

COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE

PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE

**DELLE AREE COMUNALI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
E/O PRODUTTIVA ACQUISITE IN BASE ALLA LEGGE 22
OTTOBRE 1971 N. 865**

Approvato con deliberazione C.C. n. 70 del 29/10/2008
Le modifiche sono indicate in corsivo e in grassetto.
Le parole o frasi cassate sono indicate tra parentesi.

INDICE

A - DISPOSIZIONE PRELIMINARE:

- Campo di applicazione

1 - CRITERI GENERALI:

1. 1. *Determinazione prezzo di cessione degli alloggi*
1. 2. *Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi canoni di locazione degli alloggi*
1. 3. *Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi.*
1. 4. *Decadenza dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie*
1. 5. *Risoluzione dell'atto di cessione delle aree in proprietà*
1. 6. *Penalità e indennizzi*

2 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE:

2. 1. *Domanda, istruttoria e concessione delle aree*
2. 2. *Commissione di assegnazione*
2. 3. *Criteri di priorità*
2. 4. *Determinazione del corrispettivo*
2. 5. *Modalità di pagamento*
2. 6. *Destinazione delle aree produttive*
2. 7. *Oneri a carico del concessionario di aree produttive*
2. 8. *Sanzioni*

3 - CONVENZIONI TIPO:

2. 1. *Convenzione diritto di superficie*
3. 2. *Convenzione cessione in proprietà*

DISPOSIZIONE PRELIMINARE

Campo di applicazione

1. Le aree acquisite dal comune a fini di pubblica utilità in base alla Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive *modifiche ed integrazioni*, sono assegnate, per le destinazioni e con le norme attuative stabilite nei piani urbanistici vigenti, con criteri e le modalità indicate nel presente regolamento.
2. Esso non riguarda invece la concessione ad enti pubblici del diritto di superficie sulle aree occorrenti per la realizzazione di impianti e servizi pubblici (opere di urbanizzazione).

1 – CRITERI GENERALI

1.1. - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi

(art. 35, 8° comma, lett. e)

1. Il prezzo della cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, sarà determinato dal comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativa all'anno precedente a quello della cessione stessa nel comprensorio n. 18 individuata con D.P.G.R. Sardegna n. 103 del 22 aprile 1976; 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 %

2. 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.

3. Al prezzo, così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo versato per concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica.

1.2 – Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi

(art. . 35, 8° comma lett. e)

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

2. 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.

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

4. 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.

5. I canoni di cui sopra dovranno essere approvati dal comune.

1.3 – Determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie

(art. 35, 8° comma lett. g)

1. Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie, salvo diverse disposizioni contenute nelle leggi vigenti al momento del rinnovo della concessione stessa, verrà determinata in misura del 5% annuo del costo di costruzione dell'immobile, valutato sulla base del prezzo medio degli appalti di opere di edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello del rinnovo della concessione, diminuito del 50% per deprezzamento derivante dall'età e aumentato del valore dell'area commisurato al costo di espropriazione vigente al momento del rinnovo stesso.

2. Il canone sarà revisionato ogni 5 anni in base agli stessi criteri di cui al precedente comma.

3. Resteranno a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e di gestione.

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

1.4 – Decadenza dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie

(art. 35, 8° comma, lett. f)

1. Il concessionario decade dalla concessione:

a) Nel caso di inosservanza del divieto alla concessione a terzi del diritto di superficie, il concessionario decadrà da tale diritto per la parte oggetto della contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientreranno nella disponibilità del Comune;

b) Nel caso di mancato pagamento, anche di una rata, del diritto di superficie – se è 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, o il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nella disponibilità del Comune;

c) Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori imputabile a negligenza del concessionario, il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'ultimazione degli stessi, 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. Ove l'inadempienza imputabile alla negligenza del concessionario riguardasse le sole opere di urbanizzazione, sarà in facoltà del Comune di applicare i criteri precisati nel precedente punto a) e di eseguire le opere stesse in danno del concessionario con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% dell'importo delle opere da farsi, salvo i maggiori danni.

2. Al concessionario che cede i fabbricati, ove questa sia consentita, a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio precedente di cui ***all'art. 1.1***, il Comune applicherà a carico del superficiario alienante una penalità pecuniaria pari a 4 volte la differenza dei due prezzi;

3. Nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei criteri di applicazione dei canoni di locazione il Comune applicherà a carico del concessionario una penalità pari a 2 volte la differenza tra canoni percepiti o canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione sarà stata commessa.

4. *Il concessionario che compie* reiterate analoghe infrazioni decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazioni ed il terreno, con le opere su di esso realizzate, rientrerà nelle disponibilità del Comune;

1.5 – Risoluzione dell'atto di cessione delle aree in proprietà

1. L'atto di cessione si risolve:

a) Nel caso di inosservanza da parte dell'acquirente del divieto di cedere a terzi, senza l'adesione del Comune, l'area edificata o parzialmente edificata si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area in proprietà ed il terreno e le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del comune.

In questo caso il comune applicherà una penale pecuniaria a carico dell'inadempiente pari al 30% del prezzo di cessione dell'area.

Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorrenti per la stima.

b) Nel caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, del prezzo di cessione dell'area (se è previsto il pagamento in tale forma), il Comune metterà in mora l'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 si avrà la risoluzione dell'atto di cessione, per la parte oggetto di contestazione ed il terreno, con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.

c) Nel caso di inosservanza dei predetti termini di inizio o di ultimazione dei lavori il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'inizio e per l'ultimazione di essi, con una penale in misura pari al 5% della somma versata per l'acquisto dell'area.

Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell'atto di cessione e il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.

1.6 - Penalità e indennizzi

1. Quando l'atto di cessione è risolto o la concessione decade, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata e in particolare per qualcuno dei motivi sopra indicati, l'area rientra nella disponibilità del Comune, e con essa divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di esse eventualmente realizzate.

2. Il Comune rimborserà al concessionario o all'acquirente decaduto la somma versata per l'assegnazione (versata per l'assegnazione) del diritto di superficie o della proprietà, detratte le spese sostenute dal Comune a una penalità pari al 10% della somma stessa.

3. 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 e il terzo nominato di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Cagliari; dall'indennità saranno detratte le spese occorrenti per la stima.

2 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE

2.1 - Domanda, istruttoria e concessione delle aree

1. *La pubblicazione della deliberazione di approvazione del P.E.E.P. e del P.I.P. e i relativi criteri costituisce bando di concorso pubblico* per l'assegnazione delle aree; la prima promessa di assegnazione verrà *adottata dal Responsabile del Servizio competente* sulla base delle domande presentate, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del P.E.E.P. e/o del P.I.P.; per le assegnazioni successive il *Responsabile del Servizio* deciderà, di norma, sulla base delle domande presentate, entro il primo bimestre di ogni anno.

2. Possono fare domanda per l'assegnazione di un'area edificabile gli enti *pubblici e/o privati*, i cittadini, le cooperative e le società. Nella domanda devono indicare:

- la ragione sociale o generalità, con domicilio o recapito;
- la specificazione del regime di assegnazione richiesto;
- l'entità e qualità del programma costruttivo;
- l'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;
- gli eventuali titoli di proprietà vantati per l'assegnazione;
- i requisiti legali per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (solo per la cessione in proprietà nel piano di zona);
- i requisiti posseduti per l'assegnazione di aree per insediamenti produttivi artigianali;

3. Per partecipare all'assegnazione delle aree produttive i richiedenti dovranno possedere i seguenti requisiti:

- iscrizione a un albo delle imprese artigianali o delle cooperative e consorzi di produzione e lavoro o/e piccolo industriale e dovranno inoltre dimostrare (all'atto della presentazione della domanda) di svolgere regolare attività attraverso la presentazione di un questionario predisposto dal Comune compilato in ogni sua parte;
- iscrizione all'ufficio anagrafe di una Camera di Commercio Industriale Artigianato e agricoltura della Repubblica;
- disponibilità (esplicita dichiarazione) all'accettazione delle condizioni Comunali di assegnazione e gestione;

4. Nella domanda in carta legale dovranno essere *rilasciate le seguenti dichiarazioni*:

- a) di essere iscritto all'albo delle imprese artigiane;
- b) che trattasi di attività particolarmente rumorosa e molesta;
- c) che la sede dell'attività viene svolta in locali inagibili o insufficienti;
- d) di avere numero ___ unità lavorative alle proprie dipendenze e di impegnarsi ad esibire l'idonea documentazione al momento della concessione, pena la decadenza;
- e) di essere stato oggetto di procedura di sfratto o che è in corso un procedimento per la richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario;
- f) di avere le capacità professionali e di aver svolto con la massima correttezza la conduzione tecnico economica dell'azienda.

5. Alla domanda il richiedente deve allegare:

- a) progetto di larga massima (planimetria e relazione tecnico descrittiva delle opere relative all'intervento da realizzare);

6. L'amministrazione potrà sempre richiedere la documentazione di quanto affermato nella domanda e negli allegati e quegli ulteriori approfondimenti che risultassero opportuni per una esauriente istruttoria.

7. Delle domande istruite ed esaminate dalla Commissione preposta, il Responsabile del Servizio disporrà l'accoglimento e determinerà la definitiva concessione.

8. L'eventuale preferenza manifestata per la stessa area verrà risolta con l'applicazione dei criteri di priorità di cui al punto 2.3.

9. I medesimi criteri valgono, in quanto applicabili, per la priorità nell'assegnazione delle aree a destinazione produttiva; su tutti hanno precedenza i trasferimenti di attività produttive moleste o nocive esistenti nell'abitato.

10. L'assegnazione delle aree per la costruzione dei fabbricati da adibire alle attività connesse con l'esercizio del commercio verrà effettuata secondo il seguente criterio di priorità:

- 1) Cooperativa di consumatori o di produttori, operanti a San Gavino, che prevedono nello statuto la possibilità di approvvigionamento anche ai non soci;
- 2) Società ed Enti di diritto privato, con priorità agli operatori commerciali residenti e operanti in San Gavino da almeno 5 anni.

11. Per la formazione della graduatoria per l'assegnazione dei lotti produttivi vengono adottati i seguenti punteggi:

- Operatori residenti in San Gavino o che comunque espletati, attività lavorativa sul Comune di San Gavino.....PUNTI 3
- Per le attività ubicate all'interno del centro abitato (Zona P.D.F. e residenti in San Gavino).....PUNTI 1
- Per le attività giudicate rumorose e ubicate all'interno del "perimetro edificato -residenti in San Gavino.....PUNTI 1,50
- Per sfratto esecutivo residenti in San Gavino.....PUNTI 3
- Per le attività consorziali e cooperative (residenti e non residenti).....PUNTI 4
- Per avviata procedura di richiesta di sgombero del locale del proprietario anteriormente al **31.12.2005** residenti in San Gavino.....PUNTI 3
- Per locale dichiarato inagibile (residenti) in San Gavino.....PUNTI 1
- Per locale non idoneo (residenti) in San Gavino.....PUNTI 0,5
- Per ogni unità lavorativa occupata al momento della domanda (residenti e non residenti) in San Gavino.....PUNTI 1
- Per artigiani che hanno iniziato l'attività e sono privi di spazi (residenti) in San Gavino.....PUNTI 2
- Inizio nuova attività (residenti e non residenti) San Gavino..... PUNTI 1
- Per ogni altra unità lavoro prevista nel nuovo insediamento (occupati e dipendenti all'atto della domanda) a San Gavino.....PUNTI 1

12. A parità di punteggio scatteranno nell'ordine le seguenti clausole preferenziali:

- A) conduzione in locazione dell'attuale sede dell'attività;
- B) appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e 35 anni;
- C) in caso di ulteriore parità, maggiore anzianità di attività;
- D) residenza anagrafica, di almeno uno dei titolari, nel paese da più lungo periodo

13. Le aree del centro abitato, rese disponibili in seguito al trasferimento completo delle attività produttive, saranno, oggetto di zonizzazione dallo strumento urbanistico Comunale a servizio pubblico.

2.2 - Commissione di assegnazione

1. L'assegnazione delle aree è **determinata dal Responsabile del Servizio sulla base della graduatoria predisposta** da una Commissione Comunale per l'assegnazione delle aree Comunali.

2. La commissione ha il compito di vagliare la validità delle richieste di assegnazione, di stilare la graduatoria, di trasmettere gli atti al responsabile del servizio per l'adozione dell'atto di assegnazione impartendo specifiche direttive sulle modalità di localizzazione, definisce le caratteristiche, le eventuali modalità di realizzazione e condizioni d'uso.

3. La Commissione per l'assegnazione delle aree comunali è composta da 9 membri, e precisamente:

- SINDACO o Assessore Delegato – presidente
- n° 3 Consiglieri Comunali, di cui uno di minoranza;
- n° 1 rappresentante delle Organizzazioni Sindacali Territoriali degli edili di San Gavino;
- n° 1 rappresentante delle Organizzazioni Cooperative operanti nel territorio di San Gavino;
- n° 3 rappresentanti delle Associazioni più rappresentative, *rispettivamente*, delle categorie imprenditoriali, artigianali e commerciali operanti nel Comune di San Gavino.

4. I rappresentanti del consiglio comunale sono nominati dal consiglio comunale mentre gli altri componenti sono nominati dalla giunta comunale, la quale procede, alla nomina della commissione. Essa dura in carica per cinque anni, sulla base delle designazioni delle varie organizzazioni.

2.3 – Criteri di priorità

1. Il P.E.E.P. e il P.I.P. operano la distinzione fondamentale tra lotti per insediamenti a prevalente destinazione residenziale e lotti per insediamenti a prevalente destinazione non residenziale.

2. L'incidenza e localizzazione delle aree da cedere in proprietà o concedere in diritto di superficie viene effettuata e aggiornata dal Consiglio Comunale in base alle domande pervenute e ritenute valide.

3. In relazione ai due tipi di utilizzazione dei fabbricati (residenziali o produttiva) e ai due regimi di concessione per le destinazioni residenziali (proprietà e diritto di superficie), si costituiscono 3 elenchi nei quali vengono iscritte le domande pervenute, previo accertamento dell'esistenza di requisiti prescritti e della compatibilità e attendibilità dell'iniziativa.

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

5. Qualora la quantità delle aree richieste superi la disponibilità, si darà luogo ad una graduatoria nella quale avranno la priorità le seguenti categorie sociali di operatori:

A) – Per la concessione in diritto di superficie

- 1) enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.) o a servizi di interesse pubblico;
- 2) cooperative di abitazione a proprietà indivisa e altre cooperative e consorzi di servizi, di consumo, di produzione e lavoro ecc. ;
- 3) cooperative di abitazione a proprietà individuale;
- 4) privati cittadini o società.

B) – per la cessione in proprietà

- 1) cooperative fra proprietari o figli di proprietari di aree espropriate o da espropriare in base alla legge 865/71;
- 2) singoli proprietari o figli di proprietari di aree espropriate in base alla legge 865/71;

- 3) singoli proprietari o figli di proprietari di aree vincolate per utilità pubblica, o da espropriare in base alla legge 865/71;
- 4) Enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica e cooperative a proprietà indivisa;
- 5) Privati cittadini, cooperative, società.

6. I proprietari di aree vincolate da piani urbanistici o da progetti di opere pubbliche a fini di pubblica utilità e pertanto da espropriare in base alle disposizioni del *D.p.r. 8.6.2001 n. 327*, possono essere utilmente inclusi nella graduatoria come sopra indicato qualora abbiano rilasciato dichiarazione di cessione volontaria dell'immobile da espropriare, alle condizioni previste nel *capo IV del D.P.R. 8.6.2001 n. 327*.

7. Al momento della stipulazione dell'atto di cessione dell'area comunale assegnata, si effettuerà, anche con apposita clausola aggiuntiva, il conferimento dell'area da espropriare e le indennità relative verranno scomutate dal corrispettivo dovuto.

8. All'interno di ogni categoria la priorità sarà stabilita secondo i seguenti criteri:

- Immediata fattibilità dell'intervento;
- Precedenza nella presentazione della domanda;
- Punteggio per assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica determinato in base alle leggi vigenti (art. 7 D.P.R. 30.12.1972 n. 1035 e successive).

9. Per le cooperative è determinato dalla media del punteggio dei soci.

2.3 – Bis

1. I proprietari e/o i concessionari delle residenze realizzate su aree concesse in diritto di superficie potranno richiedere previo pagamento la trasformazione/acquisizione dell'area in diritto di proprietà.
2. Il prezzo dell'area sarà determinato in relazione ai costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree interessate alla trasformazione, decurtate dalle cifre già corrisposte all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle clausole e obblighi previsti negli schemi di convenzione di cui al presente regolamento.
3. Le modalità di pagamento dovranno essere corrisposte nel seguente modo:
20% del corrispettivo al momento di stipula dell'atto e la restante quota divisa in cinque rate annuali (comprehensive degli interessi maturati).

2.4 – Determinazione del corrispettivo

1. Il corrispettivo della cessione e 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 e delle tipologie edilizie.

2. La quota di corrispettivo relativa all'acquisizione dell'area per ogni singolo lotto terrà conto della sua superficie effettiva e può essere tecnicamente determinato in base alla formula seguente:

$$CE_n = K_e \cdot \frac{V_n}{V} \quad \text{dove } K_e = \frac{A_n}{A} \cdot E$$

Dove si è posto:

CE = quota di corrispettivo relativa all'acquisizione dell'area;

V = volumetria insediativi complessiva;

A = superficie insediativi complessiva;
 E = spesa globale per l'espropriazione delle aree;
 n = indicativo dei parametri relativi al lotto "ennesimo" considerato;
 Ke = coefficiente correttivo relativo all'acquisizione delle aree.

3. La quota di corrispettivo relativa all'urbanizzazione dell'area per ogni singolo lotto terrà conto della sua destinazione d'uso e della tipologia prevista e può essere tecnicamente determinata in base alla formula seguente:

$CU_n = K_u \cdot K_t \cdot \frac{V_n}{V}$ dove:

$$K_u = K_r \frac{V_r}{V} + K_{ra} \cdot \frac{V_{ra}}{V} + K_p \frac{V_p}{V} + K_{pa} \frac{V_{pa}}{V}$$

$$V = V_r + V_{ra} + V_p + V_{pa}$$

$$K_t = \frac{F_n}{F} \cdot U$$

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

CU = quota di corrispettivo relativa all'urbanizzazione dell'area ;

F = lunghezza complessiva dei fronti di accesso ai lotti insediativi;

U = spesa globale per l'urbanizzazione delle aree;

Ku = coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso dei fabbricati;

Kt = coefficiente correttivo relativo alla tipologia prevista dei fabbricati;

r = indicativo dei parametri relativi agli insediamenti residenziali;

ra = indicativo dei parametri relativi agli insediamenti residenziali agevolati;

p = indicativo dei parametri relativi agli insediamenti produttivi;

pa = indicativo dei parametri relativi agli insediamenti produttivi agevolati.

4. Il valore dei coefficienti correttivi Ke e Kt sono invece determinati dalle grandezze geometriche del lotto e del PEEP, il valore del coefficiente Ku dipende dal valore delle costanti Kr, Kra, Kp, Kpa che sono fissati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.

5. In questo modo il Comune determina le condizioni particolari che intende praticare a favore degli Enti che costruiscono alloggi da dare in locazione (IACP e cooperative a proprietà indivisa) come pure dei produttori aventi determinati connotati di interesse sociale (cooperative, associazioni, ecc.).

6. Così pure sono fissati e aggiornati con deliberazione del C.C i valori delle grandezze economiche E ed U, quali risulteranno dalle stime e consuntivi relativi.

2.5 – Modalità di pagamento

1. Il corrispettivo per la cessione in proprietà o cessione in diritto di superficie determinato con i criteri del punto precedente viene di norma pagato in contanti al momento della stipulazione degli atti.

2. Tuttavia il comune può stabilire particolari condizioni a favore di determinate categorie di operatori, nei limiti delle possibilità reali di garantire comunque l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni, e con i seguenti criteri:

- A) Per cessione in proprietà alle cooperative (aree residenziali):
 - Pagamento in contanti del 20% del corrispettivo al momento della stipulazione degli atti e poi quattro rate annuali del 20% (più interessi relativi in base al tasso ufficiale di sconto) a partire dalla fine del terzo anno;
- B) Per cessione in diritto di superficie alle cooperative (aree residenziali):
 - Pagamento in contanti del 20% del corrispettivo al momento della stipulazione degli atti e poi sedici rate annuali del 5% (più interessi relativi in base al tasso ufficiale di sconto) a partire dalla fine del terzo anno;
- C) Per concessione in diritto di superficie o proprietà delle aree produttive:
 - Pagamento in contanti del 10% al momento della stipulazione del **contratto preliminare**. La somma restante in sei rate del 15% ognuna con cadenza annuale decorrenti dalla data del **contratto preliminare**.
 - I pagamenti da effettuarsi mediante rateizzazione, sia per le aree destinate a residenza che delle aree destinate ad attività produttive, dovranno essere garantiti da polizza fideiussoria, da svincolarsi solo alla fine del pagamento.

2.6 - Destinazione delle aree produttive

1. Le aree produttive comprese nei comparti della zona D saranno riservate ad insediamenti artigianali (e piccolo industriali) appartenenti ai rami dell'attività economica del tipo manifatturiero e del tipo delle costruzioni e della installazioni di impianti.
2. Le altre aree saranno assegnate a qualsiasi tipo di insediamenti produttivi/commerciali.
3. Le aree produttive vengono cedute di norma in diritto di superficie per la durata massima di 99 (novantanove) anni e potrà essere rinnovato a richiesta dell'assegnatario (corrispettivo determinato a norma dell'art. 1.3).
4. Potranno essere eccezionalmente cedute in piena proprietà qualora si dimostrasse indispensabile per la realizzazione dell'intervento, a seguito di apposita deliberazione preliminare della Giunta Municipale, e comunque nel limite massimo del 50% dell'intera superficie produttiva disponibile.

2.7 - Oneri a carico del concessionario di aree produttive

1. Si richiama che il concessionario dovrà effettivamente utilizzare l'area secondo 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 non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del Comune.
2. Le aziende preesistenti all'interno del centro abitato dovranno completare il trasferimento nel termine di due anni, salvo eventuale proroga concessa dalla Giunta Municipale esclusivamente per impedimenti gravi non dipendenti dalla volontà del produttore.
3. Nello stesso termine l'area interna liberata potrà essere ceduta al Comune, a scampo del corrispettivo dovuto, qualora sia destinata a spazi pubblici, ecc. dal vigente Piano Urbanistico Comunale.
4. L'assegnatario non potrà cedere a terzi l'immobile senza che sia preventivamente intervenuta l'autorizzazione del comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare senza condizione alcuna le norme del presente regolamento.

5. Il comune può consentire delle proroghe ai tempi stabiliti quando sia dimostrabile che eventuali ritardi non sono imputabili a responsabilità dell'interessato.

2.8 - Sanzioni

1. Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 2.7, previa messa in mora del concessionario, il comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti nell'area stessa.

**A)- SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFFICIE
SU AREA ASSEGNATA A SEGUITO DI ESPROPRIAZIONE IN BASE ALLA LEGGE 22
OTTOBRE 1971, N° 865 E SUCCESSIVE**

P.E.E.P.

(Adattamento dello schema proposto dall'Alleanza dei poteri locali per l'autonomia e la Rinascita della Sardegna e della lega Nazionale Cooperative e Mutue)

Con l'atto presente da valere a tutti gli effetti di legge tra:

Comune di _____

In persona di _____

E sig. (oppure Soc. Coop.) _____

PREMESSO:

- che il Sig. (oppure la Coop.) _____
ha presentato al Comune di _____
- istanza per l'ottenimento di concessione di diritto di superficie su appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, compreso nel piano _____
formato ai sensi della legge _____
e successive modifiche, ed espropriato ai sensi del titolo II della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive;
- che tale concessione è stata deliberata dal Consiglio Comunale in data _____
n. _____, resa esecutiva ai sensi di legge;

VISTE

- Le disposizioni dell'art. 35 della su richiamata legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- la deliberazione consigliere n. _____ del _____

si conviene quanto segue

- 1) Il Comune di _____, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile interessato nel piano _____
approvato con L. P.C.R. Sardegna _____

CONCEDE

Al Sig _____
o alla soc. Coop. _____ che
accetta, il diritto di costruire e mantenere sul lotto indicato nella allegata planimetria stralciata dalla mappa
catastale e avente superficie di mq. _____
e una volumetria ammessa di mc. _____
appartenente al comparto _____
e contrassegnato con il n. _____
uno o più fabbricati ad uso civile abitazione, aventi le dimensioni e le caratteristiche appresso specificate

2) Il corrispettivo della presente concessione è stato convenuto dalle parti in
EURO _____ comprensivo:

- della quota parte del prezzo globale di esproprio dell'intero comparto pari a EURO _____
- della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione relativo all'intero comparto, già realizzate
a cura del Comune pari a EURO _____;

oppure (e/o)

- della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto che verranno
realizzate a cura del Comune, pari a EURO _____

oppure (e/o)

Il concessionario presta inoltre garanzie finanziarie pari a EURO _____ (almeno il 20% del costo
complessivo previsto) per le opere di urbanizzazione in appresso specificate che il concessionario si obbliga
a realizzare a sua cura e spese. (Trattasi di due ipotesi alternative e concorrenti e alla precedente).

3) Si da atto che il concessionario ha versato a titolo di acconto la somma di EURO _____
(pari almeno al 20% dell'intero corrispettivo) per la quale è stata rilasciata quietanza _____

Il residuo corrispettivo verrà pagato come segue:

- quanto a EURO _____ (20% dell'intero corrispettivo) entro sei mesi della
stipulazione del presente atto;
- quanto a EURO _____ (5% dell'intero corrispettivo) al termine di ogni anno successivo, a
partire dal terzo e fino al termine del quindicesimo anno di concessione.

Su questi ultimi ratei decorreranno, a partire dalla stipulazione della presente convenzione, gli
interessi in ragione del 3% annuo.

Tali interessi dovranno essere versati unitamente al pagamento delle rate sopra specificate.

4) In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il concessionario decade dal diritto di superficie ed il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che tratterà il 10% dell'intero corrispettivo, salvi i maggiori danni.

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

Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

5) Il concessionario entrerà in possesso dell'area al momento in cui la presente convenzione diventerà esecutiva.

6) La presente costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di _____ anni (compresa tra 60 e 99 anni), rinnovabile alla scadenza per ulteriore periodo di _____ anni.

Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà.

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni (se costruite dal Comune) secondo quanto stabilito nella deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

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

Oppure:

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti al lotto sono (solo se costruite in tutto o in parte dal concessionario):

(Elencare le opere)

- Opere di urbanizzazione primaria _____

- Opere di urbanizzazione secondaria _____

- Opere di urbanizzazione generale _____

Delle suddette opere le seguenti _____

Sono state realizzate dal Comune per un valore complessivo di EURO _____ valore conglobato in quota parte del corrispettivo della concessione di cui al punto 2. (le tre ipotesi possono concorrere o essere alternative).

Oppure (e/o)

Delle suddette opere le seguenti _____
saranno realizzate a cura del Comune per un valore di EURO _____ valore conglobato in
quota parte nel corrispettivo della concessione di cui al punto 2.

Oppure (e/o)

Dalle suddette opere le seguenti _____
per un valore complessivo di EURO _____
saranno realizzate a cura e spese del concessionario, il quale presta congrua garanzia in appresso specificata.

8) Le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente e al vigente
piano _____

(ciò nell'ipotesi che le opere siano realizzate dal concessionario)

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto a cura e spese del concessionario e dovrà
essere approvato dal Comune.

Oppure:

Il Comune si impegna a fornire entro _____

Il progetto esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione, redatto a spese del concessionario.

9) Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti uffici tecnici Comunali (sempre che le
opere siano costruite dal concessionario);
- mediante un controllo delle suddette opere eseguito dai suddetti uffici, per un periodo di sei mesi a
decorrere dal completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere
stesse.

In tale periodo i lavori di manutenzione, di riparazione e completamento eventualmente necessari saranno
compiuti dal concessionario a sua cura e spese; sarà pure a carico del concessionario la responsabilità civile
per eventuali danni.

In caso di inadempienza il Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei suddetti lavori,
addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie, salvi i maggiori
danni.

Sono comunque fatti salvi i collaudi peritali a norma di legge e la responsabilità civile e penale dell'impresa
costruttrice.

10) i lavori di esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione dovranno avvenire per stati di avanzamento
secondo i tempi e le modalità fissati in apposito scadenziario predisposto dagli uffici comunali. All'interno di
tali limiti temporali l'esecuzione di tali opere di urbanizzazione primaria,
secondaria e generale dovrà essere percentualmente non inferiore alla volumetria realizzata nel contempo, e
comunque attuata per lotti funzionali. (quando si tratta di opere costruite dal concessionario).

In caso di inadempienza agli obblighi di cui sopra, il Sindaco emetterà decreto di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e non concederà licenze di abitabilità fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate al volume già realizzato.

11) Ad esecuzione avvenuta, la manutenzione delle suddette opere sarà assunta dal Comune, senza che nulla sia dovuto al concessionario ad alcun titolo, con i seguenti criteri di modalità:

- l'assunzione della manutenzione avverrà al momento della conclusione del periodo di controllo di cui al punto 9 e a condizione dell'esito positivo medesimo;
- con l'assunzione della manutenzione delle opere da parte del Comune sarà svincolata la garanzia finanziaria di cui al punto seguente ed il concessionario costruttore sarà altresì liberato dalle responsabilità di cui al punto 9.

12) A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, la parte concessionaria presta le seguenti garanzie finanziarie (sempre che le opere siano costruite dal concessionario):

- fideiussione bancaria o di altri istituti autorizzati pari al 20% dell'importo complessivo delle urbanizzazioni.

Oppure (e/o)

- deposito cauzionale presso un istituto di credito autorizzato di liquidi o titoli garantiti dallo stato, pari al 20% dell'importo complessivo delle urbanizzazioni.

13) La costruzione degli edifici per i quali è concesso diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente ed al progetto planivolumetrico.

Oppure:

- i lavori di costruzione nell'area in oggetto dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data di entrata in possesso dell'area ed essere completati non oltre i 3 anni dalla data stessa.

Il Sindaco, in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroghe per i termini iniziali e finali.

L'inosservanza dei termini di inizio, comunque prorogati, comporta la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, con la facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere il 10% dell'intero corrispettivo della concessione medesima, salvi i maggiori danni.

In caso di inosservanza dei termini finali si avrà decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie per gli edifici che non siano completati o non siano ancora iniziati.

In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici esperti rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e il terzo di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Cagliari.

Le spese della stima peritale saranno detratte dalle indennità.

14) I fabbricati costruiti potranno essere ceduti solamente con le modalità, i termini ed i corrispettivi stabiliti dalla richiamata deliberazione del C.C. n. _____ del _____

E' comunque vietata salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area parzialmente edificata.

E' altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile costruito in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione o comunque prima che sia stata rilasciata licenza di abitabilità.

L'inosservanza dei suddetti divieti comporta la decadenza automatica del diritto di superficie.

15) All'atto della cessione del fabbricato il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica riferito all'anno precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinato in base all'età dell'edificio:

da 0 a	5 anni	0%
da 5 a	10 anni	da 0,01 a 5%
da 10 a	20 anni	da 5,01 a 10%
da 20 a	30 anni	da 10,01 a 20%
da oltre	30 anni	da 20,01 a 30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

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

Nel caso di concessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata al superficiatario alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi.

16) gli edifici costruiti potranno essere dati in locazione:

la determinazione e la revisione periodica dei canoni saranno effettuate secondo le modalità ed i criteri fissati dalla deliberazione del C.C. n. _____ del _____

17) Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile determinato ai fini della cessione come al punto 15.

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

La revisione periodica dei canoni in locazione sarà operata secondo i criteri che verranno determinati nelle norme previste dall'art. 8, 1° comma, lettere h) i) della Legge 865/1971.

In caso di inosservanza delle suddette prescrizioni per la determinazione e per la revisione dei canoni di locazione il superficiatario decade dal diritto di superficie.

18) Il Comune di _____ dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da ogni vincolo, trascrizioni, pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

19) Il concessionario rinuncia alla documentazione di rito.

20) Il Comune di _____ rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di _____ da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

21) Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario, che chiede i benefici fiscali di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, assumendone i relativi oneri.

22) La validità della presente convenzione è subordinata al visto di esecutività degli organi di controllo

23) La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura del concessionario.

B) SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE ASSEGNATE A SEGUITO DI ESPROPRIAZIONE IN BASE ALLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 E SUCCESSIVE.

P.E.E.P.

(Adattamento dello schema proposto dall'Alleanza dei poteri locali per l'Autonomia e la Rinascita della Sardegna e dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue)

Con l'atto presente da valere a tutti gli effetti di legge tra:

Comune di _____

In persona di _____

E Sig. (oppure la soc. Coop.) _____

Premesso:

- che il Sig. (oppure la Coop.) _____
ha presentato domanda al Comune di _____ per ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale compreso nel piano _____ formato ai sensi della Legge _____ e successive modifiche, ed espropriato ai sensi del tit. II Legge 865/ e successive;

- che tale cessione è stata deliberata dal C.C. in data _____ con deliberazione n. _____ esecutiva ai sensi di legge;

Viste:

- le disposizioni dell'art. 35 della surrichiamata legge 22.10.1971 n. 865;

- La deliberazione consiliare n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;

SI CONVIENE

1) Il Comune di _____

in persona di _____

vende al Sig. (oppure Coop.) _____

- che acquista, l'appezzamento di terreno fabbricabile indicato nell'allegata planimetria stralciata

dalla mappa catastale e avente superficie di mq. _____ e volumetria edificabile di mc. _____, confinante a Nord _____, Est _____, Sud _____, Ovest _____.

2) Il prezzo della presente vendita è stabilito ed accettato in ragione di EURO _____
comprehensive:

- della quota parte del prezzo globale di esproprio dell'intero comparto pari a EURO _____;
- della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto, già
realizzate a cura del Comune pari a EURO _____;
oppure (e/o):

- della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto, che
verranno realizzate a cura del Comune, pari a EURO _____.

Si da atto che il compratore versa:

- L'intero corrispettivo, pari a EURO _____, in contanti alla firma della presente
convenzione;

oppure:

- a titolo di acconto la somma di EURO _____ (pari almeno al 20% dell'intero
corrispettivo) in contanti alla firma della presente convenzione ;

il residuo corrispettivo verrà pagato come segue:

- quanto a EURO _____ (20% dell'intero corrispettivo) entro sei mesi dalla stipulazione del
presente atto;

- quanto a EURO _____ (20% dell'intero corrispettivo al termine di ogni anno
successivo, a partire dal terzo e fino al termine del quinto anno dalla stipulazione del presente atto.

Su questi ratei decorreranno, a partire dalla stipulazione della presente convenzione, gli interessi
relativi calcolati in base al tasso ufficiale di sconto.

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il compratore decade dal diritto di proprietà e
il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che tratterà il 10% dell'intero corrispettivo, salvi
maggiori danni.

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

Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

3) Il possesso verrà trasferito all'acquirente con le esecutività della presente convenzione.

4) La parte acquirente da atto di essere in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti
dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e produce la
documentazione relativa.

5) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto della presente convenzione fa parte di aree destinate ad edilizia _____ ai sensi della legge 22.10.1971, n. 865.

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

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

7) Decorsi 10 anni dal rilascio della suddetta licenza di abitabilità, l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'U.T.E., tenuto conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinato ai sensi dell'art. 16 della legge 22.10.1971 n. 865 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.

8) Decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può venderlo a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione rivalutato sulla base delle variazioni dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvede a versarlo al Comune.

9) L'edificio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza di abitabilità. Da tale momento e fino all'atto del versamento a favore del Comune della somma di cui al punto 8 l'alloggio può essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone fissato dall'U.T.E. secondo i criteri di cui al punto 7.

Il versamento della somma suddetta può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario al Comune indipendentemente dalla vendita dell'alloggio.

Dal momento in cui la somma è stata corrisposta, a prescindere dalla vendita dell'alloggio, il proprietario può dare l'alloggio in locazione a chiunque ed il relativo canone sarà stabilito contrattualmente con il locatario.

Gli atti compiuti in violazione della suddetta disposizione sono nulli; tale nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

10) Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione di cui l'area in oggetto farà parte sono quelle indicate nel vigente piano di zona (se integralmente costruite dal Comune).

Oppure:

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione di cui l'area in oggetto fa parte sono:

- opere di urbanizzazione primaria;
- opere di urbanizzazione secondaria;
- opere di urbanizzazione generale.

Delle suddette opere, le seguenti _____ sono state realizzate dal Comune per un valore complessivo di EURO _____, valore conglobato in quota parte nel prezzo della cessione di cui al punto 2.

Le opere di urbanizzazione saranno progettate conformemente alla normativa vigente piano di zona.

11) La costruzione degli edifici sulle aree cedute in proprietà dovranno avvenire nel rispetto del regolamento di assegnazione che si allega e della relativa concessione edilizia.