficie per la durata di 99 anni, prorogabili per un ulteriore periodo di 60 anni. Nel caso di concessione di area in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti o servizi pubblici, il diritto stesso si intende concesso a tempo indeterminato.

Articolo 5

(Criteri e requisiti per l'assegnazione delle aree)

La determinazione dei criteri di assegnazione delle aree nel P.I.P. è disposta dal Consiglio Comunale per mezzo del presente regolamento.

I criteri per l'assegnazione delle aree produttive del P.I.P. devono contenere i seguenti elementi:

- a) Requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione delle aree;
- b) Tempi e modalità per la presentazione delle apposite domande;
- c) Parametri di valutazione per l'assegnazione o per la formazione di apposita graduatoria;
- d) Programmi per l'utilizzazione delle aree e relativo piano finanziario.

Articolo 6

(Requisiti delle Imprese per l'assegnazione)

Le aree del P.I.P. sono assegnate alle imprese in possesso di uno dei seguenti requisiti:

- a) Iscrizione all'Albo dell'Artigianato o al registro delle Imprese Industriali;
- b) Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio;
- c) Possesso di Partita I.V.A.

Articolo 7

(Richiesta dell'area)

I soggetti di cui all'art. 6), che intendono ottenere un'area nel P.I.P. devono proporre domanda in bollo (preferibilmente utilizzando gli appositi moduli predisposti dal Comune) corredata da:

- a) Studio di fattibilità dell'intervento motivante:
 - La richiesta dell'area in relazione all'attività economica da intraprendere;
 - Dimensione motivata dell'insediamento illustrata in un progetto di massima ed il programma realizzativo dello stesso;
 - Capacità economica e piano finanziario dell'intervento;
- b) Questionario predisposto dagli Uffici Comunali.

Articolo 8

(Modalità di assegnazione)

Le aree vengono assegnate:

- a) Con assegnazione diretta, nel rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri di seguito illustrati, in presenza di disponibilità di aree superiore alle domande pervenute e, comunque in presenza di un numero di lotti inferiore a 10;
- b) Mediante formazione di apposita graduatoria, a seguito di bando pubblico stabilito dal Consiglio Comunale.

Procedure di Assegnazione

Articolo 9

(assegnazione diretta – art. 7 lett. a)

Le domande di cui all'art. 7, possono essere proposte in ogni momento al Comune, per l'eventuale evasione di cui al punto a) dell'art. 8.

Con cadenza mensile, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria delle domande pervenute, seguendo l'ordine di Protocollo, verificando il possesso dei requisiti e proponendo al responsabile del servizio l'accoglimento o meno della richiesta. In caso di esito positivo verrà formulata anche una localizzazione di assegnazione. Nei successivi 30 giorni il responsabile del servizio emana la determinazione di assegnazione, dandone comunicazione all'interessato.

In caso di esito negativo, dovrà esserne data immediata comunicazione all'interessato, il quale potrà proporre eventuali osservazioni che verranno valutate con le stesse modalità di cui al presente articolo.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentate dell'Ente, entro 30 giorni, o presso il Tribunale Amministrativo Regionale nei termini di legge.

Articolo 10

(assegnazione mediante bando – art. 7 lett. b)

Le domande proposte ai sensi del punto b) dell'articolo 8, dovranno essere presentate nell'ambito dei tempi previsti dal bando. Il responsabile del procedimento procederà all'istruttoria delle domande pervenute, verificandone l'ammissibilità e proponendo al responsabile del servizio i punteggi da attribuire derivanti dalla valutazione dei requisiti soggettivi di cui al seguente art. 12 Il responsabile del servizio, con propria determinazione, formula la conseguente graduatoria provvisoria, che verrà esposta nell'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni, dandone ampia pubblicità per mezzo di idonei mezzi di comunicazione. Nei successivi 30 giorni dalla scadenza della pubblicazione, potranno essere proposte osservazioni alla graduatoria. Esse saranno istruttorate dal responsabile del procedimento nei successivi 30 giorni, rendendo motivata proposta al responsabile del servizio, il quale provvederà tempestivamente all'emanazione della graduatoria definitiva.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentate dell'Ente, entro 30 giorni, o presso il Tribunale Amministrativo Regionale nei termini di legge.

Sulla base della graduatoria definitiva, si procederà all'assegnazione delle aree entro 60 giorni dalla sua emanazione, con provvedimento del responsabile del servizio.

Articolo 11

(priorità nelle assegnazioni)

I proprietari di aree o beni sottoposti a vincoli per standard urbanistici o interessati da progetti comunali per opere di pubblica utilità o da operazioni di perequazione urbanistica e comunque preordinati all'esproprio, fruiscono prioritariamente dell'assegnazione delle aree del P.I.P. sempre che siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6. Ad essi si applicherà la procedura di cui al punto a) del precedente articolo 8.

Il diritto di prelazione è attuato in presenza di apposita scrittura privata di cessione del bene vincolato, con contestuale messa a disposizione dell'Ente. La sua valutazione sarà stabilita secondo le norme vigenti al momento della sottoscrizione di cessione. In occasione della successiva stipula dell'atto pubblico di assegnazione dell'area del P.I.P. e di cessione del bene vincolato saranno stabilite le modalità finanziarie dell'operazione.

Il richiedente di aree P.I.P. che sottoscriva apposito impegno di avvio dei lavori di costruzione entro 180 giorni dalla determinazione di assegnazione e del termine degli stessi lavori entro 2 anni dall'inizio, con conseguente avviamento della attività, fruirà prioritariamente dell'assegnazione di un adeguato lotto con le modalità di cui all'art. 8 lett.

a). Il mancato rispetto dei suddetti termini comporterà la revoca dell'assegnazione e l'applicazione della disciplina di cui all'articolo 16.

Articolo 12

(Formazione della graduatoria)

La formazione della graduatoria conseguente al bando di cui al punto b) dell'articolo 8) avviene mediante assegnazione di punteggi basata sui seguenti indicatori:

- | | | |
|----|--|----------------|
| a) | Impresa che attua il trasferimento di attività dichiarata nociva o molesta dal centro abitato al P.I.P. | punti 7 |
| b) | Impresa operante in locali non idonei (assenza dei requisiti igienico-sanitari o staticamente non idonei) | punti 6 |
| c) | Impresa anche di nuova formazione che non dispone a qualsiasi titolo di adeguati locali per l'attività | punti 6 |
| d) | Impresa operante in locali condotti in locazione | punti 4 |
| e) | Impresa che attua il trasferimento di attività dal Centro abitato o da zona a destinazione agricola, o da altro Comune al P.I.P. | punti 4 |
| f) | Numero dipendenti iscritti nei registri di impresa da almeno un anno (per ciascun dipendente) | punti 1 |
| g) | Programma temporale: avvio attività | |
| | <u>dall'assegnazione - 2 anni</u> | punti 3 |
| | <u>- 3 anni</u> | punti 2 |
| | <u>- 4 anni</u> | punti 1 |

L'assegnazione delle aree derivante dalla graduatoria avviene con i criteri di priorità di cui al 1° comma dell'articolo 11.

Corresponsione costo delle aree

Articolo 13

(costo delle aree – applicazione e riduzioni)

Il costo di applicazione delle aree, è determinato con le modalità del presente regolamento e annualmente rivalutato secondo le vigenti norme con atto del Consiglio Comunale, sarà quello vigente nell'anno di emissione della determinazione di cui agli artt. 9) comma 2° e 10) comma 3° e secondo il regime di assegnazione e la destinazione d'uso.

Il costo di applicazione delle aree, in presenza di variazione dall'iniziale concessione in diritto di superficie alla cessione in diritto di proprietà sarà formato dal costo del diritto di superficie vigente nell'anno di iniziale assegnazione (di norma già versato) incrementato dalla differenza tra i due prezzi (diritto di proprietà/diritto di superficie) vigenti al momento della variazione del regime.

Il costo delle aree, determinato con le modalità successivamente indicate, è ridotto del 25% per le iniziative imprenditoriali che diano avvio all'attività entro 4 anni decorrenti dalla data dell'atto amministrativo di assegnazione dell'area. In tale senso l'imprenditore sottoscriverà apposito impegno e produrrà le garanzie indicate dal successivo articolo.

Nel caso di assegnazione a qualsiasi titolo, di aree edificate anche parzialmente, precedentemente assoggettate a revoca, il Comune opererà una riduzione sul loro costo pari ad una percentuale delle detrazioni operate ai sensi dell'art. 36, nella misura del 50% se la destinazione dell'area varia da commerciale ad artigianale, o del 75% se essa rimane invariata.

Articolo 14

(modalità di corresponsione del costo)

Tenuto conto delle riduzioni di cui all'articolo precedente l'assegnatario a qualsiasi titolo di un'area nel P.I.P., è tenuto al versamento di un' acconto pari al 20% del corrispettivo totale formato nel rispetto del successivo articolo 43, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta adozione della determinazione di assegnazione. La restante quota dell'80% sarà corrisposta a saldo con la stipula dell'atto pubblico, se ciò avviene nel tempo massimo di 180 giorni dalla data di assegnazione. In caso contrario si applicherà il sistema di rateizzazione di cui al successivo comma.

Fatta salva la disciplina del primo acconto di cui al comma precedente, il Comune può stabilire un sistema di dilazione del pagamento del corrispettivo secondo le seguenti modalità:

- ☐ 20% del costo in concomitanza della stipula dell'atto pubblico di concessione o cessione, e comunque non oltre 180 giorni dall'atto amministrativo di assegnazione;
- ☐ La somma residua (pari al 60%) sarà corrisposta in tre rate annuali, ciascuna pari al 20% del totale incrementata dei relativi interessi legali. Le tre annualità decorrono dalla stipula dell'atto pubblico di concessione o assegnazione.

Articolo 15

(garanzie)

A garanzia dell'osservanza dell'impegno di cui all'articolo 13, l'assegnatario produrrà apposita fideiussione assicurativa / bancaria, a copertura della somma pari alla riduzione applicata. Verificato l'assolvimento dell'impegno assunto (inizio attività entro 4 anni) il responsabile del servizio provvederà allo svincolo della polizza. In caso contrario verranno rimosse le somme conseguenti.

La dilazione del pagamento di cui all'articolo 14 sarà consentita a condizione che l'assegnatario presti idonea fideiussione assicurativa / bancaria.

Le garanzie di cui ai commi precedenti possono cumularsi in un'unica fideiussione.

Articolo 16

(sanzioni)

Nel caso del mancato pagamento dell'acconto pari al 20% del costo totale previsto in occasione della determinazione di assegnazione dell'area che deve avvenire entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del Comune, quest'ultimo diffiderà il concessionario inadempiente prescrivendo un termine perentorio di ulteriori 15 giorni per il versamento. In caso di mancato adempimento, l'assegnazione dell'area viene revocata.

Nel caso del mancato versamento del secondo acconto, pari al 20% del costo totale entro i termini stabiliti dall'articolo 14 il Comune diffiderà l'assegnatario inadempiente prescrivendo un termine perentorio di ulteriori 15 giorni per il versamento. In caso di inadempienza, l'assegnazione viene revocata e vengono rese le somme già versate, detratto il 40% a titolo di rimborso per le spese sostenute dall'Ente. La detrazione sarà aumentata sino all'80% delle somme già versate, nel caso in cui sulle aree retrocesse risultino eseguite opere regolarmente autorizzate, fatti salvi i casi imprevedibili ed imprevedibili che verranno valutati caso per caso dall'Amministrazione.

Nel caso che il concessionario nei cui confronti è stata operata la revoca abbia intrapreso lavori edilizi regolarmente autorizzati, le opere conseguenti rimarranno a disposizione del Comune che provvederà alla loro alienazione a soggetti aventi requisiti di cui all'articolo 6. Per le opere costruite, l'assegnatario interessato dalla revoca dovrà fornire idoneo collaudo rilasciato da professionista abilitato attestante la regolarità esecutiva e la conformità alla concessione edilizia dell'opera realizzata.

Il valore delle opere costruite, determinato secondo i criteri di cui all'articolo 22 comma 3°, verrà liquidato al concessionario interessato dalla revoca, quando il Comune opererà la cessione dei manufatti a soggetti terzi, che potranno essere indicati dallo stesso ex assegnatario.

Obblighi

Articolo 17

(osservanza dei termini)

Il concessionario del diritto di superficie ovvero il titolare del diritto di proprietà delle aree nel P.I.P: dovrà iniziare i lavori di costruzione dell'impianto produttivo vero e proprio entro due anni dalla stipula dell'atto di concessione o vendita e portarli a termine entro 4 anni dal loro inizio.

Il concessionario del diritto di superficie ovvero il titolare del diritto di proprietà delle aree del P.I.P. dovrà iniziare l'attività entro 7 anni dalla stipula dell'atto di concessione o vendita delle aree, fatti salvi i casi imprevisi ed imprevedibili da valutarsi volta per volta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il mancato rispetto dei predetti termini comporterà la decadenza dell'assegnazione dell'area e l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 22.

Articolo 18

(contratti)

I contratti di cessione delle aree, in diritto di concessione o proprietà dovranno essere stipulati per atto pubblico tra Comune e concessionario, che recepirà le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui la Ditta assegnataria del lotto acceda ad un contratto di leasing finanziario per la realizzazione del proprio intervento, l'atto di cessione o di concessione del diritto di superficie, è stabilito tra Comune, Società di leasing e Ditta assegnataria ed utilizzatrice, alle seguenti condizioni da recepirsi in sede di stipula dell'atto pubblico amministrativo:

- a) Devono intervenire ed essere indicati tra i componenti, oltre al rappresentante del Comune, i rappresentanti della Società di leasing e della Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
- b) Deve essere espressamente indicato che il Comune concede le aree del P.I.P. in diritto di superficie e/o in proprietà ai sensi del vigente Regolamento – alla Società di leasing che lo acquisisce al solo ed esclusivo scopo di trasferirlo in locazione finanziaria alla Ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
- c) Deve essere espressamente riportato il divieto sia per la Società di leasing che per la Ditta assegnataria, di trasferire, a qualsiasi titolo, il lotto ad altro soggetto, salva la facoltà del Comune di rilasciare apposita autorizzazione ai sensi delle norme di legge e regolamentari in materia;
- d) Deve essere individuato come contribuente, quale utente delle opere e dei servizi del P.I.P., la Ditta assegnataria e non la Società di leasing.

Articolo 19

(Corrispettivo per il rinnovo della concessione)

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie, sarà calcolato con le modalità in vigore al momento in cui si verificherà la circostanza.

Il rinnovo della concessione non potrà avere durata superiore a quella prevista nell'atto originario.

Articolo 20

(Prezzo di cessione)

1. Gli assegnatari di aree in diritto di superficie o in proprietà possono alienare i fabbricati realizzati sulle aree ottenute in concessione e trasferire il diritto di superficie o proprietà delle aree loro assegnate a favore di terzi che abbiano i requisiti per poter ottenere tali beni dal Comune. Il responsabile del procedimento, verificati i requisiti da parte dell'acquirente, senza ricorrere alla graduatoria se esistente, determina il prezzo di cessione secondo i criteri previsti dal presente Regolamento, e propone al responsabile del servizio il rilascio del relativo "nulla-osta" per la stipula del relativo atto notarile. Non potrà procedersi alla alienazione di un lotto nel quale non sono state edificate opere. Esso sarà riacquisito dal Comune al prezzo vigente al momento, detratta una percentuale pari al 20% del costo totale del terreno, fatti salvi i casi imprevisi ed imprevedibili da valutarsi volta per volta da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. Nel caso di inosservanza del divieto alla cessione a terzi, senza il prescritto "nulla-osta" del diritto di superficie il concessionario decadrà da tale diritto per la parte oggetto della contestazione, ed il terreno con le opere su di esse eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.
3. Il prezzo della cessione sarà determinato sulla base di un computo metrico estimativo delle opere edili realizzate secondo i prezzi di mercato al momento in vigore, diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età dell'edificio e stabilita nel modo seguente:
 - da 0,01 a 5 anni 0%
 - da 5,01 a 10 anni dallo 0,01% al 5%
 - da 10,01 a 20 anni dal 5,01% al 10%
 - da 20,01 a 30 anni dal 10,01% al 20%
 - oltre 30 anni dal 20,01% al 30%
4. Fermi restando i limiti inferiore e superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.
5. Al prezzo, così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie ed il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica (ISTAT).

6. I terzi acquirenti subentrano all'originario assegnatario per la differenza temporale tra la stipula dell'atto di concessione e la data di scadenza del diritto di superficie riguardante il cedente. In tal caso il corrispettivo di cui al precedente comma 5) sarà calcolato in percentuale alla durata massima della concessione (99 anni).
7. Nel caso che i terzi acquirenti subentrino con diritto di proprietà ad un'area concessa in diritto di superficie, sono tenuti alla corresponsione al Comune della differenza tra i due diversi prezzi in vigore al momento del trasferimento.
8. Nel caso di cessione dei fabbricati, ove questa sia consentita, a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio indicato, il Comune applicherà a carico del concessionario alienante una sanzione pecuniaria pari a 4 volte la differenza dei due prezzi.

Articolo 21

(Canoni di locazione)

Il canone annuale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così determinato ai fini della cessione per le parti residenziali ed al 5% per le parti produttive.

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 edifici produttivi + costi delle opere comuni o del diritto di superficie aumentate dei relativi interessi sui capitali mutuati), nonché la somma occorrente per la copertura delle spese generali di manutenzione e di gestione.

Per la cooperativa 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.

Per gli Enti di edilizia residenziale pubblica, la determinazione e revisione del canone di locazione sarà quella fissata dalle norme di Legge.

Nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei criteri di applicazione dei canoni di locazione, il Comune applicherà a carico del concessionario una penale pari a 2 volte la differenza tra canoni percepiti o canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione sarà stata commessa; nel caso di reiterate analoghe infrazioni, il concessionario decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazioni ed il terreno, con le opere su di esso realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.

Articolo 22

(Penalità ed indennizzi)

Quando l'atto di cessione è risolto o la concessione decade, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata ed in particolare per i motivi indicati nei precedenti articoli, l'area rientra nella disponibilità del Comune, e con

essi divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate.

Il Comune rimborserà al concessionario o all'acquirente decaduto la somma versata per l'acquisizione del diritto di superficie o della proprietà, detratte le spese sostenute dal Comune e una penalità pari al 20% del costo totale del terreno, fatti salvi i casi imprevisi ed imprevedibili da valutarsi volta per volta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario o acquirente decaduto sulla base di una stima redatta da tre tecnici esperti, di cui uno nominato dal Comune, il secondo dal concessionario o acquirente decaduto ed il terzo nominato di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Cagliari, solo dopo la riassegnazione ad altro soggetto. Dall'indennità saranno detratte le spese occorrenti per la stima e la riassegnazione.

TITOLO 2°

VOLUMI E AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, PRODUTTIVO – RESIDENZIALE E PRODUTTIVA

Assegnazione delle Aree

Articolo 23

(Domanda di assegnazione)

La disponibilità di eventuali aree o volumi nei Piani attuativi, con destinazione residenziale e/o produttiva esclusivamente ricompresa nel Piano di Zona “Santu Perdu” o nell’ambito delle lottizzazioni convenzionate, verrà pubblicizzata con appositi bandi per l’assegnazione degli stessi con pubblico concorso, se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale.

Articolo 24

(Modalità di assegnazione)

Le aree di cui all’articolo 23 potranno essere assegnate mediante appositi bandi ovvero secondo le modalità di cui al successivo art. 26

Articolo 25

(Assegnazione mediante bando pubblico)

Il Comune potrà emanare apposito bando pubblico per l’assegnazione di aree e volumi di cui all’articolo 2).

Le domande di assegnazione, proposte nell’ambito del bando dovranno contenere le seguenti indicazioni:

1. le generalità del richiedente, con domicilio o recapito ;
2. l’impossidenza di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare (secondo gli standards per l’accesso all’E.R.P.);
3. la specificazione del regime di assegnazione richiesto (diritto di superficie o diritto di proprietà);
4. l’entità e qualità del programma costruttivo;
5. i costi e la forma di finanziamento per la realizzazione dell’iniziativa;

6. l'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione;
7. gli eventuali titoli di priorità vantati per l'assegnazione, sulla base dei punteggi e dei criteri di priorità stabiliti nel presente Regolamento;

inoltre, per la cessione in diritto di proprietà, la documentazione dei requisiti legali ovvero le motivazioni.

Le domande riguardanti aree o volumi con destinazione produttivo – residenziali rispetto a quelle di cui al punto precedente, dovranno inoltre indicare il possesso di partita IVA ovvero del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, con specificata l'attività per le Imprese già operanti.

Le domande riguardanti aree o volumi con destinazione produttiva, dovranno contenere le seguenti indicazioni:

1. la ragione sociale o generalità, con domicilio e recapito;
2. la specificazione del regime di assegnazione richiesto;
3. Numero di Partita IVA ovvero iscrizione alla Camera di Commercio con la specificazione dell'attività svolta;
4. l'entità e la qualità del programma costruttivo;
5. l'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;
6. gli eventuali titoli di priorità vantati per l'assegnazione, sulla base dei punteggi e dei criteri di priorità stabiliti nel presente Regolamento;
7. una relazione con l'indicazione degli addetti attuali, di quelli futuri, dell'eventuale forma societaria, della idoneità o meno dei locali ove si svolge attualmente l'attività del titolo di occupazione degli stessi, dell'eventuale nocività dell'attività svolta; la suddetta relazione deve altresì indicare le motivazioni circa la quantità di superficie richiesta;
8. i costi di massima, con le principali categorie di spesa e la forma di finanziamento prevista per la realizzazione dell'iniziativa; inoltre, per la cessione in diritto di proprietà, la documentazione dei requisiti legali ovvero le motivazioni per l'assegnazione in diritto di proprietà.

L'istruttoria delle domande pervenute entro i termini stabiliti nel bando è a cura del responsabile del procedimento del settore che ha indetto il bando, il quale provvederà alla verifica dei documenti richiesti sia sotto l'aspetto formale che sostanziale. Il procedimento potrà essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento che provvederà a informare il richiedente l'area. Questi, pena l'esclusione dalla graduatoria, dovrà provvedere all'integrazione o precisazione entro 15 giorni dalla comunicazione.

Le domande istruite con esito favorevole verranno inserite nella graduatoria provvisoria approvata con determina del responsabile del settore e pubblicata all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, dandone pubblicità con adeguati mezzi di comunicazione.

Eventuali ricorsi dovranno essere presentati in bollo ed indirizzati al Comune entro i 30 giorni successivi la data di scadenza della pubblicazione.

Il responsabile del procedimento esaminerà i ricorsi che, se ritenuti meritevoli di accoglimento, verranno considerati in sede di formazione della graduatoria definitiva, da approvarsi con determina del responsabile del settore.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentante dell'Ente, da formalizzarsi entro 30 giorni, o presso il Tribunale Amministrativo Regionale nei termini di Legge.

Il responsabile del procedimento, sulla base della graduatoria definitiva, proporrà la localizzazione delle assegnazioni al responsabile di settore, che emanerà la conseguente determinazione.

Sulla base della graduatoria definitiva si procederà alla stipula del contratto di cessione delle aree, una volta accertati i requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarati dall'assegnatario del lotto nella domanda, ed a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti nel presente regolamento e nello schema di contratto.

A seguito della stipula del contratto di cessione, il concessionario dovrà presentare entro 90 giorni, istanza per il rilascio della concessione ad edificare.

Per particolari aree e/o immobili ed al fine di avere disponibile un più ampio ventaglio di ipotesi realizzative il Consiglio Comunale potrà deliberare l'assegnazione degli stessi integrando i criteri di cui agli articoli 27, 28, 29, 30, con le previsioni di altri Regolamenti e norme (ad es. Piano Commerciale, Piano del Traffico, ecc. ...) e con altri elementi quali:

1. il progetto edilizio e di sistemazione delle aree adiacenti;
2. il progetto economico – finanziario;
3. l'offerta economica di valutazione delle aree.

Articolo 26

(Assegnazione dei lotti e dei volumi in assenza di bando di concorso)

In conseguenza di revoche o rinuncia ad assegnazione di lotti residenziali o residenziali - produttivi o produttivi di cui all'articolo 23 e quando la disponibilità dei lotti sia inferiore a cinque, potrà procedersi all'assegnazione al di fuori degli appositi bandi, con il soddisfacimento delle eventuali domande giacenti, secondo l'ordine di protocollo con cui sono pervenute. Verranno seguite le procedure e i criteri di assegnazione di cui al presente regolamento ad eccezione della formazione della graduatoria.

Criteri di assegnazione

Articolo 27

(Criteri di priorità)

Il piano attuativo definisce la destinazione degli insediamenti previsti operando la distinzione tra lotti per insediamenti a destinazione residenziale e lotti per insediamenti a destinazione non residenziale o mista.

In relazione ai due tipi di utilizzazione dei fabbricati (residenziale e/o produttiva) ed ai due regimi di concessione per le destinazioni previste dal piano (proprietà e diritto di

superficie), si costituiscono gli elenchi nei quali saranno iscritte le domande pervenute, previa verifica di dichiarazione di possesso dei requisiti prescritti e della compatibilità ed attendibilità dell'iniziativa.

Le aree sono assegnate fino ad esaurimento, rimanendo in facoltà al Comune di variare il regime di concessione, sentiti i richiedenti.

All'interno di ogni categoria la priorità è stabilita secondo i seguenti criteri:

1. criteri di priorità illustrati nel presente regolamento;
2. punteggio per l'assegnazione determinato sulla base del presente Regolamento;
3. immediata fattibilità dell'intervento;
4. precedenza nella presentazione della domanda.

I proprietari di aree o beni urbanisticamente vincolati per standard urbanistici o interessati da progetti comunali per opere di pubblica utilità e pertanto preordinati all'esproprio, o interessati da programmi di perequazione urbanistica, fruiscono prioritariamente della assegnazione di aree a destinazione residenziale o produttiva o produttiva – residenziale, qualora sottoscrivano apposita scrittura privata di cessione del bene vincolato, la cui valutazione sarà stabilita secondo le norme vigenti al momento in cui si verifica la circostanza. In occasione della stipula dell'atto pubblico di assegnazione dell'area di cessione del bene vincolato, saranno stabilite le modalità finanziarie dell'operazione.

Articolo 28

(Destinazioni residenziali)

In presenza di apposito bando di assegnazione delle aree, si darà luogo ad una graduatoria nella quale saranno definite, nel seguente modo, le priorità per le diverse categorie di operatori:

1) per la concessione in diritto di superficie:

- a) enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.);
- b) cooperative di abitazione a proprietà indivisa e cooperative di abitazione a proprietà individuale nella misura massima del 50% dei lotti disponibili;
- c) privati cittadini o imprese di costruzione;

2) per la cessione in proprietà:

- a) cooperative fra proprietari di aree espropriate o da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- b) singoli proprietari di aree espropriate in base alla Legge 865/1971;
- c) singoli proprietari di aree vincolate per utilità pubblica, da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- d) enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.);
- e) cooperative di abitazione a proprietà indivisa e cooperative di abitazione a proprietà individuale nella misura massima del 50% dei lotti disponibili;
- f) privati cittadini o imprese di costruzione.

Articolo 29

(Destinazioni produttivo – residenziali)

In presenza di apposito bando per l'assegnazione di aree produttivo - residenziali, si darà luogo ad una graduatoria nella quale saranno definite, nel seguente modo, le priorità per le diverse categorie di operatori:

1) per la concessione in diritto di superficie:

- a) enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.);
- b) cooperative di abitazione e/o di produzione di beni e servizi a proprietà indivisa;
- c) cooperative di abitazione a proprietà individuale, consorzi di cittadini o imprese, singoli cittadini o imprese;

2) per la cessione in proprietà:

- a) cooperative fra proprietari di aree espropriate o da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- b) singoli proprietari di aree espropriate in base alla Legge 865/1971;
- c) singoli proprietari di aree vincolate per utilità pubblica, da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- d) enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.);
- e) cooperative di abitazione e/o di produzione di beni e servizi a proprietà indivisa;
- f) cooperative di abitazione a proprietà individuale, consorzi di cittadini o imprese, singoli cittadini o imprese.

Articolo 30

(Destinazioni produttive)

In presenza di apposito bando per l'assegnazione di aree produttive, si darà luogo ad una graduatoria nella quale saranno definite, nel seguente modo, le priorità per le diverse categorie di operatori:

1) per la concessione in diritto di superficie:

- a) enti pubblici economici istituzionalmente preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi;
- b) cooperative di produzione, privati cittadini, imprenditori e aziende che utilizzeranno le leggi per interventi speciali regionali, statali e/o comunitarie;
- c) cooperative di produzione, imprenditori e aziende;

2) per la cessione in proprietà:

- a) cooperative o consorzi fra imprenditori e/o imprese proprietari di aree espropriate o da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- b) singoli imprenditori e/o imprese proprietari di aree espropriate in base alla Legge 865/1971;
- c) singoli imprenditori e/o imprese proprietari di aree vincolate per utilità pubblica, da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- d) enti pubblici economici istituzionalmente preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi;

- e) cooperative di produzione, imprenditori e aziende che utilizzeranno le leggi per interventi speciali regionali, statali e/o comunitarie;
- f) cooperative di produzione, imprenditori e aziende.

Formazione dei Punteggi

Articolo 31

(Modalità di assegnazione dei punteggi)

L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili per ciascuna tipologia di domanda, all'interno delle priorità, sono definiti sulla base delle istanze presentate a norma dell'articolo 2 del presente Regolamento e sulla base delle integrazioni documentali richieste e/o acquisite dalla Commissione in sede di istruttoria delle stesse.

Articolo 32

(Destinazioni residenziali)

Per l'attribuzione dei punteggi, con l'esclusione degli enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.), si fa riferimento agli elementi indicati ai punti 1) e 2) del presente articolo.

Per le cooperative si fa riferimento alla somma dei punteggi attribuibili a ciascun socio che dovrà avere il proprio alloggio nelle aree e/o immobili oggetto dell'assegnazione.

1) Per la cessione in diritto di superficie:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) <u>alloggio improprio rispetto alle norme urbanistico edilizie</u> | punti 3 |
| b) <u>ordinanza di abbandono per pubblica utilità</u> | punti 3 |
| c) <u>richiedente con sede lavorativa a Guspini costretto a vivere separato dal proprio nucleo familiare, con residenza in altro Comune</u> | punti 3 |
| d) <u>alloggio non igienico</u> | punti 2 |
| e) <u>ordinanza di sgombero (non cumulabile con il punto precedente)</u> | punti 2 |
| f) <u>richiedente grande invalido civile o militare o profugo rimpatriato da oltre un quinquennio e che non svolga attività lavorativa</u> | punti 2 |
| g) <u>coabitazione</u> | punti 2 |
| h) <u>sovraffollamento</u> | punti da 2 a 4 |
| i) <u>nucleo familiare</u> | punti da 1 a 6 |
| j) <u>reddito del nucleo familiare</u> | punti da 0 a 5 |
| k) <u>lavoratore dipendente emigrato all'estero</u> | punti 3 |
| l) <u>ordinanza di sentenza esecutiva di sfratto</u> | punti 3 |

2) Per la cessione in proprietà:

- | | |
|---|----------------|
| a) <u>per ogni mille metri quadrati di aree espropriate o vincolate</u> | punti 1 |
| b) <u>alloggio improprio rispetto al nucleo familiare</u> | punti 4 |

c) <u>ordinanza di abbandono per pubblica utilità</u>	punti 3
d) <u>richiedente con sede lavorativa a Guspini costretto a vivere separato dal proprio nucleo familiare, con residenza in altro Comune</u>	punti 3
e) <u>alloggio non igienico</u>	punti 2
f) <u>ordinanza di sgombero (non cumulabile con il punto precedente)</u>	punti 2
g) <u>richiedente grande invalido civile o militare o profugo rimpatriato da oltre un quinquennio e che non svolga attività lavorativa</u>	punti 2
h) <u>coabitazione</u>	punti 2
i) <u>sovraffollamento</u>	punti da 2 a 4
j) <u>nucleo familiare</u>	punti da 1 a 6
k) <u>reddito del nucleo familiare</u>	punti da 0 a 5
l) <u>lavoratore dipendente emigrato all'estero</u>	punti 3
m) <u>ordinanza di sentenza esecutiva di sfratto</u>	punti 3

Articolo 33

(Destinazioni produttivo – residenziali o produttivi)

Per l'attribuzione dei punteggi, con l'esclusione degli enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.), si fa riferimento agli elementi indicati ai punti 1) e 2) del presente articolo.

Per le cooperative si fa riferimento alla somma dei punteggi attribuibili a ciascun socio che dovrà avere il proprio alloggio nelle aree e/o immobili oggetto dell'assegnazione.

I punteggi indicati sono cumulabili laddove le condizioni relative al fabbricato si verificano sia per l'alloggio che per i locali dove viene svolta l'attività.

1) Per la concessione in diritto di superficie:

PER L'ALLOGGIO:

a) <u>alloggio improprio rispetto alle norme urbanistico edilizie</u>	punti 4
b) <u>ordinanza di abbandono per pubblica utilità</u>	punti 3
c) <u>richiedente con sede lavorativa a Guspini costretto a vivere separato dal proprio nucleo familiare, con residenza in altro Comune</u>	punti 3
d) <u>alloggio non igienico</u>	punti 2
e) <u>ordinanza di sgombero (non cumulabile con il punto precedente)</u>	punti 2
f) <u>richiedente grande invalido civile o militare o profugo rimpatriato da oltre un quinquennio e che non svolga attività lavorativa</u>	punti 2
g) <u>coabitazione</u>	punti 2
h) <u>sovraffollamento</u>	punti da 2 a 4
i) <u>nucleo familiare</u>	punti da 1 a 6
j) <u>reddito del nucleo familiare</u>	punti da 5 a 0
k) <u>lavoratore dipendente emigrato all'estero</u>	punti 3
l) <u>ordinanza di sentenza esecutiva di sfratto</u>	punti 3

PER L'ATTIVITA':

- | | |
|---|----------------|
| a) <u>locali in cui si svolge l'attività non di proprietà</u> | punti 4 |
| b) <u>ordinanza di abbandono per pubblica utilità</u> | punti 3 |
| c) <u>ordinanza di sgombero</u> | punti 3 |
| d) <u>ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto</u> | punti 3 |
| e) <u>locale improprio dal punto urbanistico–edilizio, igienico–sanitario</u> | punti 6 |
| f) <u>per ogni addetto operante nell'attività</u> | punti 1 |
| g) <u>per l'attivazione di nuove iniziative</u> | punti 1 |

2) Per la cessione in proprietà:

PER L'ALLOGGIO:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) per ogni cento metri quadrati (mille all'esterno del perimetro urbano)
di aree espropriate o vincolate | punti 1 |
| b) <u>alloggio improprio rispetto al nucleo familiare</u> | punti 4 |
| c) <u>ordinanza di abbandono per pubblica utilità</u> | punti 3 |
| d) richiedente con sede lavorativa a Guspini costretto a vivere
separato dal proprio nucleo familiare, con residenza in altro Comune | punti 3 |
| e) <u>alloggio non igienico</u> | punti 2 |
| f) <u>ordinanza di sgombero</u> (non cumulabile con il punto precedente) | punti 2 |
| g) richiedente grande invalido civile o militare o profugo
rimpatriato da oltre un quinquennio e che non svolga attività lavorativa | punti 2 |
| h) <u>coabitazione</u> | punti 2 |
| i) <u>sovraffollamento</u> | punti da 1 a 6 |
| j) <u>nucleo familiare</u> | punti da 1 a 6 |
| k) <u>reddito del nucleo familiare</u> | punti da 0 a 5 |
| l) <u>lavoratore dipendente emigrato all'estero</u> | punti 3 |
| m) <u>ordinanza di sentenza esecutiva di sfratto</u> | punti 3 |

PER L'ATTIVITA':

- | | |
|---|----------------|
| a) locali in cui si svolge l'attività non di proprietà | punti 4 |
| b) <u>ordinanza di abbandono per pubblica utilità</u> | punti 3 |
| c) <u>ordinanza di sgombero</u> | punti 2 |
| d) <u>ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto</u> | punti 3 |
| e) <u>locale improprio dal punto urbanistico–edilizio, igienico–sanitario</u> | punti 6 |
| f) <u>per ogni addetto operante nell'attività</u> | punti 1 |

Articolo 34

(Modalità di pagamento del corrispettivo)

Il costo per la cessione in diritto di proprietà o in diritto di superficie determinato con i criteri di cui al presente regolamento, verrà corrisposto con le seguenti modalità:

Aree e volumi residenziali o produttivo – residenziali in diritto di proprietà:

- a) 20% entro trenta giorni (30 gg.) dalla comunicazione di adozione dell'atto amministrativo di assegnazione;
- b) 20% in concomitanza della stipula dell'atto pubblico e comunque non oltre centottanta giorni (180 gg) dalla data di adozione dell'atto amministrativo di assegnazione di cui al punto a). Eventuale proroga per ulteriori novanta giorni (90 gg.) sarà concessa nel caso il Comune sia impossibilitato alla stipula dell'atto;
- c) Il restante 60% dell'importo dovuto sarà corrisposto in tre rate annuali del 20% ciascuna, decorrenti dalla data della stipula dell'atto o dal versamento di cui al punto b), con l'incremento degli interessi legali. E' fatta salva la percentuale del 20% di cui al punto a), da corrispondersi nei tempi di cui sopra; il restante corrispettivo potrà essere versato in una unica soluzione alla stipula dell'atto.

Aree e volumi residenziali o produttivo – residenziali in diritto di superficie:

- a) 20% entro trenta giorni (30 gg.) dalla comunicazione di adozione dell'atto amministrativo di assegnazione;
- b) 20% in concomitanza della stipula dell'atto pubblico e comunque non oltre centottanta giorni (180 gg) dalla data di adozione dell'atto amministrativo di assegnazione di cui al punto a). Eventuale proroga per ulteriori novanta giorni (90 gg.) sarà concessa nel caso il Comune sia impossibilitato alla stipula dell'atto;
- c) 20% entro centottanta giorni (180 gg.) dalla stipula dell'atto pubblico;
- d) La restante parte del 40% in rate annuali del 5% ciascuna riferito all'importo dovuto incrementato dei relativi interessi legali.

Le dilazioni del corrispettivo contemplate nel presente articolo saranno consentite a condizione che l'assegnatario presti idonea fideiussione assicurativa o bancaria.

Norme Particolari

Articolo 35

(Destinazione delle aree e dei volumi)

Le aree ed i volumi sono concessi in diritto di superficie, per la durata massima di 99 (novantanove) anni e tale concessione potrà essere rinnovata a richiesta degli aventi titolo, ovvero in diritto di proprietà con il corrispettivo determinato a norma del presente regolamento.

Articolo 36

(Oneri a carico del concessionario di aree e volumi)

Si richiama che il concessionario dovrà effettivamente utilizzare l'area secondo le finalità per le quali è stata richiesta e che saranno riportate nell'atto di concessione, rispettare nell'esecuzione delle costruzioni le prescrizioni della concessione edificatoria e apportare solo le modifiche che abbiano avuto il necessario benessere del Comune.

Articolo 37

(Inizio dei lavori, fine dei lavori ed inizio dell'attività)

Il concessionario del diritto di superficie ovvero il titolare del diritto di proprietà delle aree e/o volumi di cui all'articolo 23 dovrà iniziare i lavori entro un anno dalla stipula dell'atto di concessione o vendita delle aree e/o volumi e portarli a termine entro 5 anni dal loro inizio.

Il concessionario del diritto di superficie ovvero il titolare del diritto di proprietà delle aree e/o volumi a destinazione produttiva dovrà iniziare l'attività entro cinque anni dalla stipula dell'atto di concessione o vendita delle aree e/o volumi. Tale termine potrà essere aumentato di un massimo di tre anni per giustificati motivi non dipendenti dalla volontà dell'assegnatario.

Articolo 38

(Sanzioni e decadenza della concessione)

Nel caso di mancato pagamento, anche di una sola rata del diritto di superficie (se previsto il pagamento in tale forma), il Comune metterà in mora il concessionario inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di una indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta. Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi, il concessionario decadrà dal diritto di superficie, per la parte oggetto di contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.

Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio e termine dei lavori ovvero di avvio dell'attività produttiva imputabile a negligenza del concessionario per la costruzione degli edifici – sia d'abitazione sia produttivi – il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'ultimazione degli stessi, per un periodo massimo di 2 anni, con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% del corrispettivo del diritto di superficie. Trascorsi inutilmente i nuovi termini il concessionario decadrà dal diritto di superficie, per la parte oggetto della contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.

Articolo 39

(Prezzo di cessione)

- 1 Gli assegnatari di aree in diritto di superficie o in proprietà possono alienare i fabbricati realizzati sulle aree ottenute in concessione e trasferire il diritto di superficie o proprietà delle aree loro assegnate a favore di terzi che abbiano i requisiti per poter ottenere tali beni dal Comune. L'alienazione potrà riguardare anche parte di fabbricato, purché costituente unità immobiliare distinta. Il responsabile del procedimento, verificati i requisiti da parte dell'acquirente, senza ricorrere alla graduatoria se esistente, determina il prezzo di cessione secondo i criteri previsti dal presente Regolamento, e propone al responsabile del servizio il rilascio del relativo "nulla-osta" per la stipula del relativo atto notarile. Non potrà procedersi alla alienazione di un lotto nel quale non sono state edificate opere. Esso sarà riacquisito dal Comune al prezzo vigente al momento, detratta una percentuale pari al 20% del costo totale del terreno, fatti salvi i casi imprevisi ed imprevedibili da valutarsi volta per volta da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 2 Nel caso di inosservanza del divieto alla cessione a terzi, senza il prescritto "nulla-osta", del diritto di superficie il concessionario decadrà da tale diritto per la parte

oggetto della contestazione, ed il terreno con le opere su di esse eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.

- 3 Il prezzo della cessione sarà determinato sulla base del prezzo medio per la costruzione di opere edili relativo all'anno precedente a quello della cessione stessa; tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età dell'edificio e 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%
- 4 Fermi restando i limiti inferiore e superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.
- 5 Al prezzo, così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie ed il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica (ISTAT).
- 6 I terzi acquirenti subentrano all'originario assegnatario per la differenza temporale tra la stipula dell'atto di concessione e la data di scadenza del diritto di superficie riguardante il cedente. In tal caso il corrispettivo di cui al precedente comma 5) sarà calcolato in percentuale alla durata massima della concessione (99 anni).
- 7 Nel caso che i terzi acquirenti subentrino con diritto di proprietà ad un'area concessa in diritto di superficie, sono tenuti alla corresponsione al Comune della differenza tra i due diversi prezzi in vigore al momento del trasferimento.
- 8 Nel caso di cessione dei fabbricati, ove questa sia consentita, a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio indicato, il Comune applicherà a carico del concessionario alienante una sanzione pecuniaria pari a 4 volte la differenza dei due prezzi.

Articolo 40

(Canoni di locazione)

Il canone annuale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così determinato ai fini della cessione per le parti residenziali ed al 5% per le parti produttive.

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

Per la cooperativa 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.

Per gli Enti di edilizia residenziale pubblica, la determinazione e revisione del canone di locazione sarà quella fissata dalle norme di Legge.

Nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei criteri di applicazione dei canoni di locazione, il Comune applicherà a carico del concessionario una penale pari a 2 volte la differenza tra canoni percepiti o canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione sarà stata commessa; nel caso di reiterate analoghe infrazioni, il concessionario decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazioni ed il terreno, con le opere su di esso realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.

Articolo 41

(Corrispettivo per il rinnovo della concessione)

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie, sarà calcolato con le modalità in vigore al momento in cui si verificherà la circostanza.

Il rinnovo della concessione non potrà avere durata superiore a quella prevista nell'atto originario.

Articolo 42

(Penalità ed indennizzi)

Quando l'atto di cessione è risolto o la concessione decade, per inadempimento in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata ed in particolare per i motivi indicati nei precedenti articoli, l'area rientra nella disponibilità del Comune, e con essi divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate.

Il Comune rimborserà al concessionario o all'acquirente decaduto la somma versata per l'acquisizione del diritto di superficie o della proprietà, detratte le spese sostenute dal Comune e una penalità pari al 20% del costo totale del terreno, fatti salvi i casi impreveduti ed imprevedibili da valutarsi volta per volta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario o acquirente decaduto sulla base di una stima redatta da tre tecnici esperti, di cui uno nominato dal Comune, il secondo dal concessionario o acquirente decaduto ed il terzo nominato di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Cagliari, solo dopo la rassegnazione ad altro soggetto. Dall'indennità saranno detratte le spese occorrenti per la stima e la riassegnazione.

TITOLO 3°

Determinazione dei corrispettivi delle aree e dei volumi

Articolo 43

(Determinazione del corrispettivo)

Il corrispettivo della cessione o concessione delle aree e/o dei volumi di cui al TITOLO 1° e 2° viene determinato ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione secondo quanto previsto nel Piano Pluriennale di attuazione del Piano attuativo. Di conseguenza, il corrispettivo viene articolato secondo tre componenti che tengono conto degli stessi e del regime di assegnazione.

$$C = E + U$$

$$C = CE + CUP + C (US+AL+UG) = E + UP + US + AL + UG$$

dove si è posto:

C = corrispettivo globale;

CE = quota del corrispettivo relativo all'acquisizione dell'area;

CUP = quota del corrispettivo relativo all'urbanizzazione primaria dell'area;

C (US+AL+UG) = quota del corrispettivo relativa all'urbanizzazione secondaria, generale ed all'allacciamento della zona;

E = spesa globale per l'acquisizione delle aree

U = spesa globale per l'urbanizzazione della zona

UP = spesa globale per l'urbanizzazione primaria della zona

US = spesa globale per l'urbanizzazione secondaria della zona

AL = spesa globale per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi

UG = spesa globale per la quota di urbanizzazione generale relativa alla zona

Il corrispettivo per il lotto ennesimo nei piani di iniziativa pubblica (P.I.P. e P.E.E.P.) verrà determinato nel seguente modo:

$$C_n = \frac{V_n}{V} * f(p)_n * [E + UP + US + AL + UG]$$

dove si è posto:

V = volume globale

C_n = costo del lotto 'ennesimo'

V_n = volume del lotto 'ennesimo'

f(p)_n = è una funzione che dipende dalle caratteristiche geometriche, dalla destinazione dell'immobile da assegnare e dal regime di assegnazione

Il corrispettivo per il lotto ennesimo nei piani di iniziativa privata verrà determinato nel seguente modo:

$$C_n = f(p)_n * \frac{[A_n * (UP + US + AL + UG) + E]}{A} + f(u)_n * V_n$$

dove si è posto, in aggiunta ai simboli già visti:

A = area totale dei lotti del Piano

A_n = area del lotto 'ennesimo'

f(p)r = è una funzione che dipende dalle caratteristiche geometriche, dalla destinazione dell'immobile da assegnare e dal regime di assegnazione

f(u) = è una funzione che ragguaglia i costi dei volumi da realizzare nei lotti da assegnare nei Piani di iniziativa privata a quelli applicati o applicabili se il Piano fosse di iniziativa pubblica

Il corrispettivo per il volume ennesimo da assegnare verrà determinato nel seguente modo:

$$C_n = \frac{V_n}{V_t} * f(v)_n * [(UP + US + AL + UG + E)] + C_v * V_n$$

dove si è posto, in aggiunta ai simboli già visti:

V_t = volume totale che insiste sullo stesso lotto

C_v = costo unitario di realizzazione del volume

f(v)_n = è una funzione che dipende dalle caratteristiche geometriche, dalla destinazione dell'immobile da assegnare e dal regime di assegnazione.

Il valore delle funzioni f(t), f(pr), f(u) e f(v) viene fissato con deliberazione della Giunta Comunale.

Il valore dei parametri E, UP, US, AL e UG sarà aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale sulla base dell'indice ISTAT per le somme già spese e sulla base dei costi economici e finanziari reali per i costi da sostenere.