

COMUNE DI SERRENTI

Provincia di Cagliari

REGOLAMENTO
PER LA CESSIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL
PIANO DI ZONA IN LOCALITA' SANT'ANTONIO.

Approvato con atto del Consiglio Comunale n. 39 del 5 luglio 2000

TITOLO I

CAPO I°

Individuazione delle aree

ART. 1

Le aree oggetto del presente Regolamento sono comprese nel Piano di Zona ubicato in località Sant'Antonio in zona "C" di espansione residenziale, così come modificato dalla variante approvata definitivamente con delibera C.C. N. 24 del 28.5.1999 ed entrato in vigore il 24.6.1999, data di pubblicazione dello stesso sul B.U.R.A.S.

Nel suddetto piano le superfici sono le seguenti:

LOTTE RESIDENZIALI

TIPO A – mq. 3857 già assegnate in diritto di superficie con convenzione rep. N. 51012 del 23.10.1986 all'Istituto Autonomo Case Popolari, intervento IACP già realizzato

TIPO B – mq. 7027 corrispondente a 20 lotti edificabili di cui:
n. 4 già assegnati in diritto di superficie (B1-B2-B3-B4)
n. 7 già assegnati in proprietà (B5-B6-B7-B8-B13-B14-B15)
n. 9 ancora da assegnare in proprietà (B9-B10-B11-B12-B16-B17-B18-B19-B20)

TIPO C – MQ. 2935 corrispondente a 11 lotti edificabili tutti da assegnare in proprietà (da C1 a C11)

LOTTE PER SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA

SUPERFICIE TOTALE mq. 3117 corrispondente a 3 lotti di cui uno (lotto D3) già riservato con delibera C.C. N. 5 dell'11.2.2000 per iniziative per l'occupazione di cui alla L.R. N. 37/1998 e 2 da assegnare in proprietà (lotti D1 e D2)

LOTTE DI INTERESSE COMUNE

SUPERFICIE TOTALE mq. 2273 corrispondente a 2 lotti da assegnare in proprietà (lotti E1-E2)

Dette superfici e lotti sono indicate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la Lettera "A".

ART. 2

La concessione delle aree è deliberata dal Responsabile del servizio incaricato e nella stessa determinazione verrà determinato il contenuto della convenzione, da stipularsi, per atto pubblico amministrativo, da trasciversi tra il Comune ed il richiedente.

CAPO II°

(Bando di concorso e domanda di assegnazione)

ART. 3

1) All'assegnazione delle aree ancora disponibili nel Piano di zona si provvede mediante pubblico concorso.

Il relativo bando, che deve essere approvato con determinazione del responsabile del servizio, sarà affisso all'albo pretorio del Comune e in altri luoghi pubblici e aperti al pubblico e sarà divulgato con ogni altro mezzo di pubblicità ritenuto opportuno. Con la stessa determinazione viene approvato lo schema di domanda di assegnazione.

2) Il bando di concorso deve indicare:

- a) il luogo in cui si trovano, il numero complessivo e l'estensione in mq. delle aree da assegnare, nonché il volume edificabile;
- b) i requisiti per poter concorrere all'assegnazione prescritti dal presente Regolamento;
- c) la misura provvisoria del prezzo di cessione in proprietà delle aree. Tali prezzi saranno determinati così come prescritto dal successivo art. 8;
- d) il termine non inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando di concorso, per la presentazione delle domande; per i lavoratori emigrati residenti nell'area europea il termine per la presentazione delle domande è prorogato di 30 giorni.

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

CAPO III°

(Commissione per la formazione delle graduatorie)

ART. 4

Le graduatorie, distinte per l'assegnazione di lotti residenziali e per servizi connessi alla residenza, è formata da una Commissione Comunale, così composta:

- responsabile dell'ufficio tecnico comunale che la presiede;
- responsabile servizio Segreteria.
- Segretario comunale

Le funzioni di Segretario della Commissione saranno svolte da un dipendente del Comune appartenente alla carriera di concetto scelto dal Presidente.

ART. 5

1) La Commissione di cui all'art. 4 forma le graduatorie provvisorie distinte per lotti residenziali e lotti connessi alla residenza sulla base dei punteggi stabiliti dall' art. 21 e dal successivo articolo 26.

Nella formazione della graduatoria dei lotti residenziali la Commissione tiene conto dei criteri di priorità di cui all'art. 21 del presente regolamento.

2) Dette graduatorie provvisorie con l'elenco degli esclusi, per i quali deve essere precisata la mancanza di uno dei requisiti prescritti dal presente Regolamento, verranno pubblicate, per quindici giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune; gli interessati potranno presentare opposizione, in carta semplice – allegando gli eventuali documenti – alla Commissione nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione.

3) Esaurito l'esame delle opposizioni, tenendo conto che non sono valutabili ai fini della determinazione del punteggio e della verifica dei requisiti di cui agli artt. 21 e 24 del

presente Regolamento, eventi successivi alla data di pubblicazione del bando di concorso, la Commissione formula le graduatorie definitive – con le stesse modalità di cui al 1° comma del presente articolo.

Tali graduatorie vengono approvate con determinazione del responsabile del servizio e pubblicate all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

CAPO IV°

(Scelta delle aree da parte degli assegnatari e decadenza dell'assegnazione)

ART. 6

1. Il Responsabile del servizio comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata R.R. , fissando il giorno, l'ora e il luogo per la scelta delle aree.
2. La scelta delle aree, nell'ambito di quelle assegnate, è fatta dagli assegnatari , o da persona all'uopo delegata in caso di grave impedimento, secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
3. Successivamente alla scelta delle aree gli assegnatari dovranno presentarsi nella sede del Comune nel giorno indicato con lettera raccomandata RR per la sottoscrizione del contratto.
4. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dall'assegnazione, salvo grave impedimento da documentarsi da parte dell'interessato.
5. La decadenza è pronunciata dal responsabile del servizio con provvedimento motivato, previa regolare messa in mora dell'interessato mediante Raccomandata RR che lo inviti a presentare in termine non inferiore a 10 gg. e non superiore a 15 gg. la documentazione giustificante l'assenza nei giorni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.
6. Nel caso di cooperative o società le comunicazioni di cui ai commi precedenti verranno effettuate nei confronti del Presidente o del rappresentante legale.

ART. 7

In caso di decesso del concorrente, hanno diritto all'assegnazione dell'area ad uso residenziale, nell'ordine , il coniuge e i figli conviventi in ordine di età e purché abbiano compiuto il 18° anno di età e siano in possesso dei requisiti prescritti per l'assegnazione.

TITOLO II°

Corrispettivo della cessione delle aree e modalita' di pagamento.

ART. 8

Il prezzo per la cessione delle aree in proprietà o in superficie è determinato secondo i criteri fissati rispettivamente negli artt. 11 lett. a) e b) e 16 lett. a) del presente Regolamento e quantificato secondo il procedimento indicato nell'allegato B al presente Regolamento ed è deliberato dalla Giunta Comunale su proposta del responsabile del servizio tecnico.

Qualora all'atto della stipula della convenzione per la cessione delle aree, il costo di acquisizione delle stesse non sia ancora determinato in modo certo, questo sarà provvisoriamente quantificato sulla base di quanto stabilito dell'Ufficio tecnico comunale, salvo successiva rideterminazione e recupero nei confronti degli acquirenti delle aree stesse.

Il prezzo di cessione delle aree è in ogni caso da intendersi provvisoriamente determinato fino alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune.

ART. 9

Modalità di pagamento

Le somme determinate ai sensi del precedente articolo possono essere pagate in contanti oppure rateizzate secondo le seguenti modalità:

- pagamento in contanti del 30% del corrispettivo al momento della stipulazione degli atti, una seconda rata del 20% del corrispettivo entro 6 mesi, e poi due rate annuali del 25% (più interessi legali) a partire della fine del secondo anno dalla stipulazione.

Qualora il corrispettivo per la cessione delle aree non venga pagato in contanti, il concessionario all'atto della stipula della relativa convenzione, dovrà prestare polizza fidejussoria o fidejussione bancaria pari all'importo complessivo da pagare diminuito della somma pagata in contanti e aumentato degli interessi legali.

TITOLO III^o

Modalità di cessione delle aree

CAPO I^o

CRITERI E MODALITA' PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI LOTTI RESIDENZIALI

Nel P. di Z. Sant'Antonio non esistono attualmente aree da cedere in diritto di superficie, in ogni caso, ai fini della chiusura delle pratiche di cessione delle aree già assegnate col vecchio piano, si ritiene di dover disciplinare comunque le modalità di concessione.

ART. 10

La concessione del diritto di superficie ha una durata di anni 99 (novantanove) rinnovabile. I requisiti dei cittadini singoli per ottenere l'assegnazione sono gli stessi previsti dagli artt. 21 e 22 del presente Regolamento.

ART. 11

La convenzione per la cessione di aree con diritto di superficie deve prevedere:

- a) – Il corrispettivo della cessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione primarie e secondarie se già realizzate, salvo diversa decisione del Consiglio Comunale, come indicato nel successivo art. 12;
- b) – il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) – le caratteristiche fisiche e tipologiche degli edifici da realizzare secondo il Piano di Zona;

- d) – i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;

- e) – i criteri per la determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;

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

- g) – i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

Le disposizioni della precedente lettera g) non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e di servizi pubblici .

ART. 12

Il Comune può nella Convenzione, stabilire, a favore degli Enti che costruiscono alloggi da dare in locazione, e per le cooperative convenzionate a proprietà indivisa, condizioni particolari per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.

ART. 13

E' data facoltà agli assegnatari delle aree già concesse in diritto superficie richiedere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ai sensi delle norme vigenti.

CAPO II°

CRITERI E MODALITA' PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI LOTTI AD USO RESIDENZIALE

ART. 14

Le aree destinate all'edilizia residenziale ancora disponibili nel Piano di Zona Sant'Antonio, sono cedute in proprietà a cooperative edilizia a proprietà divisa e indivisa e a singoli, sempre che questi o i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Hanno titolo alla cessione anche imprese di costruzione e i loro consorzi ai sensi dell'art. 46 della Legge 457/78.

ART. 15

In caso di più istanze concorrenti, si procederà alla cessione delle aree secondo il seguente ordine prioritario:

1. Proprietari espropriati ai sensi della Legge N° 865 del 1971;
2. Figli (legittimi, legittimati, adottivi o affiliati) di proprietari espropriati ai sensi della Legge N° 865/71;
3. Cooperative a proprietà indivisa
4. Cooperative a proprietà divisa
5. Singoli
6. Imprese di costruzioni e loro consorzi.

All'interno di ogni categoria (con esclusione di quella di cui al punto 6) la priorità sarà stabilita dai punteggi fissati secondo i criteri di cui all'art. 21 del presente Regolamento.

In caso di parità di punteggio, per i concorrenti singoli verrà data la preferenza al più anziano di età, per le cooperative, le società e le imprese di costruzione si procederà mediante sorteggio da effettuarsi a cura della stessa commissione.

ART. 16

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

- a) – il corrispettivo della cessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree ed al costo della relativa opera di urbanizzazione primaria o secondaria in proporzione al volume edificabile;
- b) – gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- c) – le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- d) – i termini di inizio e di ultimazione dell'edificio;
- e) – i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

ART. 17

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di anni 10 (dieci) dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o 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'Ufficio Tecnico Comunale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui esso insiste, determinato ai sensi della legislazione vigente al momento dell'alienazione o della costituzione del diritto reale di godimento.

Dopo 20 (venti) anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo determinato, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica.

La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

ART. 18

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo i criteri di cui al 2° comma del precedente art. 17.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel precedente art. 17 e nel presente art. 18 sono nulli.

Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

ART. 19

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico e popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruita, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o da enti o comunque costruiti con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17/1/1959, N°2.

ART. 20

L'assegnazione in proprietà delle aree è effettuata con determinazione del Responsabile del Servizio incaricato, sulla base della graduatoria compilata dalla Commissione Comunale di cui all'art 4 del presente Regolamento.

ART. 21

Requisiti prescritti per l'assegnazione

Per poter conseguire l'assegnazione delle aree di cui al presente Capo i singoli cittadini devono avere i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani o di stato appartenente all'Unione Europea
- b) avere la residenza nel Comune di Serrenti;

I non residenti potranno concorrere solo se:

- emigrati all'estero per motivi di lavoro, i quali hanno la facoltà di concorrere in un solo comune da indicare entro il 31 gennaio di ogni anno con una dichiarazione raccolta da una rappresentanza consolare che rilascerà un certificato da allegare alla domanda;
 - emigrati in altro comune per motivi di lavoro, da non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione del bando di concorso, i quali hanno la facoltà di concorrere in un solo comune da indicare in una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da allegare alla domanda.
- c) non siano titolari di diritto di proprietà su aree non vincolate per pubblica utilità, in zona A, B o C del Piano di Fabbricazione che consentano l'edificazione, in base al Regolamento Edilizio comunale vigente all'atto dell'assegnazione;
- d) non abbiano ottenuto la concessione, in diritto di superficie, di altra area compresa in piani di edilizia residenziale pubblica per la costruzione di un alloggio per il proprio nucleo familiare.
- e) non siano titolari di diritto di proprietà su alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dallo Stato o di altro ente pubblico;
- f) fruiscano di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello determinato ai sensi della L. 5.8.1978 N. 457 e successive modifiche e integrazioni pari a L. 22.500.000.
- Il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di L. 1.000.000 per ogni figlio che risulti essere a carico;
 - Qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente o assimilati, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio a carico, sono calcolati nella misura del 60%.
- g) abbiano compiuto il 18° anno d'età alla data di pubblicazione del bando;

h) non siano titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;

I requisiti di cui alle lettere c) d) e) ed h) devono essere verificati per ogni componente maggiorenne del nucleo familiare.

Ai fini del requisito di cui alla lettera h) si considera adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusa la cucina fino a 20 mq. e accessori (servizi, ingresso, disimpegno) pari al numero dei componenti il nucleo familiare.

Ai fini delle assegnazioni di cui trattasi, si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dal richiedente, dal coniuge, dai figli legittimi, legittimati, adottivi e dagli affiliati con lui conviventi.

Fanno parte, altresì, del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado purché stabilmente conviventi con il concorrente da almeno due anni alla data della pubblicazione del bando di cui all'art. 3.

Ai fini del requisito di cui alla lettera f) si considera come reddito annuo il rapporto tra il reddito complessivo familiare dichiarato e il numero dei componenti della famiglia maggiorenni.

I requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando di concorso.

In caso di cooperative o società i requisiti suesposti devono essere posseduti da tutti membri.

Qualora qualche membro non risultasse in regola verrà escluso, ma la sua esclusione non comporterà anche quella della cooperativa o società di appartenenza.

Il possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), e g), si dimostra con i relativi certificati.

Il reddito si dimostra coi modelli 730, Unico o col modello CUD.

Il possesso dei requisiti di cui alle lettere c), d), e), e h) deve essere dichiarato dall'interessato nella domanda di richiesta di assegnazione delle aree.

La certificazione relativa al reddito può essere sostituita da autocertificazione resa nella stessa domanda sottoscritta dal rappresentante legale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 4, 20, 26 della legge n° 15/1968 contenente le suddette indicazioni.

Saranno esclusi dall'assegnazione delle aree quei concorrenti che avranno dichiarato il falso o presentato documenti falsi. Si chiederà l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 26 della legge 4.1.1968 n. 15 in caso di false dichiarazioni.

ART. 22

Punteggi attribuibili ai fini dell'assegnazione

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

a) in baracche, stalle, grotte e caverne, sotterranei, centri di raccolta, dormitori pubblici o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici propri regolamentari, quali soffitte, bassi e simili: **punti 4**

- in caso di richiedenti che vi abitino da meno di due anni ma più di un anno il punteggio è dimezzato.

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

- legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado: **punti 1**

- non legati da vincoli di parentela o di affinità: **punti 2**

La condizione del biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggi a seguito di calamità o di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'autorità competente;

2) *richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero emesse dall'Autorità competente non oltre tre anni dalla data del bando:* **punti 2**

3) *richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità risultanti da provvedimenti emessi dall'Autorità competente o per esigenze di risanamento edilizio accertate dall'Autorità Comunale non oltre tre anni prima della data del bando:* **punti 3**

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

a) *in alloggio superaffollato:*

- da 2 a 3 persone a vano utile: **punti 2**
- oltre 3 persone a vano utile: **punti 3**
- oltre 4 persone a vano utile: **punti 4**

b) *in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi, da certificarsi dall'autorità competente:* **punti 2**

1) *richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da:*

- 3 unità: **punti 1**
- 4 unità: **punti 2**
- 5 unità: **punti 3**
- 6 unità: **punti 4**
- 7 unità: **punti 5**
- 8 unità: **punti 6**
- oltre: **punti 6**

6) *richiedenti coniugati:* **punti 5**

7) *richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, quale risulta dal contratto di locazione registrato, incida in misura non inferiore al 25% del reddito dichiarato:* **punti 2.**

8) *richiedenti grandi invalidi civili e militari o profughi della Libia che non svolgano alcuna attività lavorativa:* **punti 2.**

9) *richiedenti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale o per immoralità:* **punti 3.**

10) *Richiedenti che siano lavoratori dipendenti emigrati all'estero:* **punti 3**

Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso paragrafo, nonché, tra loro, quello di cui ai punti 2), 3), 4), lett. b) e 8).

Sono invece cumulabili tra loro e con i precedenti i punteggi di cui ai punti 1) , lett. b), 4) lett. a), 5) , 6) ,7) ,9) ,10) .

Per le cooperative il punteggio è determinato dalla media di punteggio dei soci.

CAPO III°

CRITERI E MODALITA' PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE PER SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA E DELLE AREE DI INTERESSE COMUNE

ART. 23

Aree per servizi connessi alla residenza

L'assegnazione delle aree nel Piano di Zona per servizi connessi alla residenza verrà effettuata secondo le norme del presente Capo.

Il Comune si rende disponibile a cedere in proprietà le aree individuate per servizi connessi alla residenza a favore di imprese individuali, società o cooperative, liberi professionisti iscritti ad albi o registri professionali o comunque, chi eserciti altre attività professionali secondo le norme dei rispettivi ordinamenti, associazioni riconosciute o non riconosciute per lo svolgimento delle attività previste dai propri Statuti.

Le aree sono destinate a servizi per la residenza per la realizzazione di impianti di carattere artigianale (classificati "non insalubri"), commerciali e per pubblici esercizi (bar, ristoranti) ecc..

ART. 24

Requisiti prescritti per l'assegnazione

Per poter conseguire l'assegnazione delle aree di cui al presente Capo le imprese devono avere i seguenti requisiti minimi:

- Residenza del titolare dell'impresa o della società da almeno un anno nel Comune di Serrenti
- Non siano né proprietari né titolari di diritto di proprietà o superficie nel Comune di Serrenti di altre aree idonee a realizzare impianti artigianali, commerciali o per servizi.
- Siano regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A.
- Non abbiano a proprio carico procedure di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa aperte in virtù di sentenze o decreti negli ultimi 5 anni.
- Siano in regola con tutte le norme e prescrizioni inerenti l'attività che si intende svolgere.

I requisiti possono essere dimostrati con autocertificazione resa nella domanda di assegnazione, sottoscritta dal rappresentante legale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 4, 20, 26 della legge n° 15/1968 e successive modifiche contenente le suddette indicazioni.

ART. 25

L'assegnazione delle aree è effettuata con determinazione del responsabile del servizio incaricato, sulla base della graduatoria compilata dalla commissione composta come indicato nell'art. 4 del presente Regolamento.

ART. 26

Punteggi attribuibili ai fini dell'assegnazione

In caso di più richieste per lo stesso lotto si procederà con l'applicazione dei seguenti criteri:

- presentazione di dettagliato piano finanziario di investimento con l'indicazione del numero dei posti di lavoro che si intendono creare .
- **Il punteggio sarà così attribuito:**
- **Punti 1 per ogni 100.000.000 di investimento** (le frazioni superiori a 100.000.000 saranno valutate con punti 0,50 se superano 50.000.000)
- **punti 0,50 per ogni nuovo occupato**
- **punti 3 per iniziative che perseguono fini sociali** (servizi nell'ambito scolastico, sanitario, ludico, ricreativo, sportivo, associativo, attività del tempo libero).
- **punti 4 per provvedimenti di sgombero emessi non oltre 3 anni dalla data del bando da locali adibiti ad attività di impresa detenuti in locazione e dichiarati inagibili a causa di eventi eccezionali o sfrattati in possesso di titolo esecutivo.**
- **Punti 2 per lo svolgimento dell'attività in locali inadeguati nel perimetro urbano.**
A parità di punteggio precede l'iniziativa presentata prima.
Si procederà all'assegnazione anche quando sia pervenuta una sola domanda ritenuta valida.

ART. 27

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

1. il corrispettivo della cessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree ed al costo delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in proporzione al volume edificabile;
2. gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
3. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

4. i termini di inizio e di ultimazione dell'edificio;
5. i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

ART. 28

L'edificio costruito su area ceduta in proprietà per servizi connessi alla residenza può essere alienato previa autorizzazione comunale entro il limite di prezzo previsto dal D.M. LL.PP. 5.8.94 e successive modifiche e integrazioni o locato ad un canone annuo non superiore al 5% del prezzo massimo di cessione del fabbricato. L'alienazione dell'area ineditata o parzialmente edificata, l'alienazione o la locazione non autorizzata del fabbricato comporta l'automatica risoluzione dell'assegnazione.

ART. 29

Disposizioni particolari inerenti il lotto D/3

Il lotto n. D/3 sarà concesso in comodato gratuito per anni 30 **per la realizzazione di un centro fisioterapico** (servizi nell'ambito sanitario). Lo stesso è riservato alle imprese, società o cooperative che usufruiscono degli incentivi previsti dalla L.R. 24.12.1998 N. 37 "Iniziative locali per lo sviluppo e l'occupazione" come da deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 11.2.2000 e pertanto non sarà messo a concorso.

Allo scadere del contratto di comodato, lo stesso potrà essere rinnovato a discrezione dell'Amministrazione Comunale. In caso di mancato rinnovo le opere costruite sul lotto entreranno a far parte del patrimonio comunale.

ART. 30

Aree di interesse comune

Le aree individuate di "interesse comune" saranno tenute a disposizione dell'Amministrazione Comunale ed eventualmente cedute esclusivamente a soggetti pubblici che ne facciano richiesta per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali di pubblico interesse.

L'assegnazione è deliberata dalla Giunta Comunale.

ART. 31

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento approvato con atto C.C. N. 8 del 9.3.1983 e successive modifiche e integrazioni.

ALLEGATO B

PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE NEL PIANO DI ZONA S.ANTONIO

1. Costi a carico dei lotti edificabili

Il prezzo per l'assegnazione delle aree residenziali in diritto di proprietà o di superficie, delle aree non residenziali destinate a servizi connessi alla residenza e delle aree di interesse comune in diritto di proprietà è determinato in misura pari alla quota parte del costo finale di acquisizione dell'area del Comparto Piano di Zona S.Antonio (C_a), maggiorato della quota parte del costo reale delle opere di urbanizzazione primaria (C_{u1}) e delle opere di urbanizzazione secondaria (C_{u2}), in base all'art. 35 della legge n° 865/71.

Il prezzo per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree residenziali destinate agli Enti istituzionalmente preposti all'Edilizia Residenziale Pubblica (I.A.C.P.) competenti è determinato in misura pari alla quota parte del costo finale di acquisizione dell'area del Comparto PEEP; inoltre, essendo tali attività pubbliche o di interesse generale comprese all'interno di zone di Espansione, l'assegnazione delle relative aree comprenderà anche il pagamento della quota parte del costo reale delle opere di urbanizzazione primaria (C_{u1}), al fine di non gravare gli altri lotti edificabili di urbanizzazioni che non sono di loro pertinenza.

Il prezzo per l'assegnazione in superficie è indipendente dalla durata temporale della concessione (99 anni, tempo indeterminato).

2. Determinazione dei costi

Per stabilire il costo finale di cessione agli aventi diritto delle aree del Comparto Piano di Zona S.Antonio si fa riferimento all'importo degli atti di compravendita col quale il Comune è entrato in possesso dell'intera superficie di intervento; dalla data di tali atti il costo di acquisizione viene aggiornato alla data della comunicazione di riserva del lotto, in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita; il costo complessivo aggiornato dell'area viene poi ripartito con le modalità di seguito descritte.

Al suddetto costo viene aggiunto il costo reale delle opere di urbanizzazione primaria (C_{u1}), già realizzate a cura e spese del Comune di Serrenti e quelle che dovranno essere realizzate a completamento della infrastrutturazione del piano. Viene calcolato aggiornando il costo delle opere in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita, dalla data del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere (che riporta l'importo

definitivo delle opere), o dalla data in cui il Comune ha sostenuto le spese per parziali realizzazioni di opere, fino alla data della comunicazione di riserva del lotto; il costo complessivo aggiornato della U_1 , viene poi ripartito con le modalità di seguito descritte.

Infine il costo reale delle opere di urbanizzazione secondaria (C_{u2}), non presenti nel Comparto, sarà applicato il contributo di U_2 previsto dalle tabelle parametriche vigenti in rapporto alle funzioni insediate.

3. Criteri per la ripartizione dei costi

Il prezzo di vendita dei lotti sarà così composto in rapporto ai costi dovuti di cui ai precedenti punti n° 1 e 2:

$$P = C_a + C_{u1} + C_{u2}$$

dove:

- P = prezzo di vendita del lotto;
- C_a = quota del costo di acquisizione dell'area del comparto;
- C_{u1} = quota del costo di realizzazione delle opere di U_1 ;
- C_{u2} = quota del costo di realizzazione dell'opera di U_2 , calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti.

Attribuzione quota C_a :

La concessione dei lotti in diritto di superficie e quelli ceduti in proprietà dovrà garantire il rispetto del comma 12 dell'art. 35 legge n° 865/'71 come modificato dalla legge n° 662/'96 (i corrispettivi delle cessioni in diritto di superficie non devono essere superiori al 60% delle cessioni in diritto di proprietà riferito alla capacità edificatoria).

Per ottenere questo risultato indipendentemente dalla quantità di lotti in proprietà e in superficie all'interno del Comparto si applicano le seguenti formule:

Lotti in proprietà

$$[Lp] = \frac{\text{Costo totale di aquisiz.ne aree}}{(\text{Vol. Tot. in P. x } 0,6) + (\text{Vol. Tot. in S. x } 0,4)} \times 0,6 \times \text{Vol.Tot. in P.};$$

Lotti in superficie

$$[Ls] = \frac{\text{Costo totale di aquisiz.ne aree}}{(\text{Vol. Tot. in P. x } 0,6) + (\text{Vol. Tot. in S. x } 0,4)} \times 0,4 \times \text{Vol.Tot. in S.};$$

Nel comparto essendo presenti lotti residenziali ed aree da destinarsi a servizi connessi con la residenza ed attività di interesse comune, viene applicato un correttivo che consenta di ricaricare su queste ultime tipologie rispetto a quelle residenziali, un maggior costo della spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area, in quanto tali tipologie presentano oggettivamente un valore commerciale maggiore.

Il correttivo verrà applicato in maniera tale che il rapporto fra il costo, riferito alla volumetria edificabile nelle aree non residenziali e quelle a destinazione residenziale sia pari a 1,2.

Tale risultato sarà ottenuto applicando le seguenti formule:

Lotti residenziali

$$[Lpr] = \frac{\text{Costo totale quota in proprietà}[Lp]}{\text{Vol. Resid.le} \times \frac{1}{2,2} + \text{Vol. non resid.le} \times \frac{1,2}{2,2}} \times \frac{1}{\text{lotto}} \times \text{Vol. Resid.le}$$

Lotti non residenziali

$$[Lpnr] = \frac{\text{Costo totale quota in proprietà}[Lp]}{\text{Vol. Resid.le} \times \frac{1}{2,2} + \text{Vol. non resid.le} \times \frac{1,2}{2,2}} \times \frac{1,2}{\text{lotto}} \times \text{Vol. non Resid.le}$$

Stabiliti i corrispettivi totali della quota di acquisizione per i lotti da cedersi in proprietà, questi importi sono ripartiti sulle superfici dei lotti edificabili.

Quota del costo di realizzazione delle opere di UU.PP.Cu₁:

Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate direttamente dal Comune, il costo di realizzazione delle opere (C_{u1}) viene ripartito tra i lotti edificabili residenziali e non residenziali, in base alla volumetria massima costruibile di ciascun lotto.

Quota del costo di realizzazione delle opere di UU.SS. Cu₂:

Non essendo presenti nel del Comparto opere di U_2 , gli assegnatari verseranno gli importi calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti, come contributo delle opere di urbanizzazione secondarie.

4. Aggiornamento dei costi

Nel caso in cui siano stati emanati bandi pubblici che informano la cittadinanza della disponibilità di lotti edificabili coi relativi prezzi di assegnazione, questi saranno aggiornati in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita fino alla data della comunicazione di riserva dei lotti.

ALLEGATO D

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI CESSIONE

DATI DI PIANO

Superficie del comparto	mq	29.560	mc	29.489
Superficie res. Tipo "A"-IACP	mq	3.857	mc	7.042
Superficie residenziale	mq	9.962	mc	13.579
Superficie Serv.connessi alla res.za	mq	3.117	mc	5.912
Superficie area di interesse comune	mq	2.273	mc	2.956

	TIPO "A" IACP	RESIDENZE	SERVIZI CONNESSI	AREE INTER. COMUNE	totali
Aree da cedersi in proprietà		Mq 9962 Mc 13.579	Mq 3.117 Mc 5.912	Mq 2.273 Mc 2.956	Mq 15.352 Mc 22.447
Aree da cedersi in dir. di superficie	Mq. 3.857 Mc 7.042				Mq 3.857 Mc 7.042
Totali	Mq. 3.857 Mc 7.042	Mq 9962 Mc 13.744	Mq 3.117 Mc 5.912	Mq 2.273 Mc 2.956	Mq 19.208 Mc 29.489

I dati che vengono assunti come base di riferimento sono quelli già definiti con atto del Consiglio Comunale n°80 del 21.12.1999

Costo di acquisizione delle aree:	£ 1.036.404.077
Costo delle OO.UU. primarie	£ 383.732.583
Incidenza OO.UU.secondarie (£\mc1.050*29.489MC)	£ 30.963.450

1) Quantificazione quota del costo di acquisizione dell'area Ca:

[Lp] - quota riferita ai lotti da cedersi in proprietà: £ 857.138.310

Di cui:

[Lpr] - quota da attribuirsi alla residenza: £ 482.855.237

[Lpnr] - quota da attribuirsi ai sev.connessi e interesse comune: £ 374.283.073

[Ls] - quota riferita ai lotti da cedersi in superficie: £ 179.265.766

Quota Ca riferita all'unità di superficie:

	IACP (£\mc)	Residenze (£\mc)	Serv.connessi e inter. Comune (£\mc)
Aree cedute in proprietà		48.470	69.440
Aree cedute in diritto di superficie	46.478		

2) quota OO.UU. primarie Ca1: è ottenuto come rapporto fra il costo complessivo delle urbanizzazioni primarie e l'intera volumetria insediabile nel comparto:

$$383.732.583 : 29.560 = \text{£}\mc 12.981$$

- 3)** quota OO.UU. secondarie Ca2: si applica l'incidenza stabilita da delibera del C.C n° del che è pari a £\mc 1.050 e applicabile all'intera volumetria insediabile nel comparto.

RIEPILOGO PREZZI DI VENDITA PER L'ANNO IN CORSO:

$$P = C_a + C_{u1} + C_{u2}$$

SEGUONO TABELLE

	IACP (£\mc)	Residenze (£\mc)	Serv.connessi e inter. Comune (£\mc)
Aree cedute in proprietà		49.367	56.434
Aree cedute in diritto di superficie	39.432		

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI SERRENTI

Il sottoscritto _____ nato a _____ (Prov. di _____) il _____ e residente in _____ Via _____ N° _____

Visto il bando di concorso in data _____ per l'assegnazione di terreni nel Piano di Zona del Comune di Serrenti

CHIEDE

L'assegnazione di n° 1 lotto di terreno per la costruzione di un alloggio a carattere economico e popolare in diritto di (1) _____.

All'uopo dichiara, sotto la propria responsabilità, quanto segue:
(cancellare quando non interessa)

- 1) Di essere emigrato a _____ per motivi di lavoro.

- 2) Di esercitare la propria attività lavorativa nel Comune di _____ in qualità di _____ presso la ditta _____ avente sede in _____ via _____ e di godere del seguente reddito annuo: L. _____.

- 3) Che il proprio nucleo familiare è composto oltre che dal sottoscritto da (2):

4) che i seguenti componenti del proprio nucleo familiare prestano attività lavorativa o sono titolari di rendite, pensioni , ecc. come appresso specificato (3):

5) che, pertanto, il reddito complessivo annuo dell'intero nucleo familiare, ascende a L. _____

6) Di occupare attualmente, in qualità di (4) _____ un alloggio sito in _____ via _____ N° _____ avente una cubatura complessiva di mc. _____.

7) Di coabitare con altro nucleo familiare così composto: (6) _____

8) Di dover abbandonare l'alloggio in seguito a ordinanza di sgombero emessa da _____ il _____

9) Di dover abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità come da provvedimento emesso da _____ (7).

10) Di occupare un alloggio antigienico come da certificazione dell'Ufficiale Sanitario di _____ il _____ (7).

11) che i sotto elencati componenti del proprio nucleo familiare hanno ottenuto la cessione in diritto di superficie, di aree comprese in piani di edilizia residenziale pubblica

per la costruzione di un alloggio
(9) _____

12) che i sotto elencati componenti del proprio nucleo familiare hanno la titolarità del diritto di proprietà sulle seguenti aree: (8)

13) che i sotto elencati componenti del proprio nucleo familiare hanno la titolarità del diritto di proprietà su un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con finanziamento agevolato – in qualunque forme concessi – dello stato di altro ente pubblico (10)

14) che i sotto elencati componenti del proprio nucleo familiare hanno la titolarità del diritto di proprietà, di uso, usufrutto o di abitazione sui seguenti alloggi: (11)

15) di essere proprietario, figlio di proprietario espropriato ai sensi della L.N.865/71
(12) _____

16) di avere il seguente recapito ai fini di ogni eventuale comunicazione relativa al concorso: _____

ALLEGA:

- a) Certificato di nascita
- b) Certificato di cittadinanza
- c) Certificato di residenza
- d) Stato di famiglia
- e) N° _____ mod. 740; N° _____ mod. 101; N° _____ dichiarazioni sostitutive relative al reddito in godimento da parte di tutti i componenti del nucleo familiare
- f) Provvedimento di sgombero
- g) Certificato attestante la non igienicità dell'abitazione
- h) _____

i) _____

_____ il _____

IL RICHIEDENTE

Si confermano le cancellazioni di quanto indicato ai nn. _____

IL RICHIEDENTE

ALLEGATO B al Regolamento approvato con atto C.C. N° _____ del _____

AL SINDACO DEL COMUNE DI SERRENTI

Il sottoscritto _____ nato a _____ il
_____ in qualità di Presidente della cooperativa edilizia a proprietà
_____ denominata _____ con sede in
_____ Via _____ N° _____

Visto il bando di concorso in data _____ per l'assegnazione di terreni nel
Piano di Zona del Comune di Serrenti

CHIEDE

l'assegnazione di n. _____ lotti di terreno occorrenti per la costruzione di altrettanti alloggi a
carattere economico e popolare in diritto di _____

ALLEGA

- statuto
- atto del quale risulta la propria qualità di Presidente
- N° _____ moduli B/1 debitamente compilati relativi ai soci componenti la
cooperativa stessa.

PRECISA

Il seguente recapito ai fini di ogni eventuale comunicazione relativa al
concorso: _____

_____ li _____

IL RICHIEDENTE

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI SERRENTI

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ Via _____, socio della Società Cooperativa edilizia a proprietà _____, denominata _____ con sede in _____ Via _____;

Vista la domanda presentata dal Presidente della succitata Cooperativa edilizia al fine di ottenere l'assegnazione di terreni nel Piano di Zona del Comune di Serrenti

DICHIARA

Sotto la propria responsabilità quanto segue:

(cancellare quanto non interessa)

1. Di essere emigrato a _____ per motivi di lavoro;
2. Di esercitare la propria attività lavorativa nel Comune di _____ in qualità di _____ presso la Ditta _____ con sede in _____ Via _____ e di godere del seguente reddito annuo di £. _____
3. Che il proprio nucleo familiare è composto oltre che dal sottoscritto da (2):

4. che i seguenti componenti del proprio nucleo familiare prestano attività lavorativa o sono titolari di rendite, pensioni, ecc. come appresso specificato (3):

5. che, pertanto, il reddito complessivo annuo dell'intero nucleo familiare, ascende a
£._____.

6. Di occupare attualmente, in qualità di (4) _____ un alloggio
sito in _____ via _____
n° _____ avente una cubatura complessiva di mc _____.

7. Di coabitare con altro nucleo familiare così composto: (6)

8. Di dover abbandonare l'alloggio in seguito a ordinanza di sgombero emessa da
_____ il _____

9. Di dover abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità come da provvedimento
emesso da _____ il _____ (7).

10. Di occupare un alloggio antiigienico come da certificazione dell'Ufficiale Sanitario
di _____ il _____ (7).

11. Che i sottoelencati componenti del proprio nucleo familiare hanno ottenuto la cessione in
diritto di superficie, di aree comprese in piani di edilizia residenziale pubblica per la
costruzione di un alloggio (9)

12. Che i sottoelencati componenti del proprio nucleo familiare hanno la titolarità del diritto
di proprietà sulle seguenti aree:
(8)_____

13. Che i sottoelencati componenti del proprio nucleo familiare hanno la titolarità del diritto
di proprietà su un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con
finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello Stato o di altro ente pubblico
(10)

14. Che i sottoelencati componenti del proprio nucleo familiare hanno la titolarità del diritto di proprietà, di uso, usufrutto o di abitazione sui seguenti alloggi: (11)

15. Di essere proprietario/ figlio di proprietario espropriato ai sensi della L.N.865/71 (12)

16. (13)

17. Di avere il seguente recapito ai fini di ogni eventuale comunicazione relativa al concorso: _____

ALLEGA:

- a) Certificato di nascita
- b) Certificato di cittadinanza
- c) Certificato di residenza
- d) Stato di famiglia
- e) N. _____ mod. 740; N. _____ mod. 101; N. _____ dichiarazioni sostitutive relative al reddito in godimento da parte di tutti i componenti del nucleo familiare
- f) Provvedimento di sgombero
- g) Certificato attestante la non igienicità dell'abitazione
- h) _____
- i) _____

_____ il _____

IL RICHIEDENTE

Si confermano le cancellazioni di quanto

Indicato ai nn. _____

IL RICHIEDENTE

- 1) Specificare se in proprietà o in superficie
- 2) Indicare tutti i componenti del nucleo familiare

- 3) Indicare il nome, il luogo e il tipo di lavoro, l'eventuale ditta da cui dipende, la retribuzione, rendita o pensione annua e l'ente o ufficio erogatore.
- 4) Indicare se proprietario, locatario, usufruttuario o altro
- 5) Specificare la consistenza dell'alloggio (stanze – cucina – servizi – accessori e dipendenze)
- 6) Specificare la composizione del nucleo familiare indicando il nominativo di tutti i suoi componenti
- 7) Indicare gli estremi del provvedimento
- 8) Indicare località, foglio, mappale, dimensioni, zona del P. di F. o P.R.G. in cui ricadono le aree e i componenti del nucleo familiare che ne hanno la titolarità
- 9) Indicare località, denominazione del P. di Z., superficie delle aree, nonché il nominativo dei componenti del nucleo familiare che ne hanno la titolarità
- 10) Indicare ubicazione (località, via e numero) degli alloggi e i componenti della famiglia che ne hanno la titolarità
- 11) Indicare ubicazione (località, via e numero) degli alloggi e i componenti della famiglia che hanno su di essi diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione
- 12) Indicare il provvedimento di esproprio
- 13) Indicare ogni altro elemento utile ai fini della valutazione