



# COMUNE DI PABILLONIS

(Provincia del Sud Sardegna)  
Via San Giovanni, 7 – 09030 Pabillonis (SU)  
Codicefiscale/partitaIVA 00497620922

## AREA TECNICA

Telefono 070 93529216/217/220

Sito Web [www.comune.pabillonis.su.it](http://www.comune.pabillonis.su.it)

PEC: [protocollo@pec.comune.pabillonis.su.it](mailto:protocollo@pec.comune.pabillonis.su.it) Email: [utpabillonis@gmail.com](mailto:utpabillonis@gmail.com)

## Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per la cessione in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2021**

## Indice

- ART. 1 – Campo di applicazione
- ART. 2 – Caratteristiche delle aree da assegnare
- ART. 3 – Determinazione del corrispettivo
- ART. 4 – Soggetti attuatori
- ART. 5 – Bandi per assegnazione delle aree
- ART. 6 – Requisiti soggettivi degli assegnatari
- ART. 7 – Criterio di assegnazione
- ART. 8 – Commissione e istruttoria istanze
- ART. 9 – Criteri generali per la formazione della graduatoria
- ART. 10 – Assegnazione
- ART. 11 – Decadenza e clausole di decadenza
- ART. 12 – Contenuto del diritto di superficie
- ART. 13 – Convenzione per la cessione delle aree in diritto di superficie (Ex IACP)
- ART. 14 – Convenzione per la cessione delle aree in proprietà
- ART. 15 – Modalità di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione
- ART. 16 – Dilazione di pagamento
- ART. 17 – Norme transitorie e finali

### **ART. 1 – Campo di applicazione**

Il presente regolamento ad integrazione dei regolamenti precedentemente approvati disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la concessione in diritto di superficie o la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di edilizia economica popolare (P.E.E.P.) del Comune di Pabillonis, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167 e 22 ottobre 1971, n. 865 e loro successive modifiche e integrazioni.

Le aree oggetto del presente regolamento sono quelle comprese nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare località "Su Pardu", approvato con DA. 150/U del 12/02/1981 e DA. 1916/U del 03/11/1983.

### **ART. 2 – Caratteristiche delle aree da assegnare**

Le aree oggetto di assegnazione possono essere distinte come segue

- Aree libere ancora da assegnare
- Aree libere oggetto di rinuncia
- Aree libere oggetto di revoca
- Aree parzialmente edificate oggetto di rinuncia (con edificio da completare)
- Aree parzialmente edificate oggetto di revoca (con edificio da completare)

Le costruzioni sulle suddette aree devono rispettare il regolamento comunale con particolare riferimento ai parametri dettati dal Piano di Zona del PEEP.

### **ART. 3 – Determinazione del corrispettivo**

Il corrispettivo della cessione o concessione dell'area è determinato a norma di legge ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione per l'intero P.E.E.P. in proporzione della volumetria da realizzare in ogni lotto, tenendo conto per l'urbanizzazione delle destinazioni d'uso ammesse, delle tipologie edilizie e delle finalità sociali dell'intervento.

Avendo concluso da tempo le acquisizioni delle aree e le opere di urbanizzazione in esso previste, il corrispettivo di cessione delle aree da assegnare, è determinato per ogni anno in corso con atto deliberativo di giunta comunale in occasione della determinazione della quantità e qualità delle aree in zona PEEP e PIP disponibili. Aggiornamento prezzo di alienazione esercizio finanziario corrente.

### **ART. 4 – Soggetti attuatori**

All'assegnazione delle aree in **diritto di superficie o in diritto di proprietà** possono concorrere:

- 1) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare
- 2) Cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa / indivisa e loro consorzi
- 3) Singoli cittadini (per l'assegnazione di lotti singoli) anche riuniti in gruppo purché in possesso dei requisiti soggettivi di cui agli articoli successivi, limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare

I bandi per l'assegnazione saranno distinti per categoria di operatore concorrente.

### **ART. 5 – Bandi per assegnazione delle aree**

Per l'assegnazione delle aree il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, sulla base del presente regolamento, provvederà ad emettere distinti bandi per la prenotazione delle aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà. I bandi dovranno precisare:

- a) le aree disponibili da concedere per ciascun tipo di assegnazione;

- b) le tipologie consentite;
- c) i corrispettivi dovuti per le aree e per le opere di urbanizzazione;
- d) i requisiti oggettivi e soggettivi richiesti per la prenotazione;
- e) il termine di scadenza per la presentazione della domanda;
- f) il contenuto della domanda;
- g) i criteri di selezione delle istanze ed i punteggi per la formazione delle graduatorie, i documenti da allegare;
- h) i controlli e le prescrizioni.

Il Bando sarà pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio; contestualmente verranno messe in atto le forme di pubblicità più idonee a garantirne la massima diffusione. In tale periodo e nei successivi quindici giorni consecutivi potranno essere presentate le richieste di assegnazione corredate dalla documentazione prevista.

La domanda dovrà essere redatta su appositi moduli predisposti ed essere completa di tutti i dati e le informazioni richieste. I contenuti della domanda sono precisati nei successivi articoli così come le indicazioni generali sui criteri per l'attribuzione dei punteggi e per la formazione delle graduatorie.

#### **ART. 6 – Requisiti soggettivi degli assegnatari**

I requisiti soggettivi che devono essere posseduti dagli assegnatari/acquirenti delle aree del piano per l'edilizia economico e popolare, PEEP, siano essi realizzati su lotti concessi in diritto di superficie che in diritto di proprietà, sono i seguenti:

a - possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. (Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti iscritti nelle liste di collocamento o che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto di accedere in condizioni di parità con i cittadini italiani agli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

b - avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Pabillonis, cui si riferisce il Bando di concorso fatta salva la facoltà del lavoratore emigrato che intende rientrare nel Comune;

c - non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio ubicato nel Comune di Pabillonis;

d - non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altri Enti Pubblici, con l'esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno.

e - di fruire di reddito annuo complessivo, per nucleo familiare, non superiore al limite di reddito stabiliti dalla deliberazione del CIPE in vigore al momento della presentazione della domanda.

I requisiti precedentemente elencati devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda.

Ai fini del presente regolamento, si intende per nucleo familiare, la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi. Fanno parte, altresì, del nucleo familiare il convivente more-uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché stabilmente conviventi con il soggetto da 3 almeno due anni nonché al momento dell'assegnazione o dell'acquisto.

I requisiti di cui ai punti c) e d) devono sussistere anche a favore dei componenti il nucleo familiare del soggetto. Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità ed i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

## ART. 7 – Criterio di assegnazione

I criteri e sub-criteri generali per l'assegnazione e la predisposizione delle graduatorie, a cui il bando per la concessione di lotti liberi o parzialmente edificati deve fare riferimento, sono riportati nella tabella a seguito indicata.

- 1) **Residenza continuativa nel Comune di Pabillonis**  
*Per residenza nel comune di Pabillonis è intesa principalmente la residenza continuativa senza interruzione, deve essere comunque tenuta in considerazione anche la residenza continuativa con brevi interruzioni (stagionale brevi periodi dell'anno) e anche continuativa con lunghi periodi di interruzione durante l'anno.*
- 2) **Soggetto non residente ma che presta attività lavorativa nel Comune di Pabillonis**  
*Per attività lavorativa nel comune di Pabillonis è intesa principalmente quella attività svolta nel territorio comunale in sede fissa.*
- 3) **Composizione del nucleo familiare**  
*la definizione di nucleo familiare è rimandata alle specifiche riportate negli articoli precedenti*
- 4) **Coabitazione di uno o più nuclei familiari diversi**  
*ciascuno nucleo familiare dovrà essere composto da almeno due persone (condizione grave)*
- 5) **Indice di affollamento**  
*Per affollamento si intende il rapporto tra la superficie netta calpestabile (vani utili) e il numero dei conviventi, come risulta dal certificato di stato di famiglia (inclusi in questo caso i componenti non a carico), e comunque secondo il disposto dell'art. 2 della L. R. n.° 29/89. Il punteggio, attribuito mediante il quoziente che stabilisca il numero di metri quadrati che ogni abitante ha, in astratto, a disposizione, è così ripartito:*
- 6) **Reddito, non sussistono limiti di reddito**  
*(€ 46.063,90 massimale del reddito per l'accesso all'edilizia agevolata – convenzionata, come aggiornato con determinazione Dir. Gen. 01.06.1917 n. 21519/628 Ass. dei LL.PP. ) valore che nel tempo subirà adeguamenti automatici in subordine alle eventuali modifiche da parte della Regione. Il reddito considerato dovrà essere quello imponibile risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale. Le fasce di reddito determineranno la fruizione di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare*
- 7) **Patrimonio e stato patrimoniale**  
*Soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un alloggio non adeguato (ai sensi del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare, ubicato in qualsiasi località.*  
*Soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, di quota uguale o inferiore al 50% del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un alloggio o titolare del diritto di proprietà di un alloggio gravato da usufrutto, uso o abitazione*  
*Soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione su di un alloggio adeguato (ai sensi del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare, ubicato in qualsiasi località.*  
*Soggetto che abita un alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto*
- 8) **Situazioni particolari. Sono da intendersi quelle situazioni in cui i richiedenti**  
*fruiscono di alloggi dichiarati malsani, impropri, inagibili o pericolanti dalla pubblica autorità, abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione (anche comprovata sopravvenuta inidoneità abitativa dichiarata dai competenti organi per*

*motivi statico – strutturali ovvero procurato a titolo precario dall'assistenza pubblica (condizione molto grave);*

*fruiscono di abitazione in alloggio antigenico, cioè privo di servizi igienico-sanitari o che presenta umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità, ineliminabile con normali interventi manutentivi (condizione molto grave);*

*fruiscono di una sistemazione precaria può derivare da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente;*

9) **Disabilità-Invalidità**

*Presenza nel nucleo familiare di persone o richiedente disabile con menomazioni di qualsiasi genere, riconosciute dalle Autorità competenti che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa*

10) **Sfratto**

*Richiedenti che risiedano in alloggio da lasciare a seguito di sfratto esecutivo NON intimato per inadempienza contrattuale, occupazione abusiva, oppure a seguito di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che usufruisca di alloggio di servizio*

11) **Giovani coppie**

*si intendono per giovani coppie, le coppie coniugate che abbiano già effettuato la pubblicazione di matrimonio, ai sensi del DPR 396/2000, alla data della presentazione della domanda o che intendano contrarre matrimonio entro due anni dalla pubblicazione del presente bando.*

### **ART. 8 – Commissione e istruttoria istanze**

L'esame delle domande, per ciascun Bando, viene effettuato da un'apposita commissione formata da un numero dispari di componenti la cui presidenza è affidata al responsabile dell'area tecnica, gli altri due componenti saranno scelti preferibilmente tra i dipendenti di ruolo inquadrati nella categoria D.

Per motivata carenza di personale in organico è ammessa la presenza di componenti esterni aventi profilo professionale ed adeguata esperienza commisurata al ruolo da ricoprire. Tra i dipendenti dell'area tecnica verrà scelto il segretario verbalizzante. Alla commissione è assegnato il compito di procedere

All'esame istruttorio delle istanze e alla formulazione della distinta Graduatoria per le aree da concedere in diritto di superficie e per quelle da cedere in diritto di proprietà.

In caso di carenza della documentazione inoltrata riguardo ai requisiti di partecipazione, è inviata richiesta di integrazione all'operatore interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.

Con le stesse modalità di cui sopra, ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori integrazioni sulla documentazione presentata.

Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi e delle priorità, saranno attribuiti i punteggi di selezione e formulata la graduatoria degli operatori per tutte le aree rese disponibili.

Il provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica conclusivo del procedimento, verrà emanato entro 30 giorni dalla chiusura del bando di Concorso e sarà pubblicato all'Albo del Comune per dieci giorni, nonché comunicato ai soggetti interessati per permettere, entro i successivi 10 giorni, la presentazione di eventuali osservazioni.

Il Responsabile dell'Area Tecnica, con proprio atto, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti previsti nel Bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della

Graduatoria.

Nel caso di decadenza o di rinuncia di uno o più operatori, il Responsabile dell'Area Tecnica provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di Graduatoria.

### **ART. 9 – Criteri generali per la formazione delle graduatorie**

Nei bandi per l'assegnazione di aree deve essere previsto il diritto di preferenza a favore dei proprietari espropriati singoli o soci di cooperative, a condizione che abbiano i requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e che il titolo del diritto di proprietà sia anteriore alla data di adozione del piano.

Il diritto di preferenza peraltro non costituisce titolo per ottenere la cessione della medesima area già di proprietà dell'espropriato.

Il Comune potrà cedere al proprietario espropriato la medesima area se ciò non è di ostacolo ad una corretta progettazione urbanistica ed edilizia. Nel caso di singolo richiedente potrà essere assegnata un'area strettamente sufficiente alla costruzione di un solo alloggio.

### **ART. 10 – Assegnazione**

L'assegnazione delle aree sulla base delle graduatorie di cui all'articolo precedente verrà effettuata con idoneo atto alle condizioni previste dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni.

Dell'avvenuta assegnazione è data comunicazione mediante notifica a mezzo del servizio di posta elettronica certificata o altra modalità ritenuta idonea ed efficace.

Nel termine di **mesi due** dalla data di ricevimento della comunicazione di assegnazione dell'area da parte dell'organo deliberante l'assegnatario, dovrà sottoscrivere, sotto forma di scrittura privata, un atto preliminare, contenente le condizioni generali, contenute nel regolamento approvato dal Consiglio Comunale, regolanti la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie, come previsto dall'art. 35 L. n. 865/1971.

Nel caso di assegnazione di aree ad impresa, questa dovrà sottoscrivere, nello stesso termine di cui al punto precedente, apposita convenzione con la quale si impegna a vendere o locare gli alloggi realizzati a soggetti risultanti da graduatoria redatta dal Comune, fino ad esaurimento della stessa, dopo di che i soggetti saranno individuati direttamente dall'impresa purché in possesso dei requisiti richiesti.

Con il medesimo atto l'impresa dovrà impegnarsi a rispettare le condizioni regolanti la cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie.

L'assegnatario verserà nella cassa comunale, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, un acconto a mero titolo cautelativo, pari al 40% della quota del corrispettivo delle aree o lotto assegnato.

La mancata sottoscrizione dell'atto di cui al precedente punto comporta la decadenza dall'assegnazione.

### **ART. 11 – Modalità di pagamento**

L'assegnatario del lotto dovrà versare l'intero importo in due rate.

Una quota in acconto e una quota a saldo, secondo le modalità e tempi a seguito indicati:

Lotto libero senza costruzione

- Quota in acconto pari al **50%** del costo totale dell'area, entro due mesi dalla data di comunicazione della riserva del lotto, a pena di decadenza dell'assegnazione, per la stipula della riserva di acquisto che avverrà tramite scrittura privata;
- Quota a saldo del restante **50%** del costo totale dell'area, entro quattro mesi dalla data di

assegnazione, a pena di decadenza, per la sottoscrizione del rogito notarile.

Lotto parzialmente o totalmente edificato

- Quota in acconto pari al **50%** del costo totale della sola area, entro due mesi dalla data di comunicazione della riserva del lotto, a pena di decadenza dell'assegnazione, per la stipula della riserva di acquisto che avverrà tramite scrittura privata;
- Quota a saldo pari al valore complessivo, (lotto più costruzione) decurtato della quota in acconto, entro quattro mesi dalla data di comunicazione della riserva del lotto, a pena di decadenza dell'assegnazione, per la sottoscrizione del rogito notarile;

Per i lotti in cui sono state realizzate opere edili regolarmente assentite e dotate di concessione edilizia è necessario procedere attraverso una stima peritale del soprassuolo, l'ufficio tecnico valuterà in termini di congruità del prezzo, la stima proposta dal rinunciataro e/o decaduto. Le spese tecniche per la predisposizione della stima sono a totale carico dei precedenti assegnatari.

Le suddette opere, purché prive di vizi di difformità parziale o totale, insistenti su di un lotto PEEP oggetto di rinuncia, di decadenza o revoca, realizzate dal precedente assegnatario, saranno a quest'ultimo indennizzate, dal nuovo assegnatario contestualmente alla stipula del rogito notarile con evidenza dei tracciamenti delle transazioni di spesa.

In caso di mancato pagamento senza giustificato accolto dalla commissione entro detti termini sopra indicati, l'assegnatario decade dal diritto di assegnazione, il lotto rientrerà nella piena disponibilità del Comune che tratterà il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni.

Il nuovo assegnatario dovrà indicare lo studio notarile designato per la predisposizione del rogito. Tutte le spese contrattuali saranno a completo carico del nuovo assegnatario acquirente.

#### **ART. 11 – Decadenza e clausole di decadenza**

La costruzione degli edifici nelle aree assegnate in proprietà o in diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

la stipula della convenzione di cui all'articolo 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865, rogito notarile, dovrà avvenire entro il termine di **quattro mesi** dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione dell'area;

entro il termine di **mesi sei** dalla stessa data dovrà avvenire la presentazione dei progetti esecutivi per il rilascio del titolo all'esecuzione della costruzione o completamento in caso di lotto con soprassuolo;

il ritiro del Titolo a costruire dovrà avvenire entro il termine di un mese dalla comunicazione del rilascio della medesima.

i lavori dovranno essere iniziati entro il termine improrogabile di un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data, salvo proroga concessa con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

L'inosservanza del termine di stipula della convenzione, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area rientra nella disponibilità del comune, che tratterà il 10% dell'importo versato.

L'inosservanza del termine di presentazione del progetto esecutivo, del ritiro del Permesso di Costruire concessione nei termini assegnati o del termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato, comporta la decadenza dall'assegnazione e l'area del lotto non edificato, o parzialmente edificato, rientra nella disponibilità del Comune, il quale tratterà il 10% dell'acconto versato oltre le spese per notarili per lo scioglimento del contratto.

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, secondo i criteri stabiliti nelle condizioni generali del contratto di cessione o concessione delle aree comprese nei P.E.E.P. per i casi di decadenza, la restituzione delle somme avverrà contestualmente all'atto della stipula del rogito della nuova assegnazione.



Il soggetto utilmente collocato nella graduatoria indicato dal Comune per la sostituzione, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo raccomandata RR, deve dimostrare il mantenimento dei requisiti posseduti per la partecipazione al bando e comunicare al Comune l'accettazione al subentro con raccomandata RR.

Scaduto inutilmente tale termine si procederà con il nominativo successivo fino ad esaurimento della graduatoria. Esaurita la stessa si procederà con l'espletamento di un nuovo bando.

Qualora nella graduatoria ci siano soggetti a pari punteggio la commissione procede al sorteggio in forma pubblica alla presenza degli interessati.

#### **ART. 12 – Contenuto del diritto di superficie**

L'assegnazione di aree in diritto di superficie, per attrezzature collettive, opere di urbanizzazione secondaria, impianti e servizi da parte di soggetti riconosciuti idonei, potrà avvenire anche in forma diretta, con apposito atto del Consiglio Comunale, sulla base di apposita e documentata istanza.

Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal Codice Civile, articoli 953/956, dal presente Regolamento e dalle vigenti norme in materia. La concessione in diritto di superficie ha una durata e una validità di 99 anni dalla data di stipula della convenzione e si estende alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazioni ed a relativi servizi, nonché al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato.

#### **ART. 13 – Convenzione per la cessione delle aree in diritto di superficie (Ex IACP)**

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

- il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, da realizzare a cura del Comune;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici da realizzare;
- i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;

le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

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. Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato dal 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.

#### **ART. 14 – Convenzione per la cessione delle aree in proprietà**

La convenzione per la cessione delle aree in proprietà deve prevedere:

- gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la

risoluzione dell'atto di cessione.

L'acquisizione in proprietà è sottoposta ai limiti ed alle modalità d'uso fissate dei principi generali e dalle norme vigenti in materia, dai precedenti regolamenti di assegnazione delle aree del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare integrati dalla disciplina prevista nel presente Regolamento.

I vincoli convenzionali per le aree in proprietà, regolati dall'art. 35 Legge 865/71 e successive modificazioni, restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio.

E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza. I presenti vincoli vengono meno solo in caso di procedura fallimentare e di altre procedure concorsuali e non in caso di vendita dell'immobile in sede esecutiva.

#### **ART. 15 – Modalità di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione**

Con decreto del 28 settembre 2020 n 151 il ministero dell'economia e delle finanze ha emanato il regolamento recante la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata (vigente al 24.05.2021).

In riferimento all'articolo 31, commi 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, con i quali si demanda, tra l'altro, a un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, l'individuazione della percentuale del corrispettivo, risultante dall'applicazione del citato comma 48, per la rimozione dei vincoli relativi alla **determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative** e loro pertinenze nonché del **canone massimo di locazione delle stesse**, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e dei criteri e delle modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

Fatti salvi eventuali aggiornamenti o integrazioni emanate con le stesse modalità del decreto ministeriale precedentemente richiamato, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone di massimo di locazione sono calcolate nel modo a seguito indicato:

- 1) Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e' pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli **anni di durata della convenzione** e il **numero di anni**, o frazione di essi, trascorsi dalla data di **stipula della convenzione**, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2;
- 2) Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla **data di stipula della convenzione**, fino alla durata massima della convenzione.

- 3) In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2), è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

- 4) Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

#### **ART. 16 – Dilazione di pagamento**

Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

#### **ART. 17 – Norme transitorie e finali ed entrata in vigore.**

I precedenti assegnatari dei lotti che intendono rinunciare al diritto di proprietà (diritto di superficie) dell'area assegnata da tempo e non hanno interesse a realizzare un edificio abitativo devono esprimere formalmente rinuncia al comune

La restituzione della somma a suo tempo versata (senza interessi o altre indennità) potrà avvenire solo in seguito alla riassegnazione e vendita dell'area in questione.

Nei soli casi di comprovata necessità per fatti documentati e valutati dalla commissione di assegnazione la restituzione delle somme precedentemente versate, potrà avvenire prima della riassegnazione e vendita dell'area e previa decurtazione del 10% salvo ulteriori spese, qualora nel lotto non sia presente traccia di costruzione.

Tutti gli oneri e relative responsabilità previste dalle vigenti norme rimangono a carico del rinunciatario fino al momento dell'atto di rogito da redigersi con atto pubblico da parte di un notaio.

Il presente regolamento ha validità per i P.E.E.P. per i quali non siano stati pubblicati alla data di entrata in vigore dello stesso i bandi di assegnazione delle aree.

Il presente regolamento entra in vigore dopo che siano decorsi quindici giorni di pubblicazione all'albo pretorio on line. Il presente regolamento sarà inoltre inserito nel sito sezione amministrazione trasparente.