

# CITTA' DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

-----

## **REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESI NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Approvato con deliberazione del C.C. n. 948 del 14.09.1979  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 539 del 19.06.1981  
Integrato con deliberazione del C.C. n. 1367 del 14.12.1982  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 265 del 30.03.1983, integrata con  
deliberazione del C.C. n. 488 del 17.06.1983  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 90 del 29.01.1987  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 138 del 29.11.2002  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 14 del 18.02.2009  
Modificato con deliberazione del C.C. n. 5 del 10.02.2015

**GENNAIO 2015**

# INDICE

ART. 1	Norme di carattere generale	pag. 4
ART. 2	Soggetti destinatari delle aree	pag. 4
ART. 3	Requisiti degli assegnatari – Criteri di valutazione dell'adeguatezza dell'alloggio – Famiglia anagrafica	pag. 4
ART. 4	ELIMINATO	
ART. 5	ELIMINATO	
ART. 6	Bandi di prenotazione	pag. 6
ART. 7	Assegnazione diretta	pag. 7
ART. 8	Contenuto della domanda ed allegati da presentare	pag. 7
ART. 9	ELIMINATO	
ART. 10	Commissione esaminatrice delle istanze – Ordine di priorità nell'assegnazione – Individuazione delle categorie di operatori – Criteri e punteggi per la formazione delle graduatorie – Convenzione – Termini per la presentazione dei progetti	pag. 9
ART. 11	Contenuti della convenzione	pag. 10
ART. 12	ELIMINATO	
ART. 13	Limiti all'esercizio del diritto di superficie – Casi particolari di concessione del diritto di superficie – Divieto di cessione del diritto di superficie in assenza di autorizzazione comunale	pag. 12
ART. 14	Limiti all'esercizio del diritto di proprietà – Divieto di cessione dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata in assenza di autorizzazione comunale	pag. 12
ART. 15	Corrispettivi e modalità di versamento	pag. 12
ART. 16	Rateizzazione degli oneri di urbanizzazione – Fidejussione	pag. 13
ART. 17	Termini per l'inizio lavori e l'ultimazione dei lavori – Vincoli di utilizzazione degli edifici – Vincoli di pertinenzialità	pag. 13
ART. 18	Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti interventi insediativi organici – Convenzione	pag. 14
ART. 19	Realizzazione diretta di singole opere di urbanizzazione in alternativa al pagamento del relativo corrispettivo – Convenzione – Fidejussione – Cronoprogramma di attuazione – Presa in carico delle opere realizzate	pag. 14
ART. 20	Modalità di assegnazione, locazione e cessione degli alloggi	pag. 16

ART. 21	Prezzo di cessione degli alloggi a regime	pag. 16
ART. 21 bis	Prezzo delle successive cessioni degli alloggi realizzati su aree concesse in d.s. prima dell'approvazione del presente Regolamento**	pag. 17
ART. 21 ter	Prezzo delle successive cessioni degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà prima dell'entrata in vigore della legge 179/1992 nel periodo compreso tra i dieci ed i venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, a favore di soggetti in possesso dei requisiti	pag. 18
ART. 21 quater	Prezzo delle successive cessioni degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà dopo l'entrata in vigore della legge 17.02.1992 n. 179 e prima dell'approvazione del presente Regolamento**	pag. 18
ART. 22	Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà	pag. 19
ART. 22 bis	Sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17.02.1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà	pag. 19
ART. 23	Locazione degli alloggi a regime	pag. 20
ART. 24	Locazione degli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie o su aree cedute in proprietà prima dell'approvazione del presente Regolamento** a soggetti in possesso dei requisiti	pag. 20
ART. 24 bis	Locazione degli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie o su aree cedute in proprietà prima dell'approvazione del presente Regolamento** a soggetti non in possesso dei requisiti	pag. 21
ART. 24 ter	Locazione: sanzioni	pag. 22
ART. 25	Subentro degli acquirenti nella posizione giuridica del concessionario o cessionario	pag. 21
ART. 26	Obbligo di abitazione dell'alloggio e divieto di cambio di destinazione d'uso	pag. 22
ART. 27	Clausole da inserire nei contratti di locazione	pag. 22
ART. 28	Obbligo di denuncia di alloggio libero – Denuncia di vendita o locazione	pag. 22
ART. 29	Diritto di superficie: Casi di decadenza dalla concessione e sanzioni	pag. 22
ART. 30	Diritto di proprietà: Casi di risoluzione dell'atto di cessione e sanzioni	pag. 24
ART. 31	Norme finali	pag. 26
ART. 32	ELIMINATO	

## ART. 1

(Norme di carattere generale)

Il presente regolamento disciplina le modalità per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

Le aree comprese nei suddetti piani sono espropriate dai Comuni o dai loro Consorzi.

Le aree espropriate, salvo quelle cedute in proprietà, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune o del Consorzio e sono concesse in diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

L'istanza per ottenere la concessione è diretta al Sindaco o al Presidente del Consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

## ART. 2

(Soggetti destinatari delle aree)

Le aree di cui al precedente art. 1 sono concesse in diritto di superficie all'A.T.E.R. o ad altri Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel Settore dell'Edilizia Economica e Popolare. La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99. Le stesse aree sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà a:

- a) cooperative edilizie a proprietà divisa od indivisa e loro consorzi;
- b) imprese di costruzione e loro consorzi;
- c) privati singoli, con preferenza dei proprietari espropriati ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, o riuniti in consorzio.

## ART. 3

(Requisiti degli assegnatari – Criteri di valutazione dell'adeguatezza dell'alloggio – Famiglia anagrafica)

Le aree comprese nel P.E.E.P. possono essere concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà agli operatori di cui all'art. 2 purchè essi stessi o i primi assegnatari, conduttori, acquirenti degli alloggi ivi costruiti abbiano i seguenti requisiti.

- a - possedere la cittadinanza italiana, ovvero essere equiparati ai cittadini italiani;
- b - avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nel Comune di Piombino o, per gli alloggi compresi in un programma sovracomunale, nei comuni del programma, salvo che gli alloggi da assegnare siano costruiti in relazione a nuovi insediamenti industriali o che si tratti di lavoratore emigrato

all'estero. In questo ultimo caso il richiedente ha facoltà di concorrere in un solo comune da indicare, entro il 31 gennaio di ogni anno, con apposita dichiarazione indicante inoltre il proprio stato di lavoratore emigrato all'estero;

- c - non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia anagrafica nel Comune di Piombino, ovvero, in qualsiasi altra località, di uno o più alloggi, anche sfitti, il cui canone di locazione, determinato ai sensi dell'art. 12 della legge n. 392/78, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, € 413,17 annui;
  - d - non aver ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla legge 10.8.1950 n. 715.
  - e - non occupare alloggi di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore;
- e, relativamente ai proprietari espropriati:
- f - fruire di un reddito annuo complessivo della famiglia anagrafica non superiore a quello stabilito dall'art. 20 della legge 5.8.1978 n. 457 e successive modificazioni, determinato ai sensi dell'art. 21 della legge soprarichiamata e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini dei requisiti di cui alla prima parte della lett. c) del presente articolo, è da considerarsi adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13, primo, secondo, terzo e quarto comma della Legge 27.7.1978 n. 392, sia non inferiore a 45 mq. per una famiglia anagrafica composta da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per una famiglia anagrafica di 3 - 4 persone, non inferiore a 75 mq. per una famiglia anagrafica di 5 persone, non inferiore a 95 mq. per una famiglia anagrafica di 6 persone e oltre;

Ai fini del presente regolamento si intende per famiglia anagrafica la famiglia costituita da un insieme di persone coabitanti legate da parentela, affinità, adozione e vincoli affettivi.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti da cooperative e imprese debbono essere posseduti al momento in cui l'alloggio viene assegnato, dato in locazione o venduto.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti, per i privati singoli debbono essere posseduti alla data di assegnazione dell'area.

I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti, per gli operatori fruitori di finanziamenti pubblici ex L. n. 457/78 o altri finanziamenti pubblici, sono quelli stabiliti nelle relative leggi di finanziamento.

I requisiti indicati nelle lettere c), d), ed e) debbono essere posseduti anche dai componenti la famiglia anagrafica del soggetto assegnatario, conduttore o acquirente dell'alloggio, fatta salva l'ipotesi dei figli conviventi coniugati, ovvero celibi, autonomi finanziariamente, che contraggano matrimonio entro la data di ultimazione dei lavori dell'alloggio, ovvero celibi, autonomi finanziariamente, che si impegnino a costituire famiglia

anagrafica entro 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori dell'alloggio: in quest'ultima fattispecie, per il possesso dei requisiti di cui al presente articolo, si farà riferimento esclusivamente ai componenti della futura famiglia anagrafica.

Il mancato rispetto di quanto sopra comporta la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio.

L'aggiornamento dei limiti di reddito di cui alla lett. c) viene eseguito in conformità alle leggi statali e regionali che regolamentano l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Gli alloggi realizzati, senza il contributo dello Stato, nell'ambito delle aree concesse in diritto di superficie possono essere ceduti ad enti pubblici e a società di Assicurazioni, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, trasferendosi all'acquirente tutti gli oneri stabiliti tra il costruttore ed il comune nella convenzione di cui all'art. 11 del presente Regolamento. In tal caso, è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dal presente articolo ed ai canoni previsti nella convenzione.

Le abitazioni realizzate da imprese di costruzione in base a programmi di edilizia convenzionata e agevolata finanziati prima dell'entrata in vigore della legge 5.8.78 n. 457 possono essere cedute a enti pubblici o cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che le abitazioni stesse siano assegnate in locazione semplice a soggetti aventi i requisiti previsti dal presente articolo e dalle rispettive leggi di finanziamento.

Gli alloggi realizzati dall'A.T.E.R. o da altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare verranno assegnati ai soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla legislazione vigente e dai bandi relativi per l'assegnazione in locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

ART. 4 (ELIMINATO)

ART. 5 (ELIMINATO)

#### ART. 6

(Bandi di prenotazione)

Il Dirigente, previa approvazione della Giunta Comunale, emette appositi bandi di prenotazione, che pubblica con manifesto, nei quali sono precisati:

- a) - le aree disponibili indicando quelle da trasferire in proprietà e quelle da concedere in diritto di superficie;
- b) - i corrispettivi dovuti per le aree e le opere di urbanizzazione ovvero se la realizzazione delle stesse è posta a carico del soggetto attuatore dell'intervento di edilizia residenziale;
- c) - l'indicazione sommaria delle tipologie, degli indici fondiari o dei volumi ammessi;
- d) - i termini entro i quali deve essere presentata la domanda;
- e) - le garanzie finanziarie richieste;
- f) - i controlli e le prescrizioni;
- g) - il contenuto della domanda.

**ART. 7**  
(Assegnazione diretta)

Ai soggetti destinatari dei finanziamenti pubblici statali e regionali, di finanziamenti agevolati erogati da istituzioni europee, di altri eventuali finanziamenti pubblici, di finanziamenti di cui ai contratti di lavoro stipulati da organizzazioni sindacali (tipo ANIA, Fondo Sociale), di finanziamenti agevolati erogati da Istituti di credito nell'ambito di convenzioni stipulate tra gli stessi e le Associazioni nazionali o regionali di cooperative di abitazione, i terreni del P.E.E.P. possono essere assegnati senza ricorrere al Bando di cui al precedente articolo.

**ART. 8**  
(Contenuto della domanda ed allegati da presentare)

Ai fini dell'assegnazione delle aree sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà il contenuto della domanda di cui alla lett. g) dell'art. 6 deve contenere:

- a) l'indicazione del soggetto richiedente [ente pubblico (solo per le aree da concedere in diritto di superficie), cooperativa a proprietà divisa o indivisa, privato, impresa o loro consorzi], specificando se vuole costruire per sé oppure se vuole costruire per rivendere o dare in locazione gli alloggi;
- b) l'indicazione del terreno richiesto (la zona, la dimensione, ecc.);
- c) la specificazione dell'entità dell'intervento, indicando il numero degli alloggi e degli eventuali servizi accessori;
- d) la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità del credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della fattibilità del programma edificatorio.

In caso di cooperative a proprietà indivisa o divisa o loro consorzi, che dovranno essere già costituite alla data di pubblicazione del bando, dovrà essere allegato:

1. Lo Statuto e copia dell'atto costitutivo;
2. l'indicazione del numero dei soci;
3. Una dichiarazione del Presidente attestante che la cooperativa è retta e disciplinata da principi di mutualità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi previsti dal presente regolamento; i suddetti requisiti dovranno essere posseduti anche dai componenti la famiglia anagrafica dei soci;
4. Una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, presenta l'elenco dei soci prenotatari degli alloggi, da attingere tra quelli iscritti nel libro soci alla data di pubblicazione del bando, in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione e specifica per ogni singolo socio:
  - a - se è cittadino italiano o equiparato al cittadino italiano;
  - b - il luogo di residenza ed il luogo di lavoro;
  - c - le unità di cui è composta la famiglia anagrafica;
  - d - se il socio o i componenti la famiglia anagrafica sono proprietari, usufruttuari, utenti o meno di un alloggio adeguato alle esigenze

della famiglia anagrafica nel Comune di Piombino, ovvero, in qualsiasi altra località, di uno o più alloggi, anche sfitti, il cui canone di locazione, determinato ai sensi dell'art. 12 della L. 392/78, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, € 413,17 annui.

- e - se il singolo o i componenti la famiglia anagrafica abbia o no ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla legge 10.8.1950 n. 715;
- f - se il singolo o i componenti la famiglia anagrafica occupa alloggi di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore;

In caso di singoli privati che intendano costruire alloggi per uso proprio o della famiglia, alla domanda deve essere allegata una dichiarazione del richiedente, con la quale, sotto la propria responsabilità, attesta:

- a - se è cittadino italiano o equiparato;
- b - il luogo di residenza ed il luogo di lavoro;
- c - le unità di cui è composta la famiglia anagrafica;
- d - se lo stesso o i componenti la famiglia anagrafica sono proprietari, usufruttuari, utenti o meno di un alloggio adeguato alle esigenze di detta famiglia nel Comune di Piombino, ovvero, in qualsiasi altra località, di uno o più alloggi, anche sfitti, il cui canone di locazione, determinato ai sensi dell'art. 12 della L. 392/78, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, € 413,17 annui.
- e - se lo stesso o i componenti la famiglia anagrafica abbia o no ottenuto a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti con il concorso od il contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni o di Enti Pubblici, o con i mutui di cui alla legge 10.8.1950 n. 715;
- f - se lo stesso o i componenti la famiglia anagrafica occupa alloggi di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore;

e, nel caso si tratti di proprietario espropriato:

- g - se il singolo e i componenti la famiglia anagrafica fruisca di un reddito familiare annuo complessivo superiore a quello stabilito dall'art. 20 della legge 5.8.78 n. 457 e successive modificazioni, determinato ai sensi dell'art. 21 della legge soprarichiamata e successive modifiche e integrazioni.

I criteri di adeguatezza dell'alloggio di cui alle precedenti lettere "d" nonché per l'identificazione della famiglia anagrafica sono quelli esposti all'art. 3 del presente Regolamento.

#### ART. 9 (ELIMINATO)

## ART. 10

(Commissione esaminatrice delle istanze – Ordine di priorità nell'assegnazione – Individuazione delle categorie di operatori – Criteri e punteggi per la formazione delle graduatorie – Convenzione – Termini per la presentazione dei progetti)

L'istanza per l'ottenimento della concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree del P.E.E.P. è diretta al Sindaco.

Le istanze di cui sopra sono esaminate da un apposita Commissione composta da 3 Dirigenti nominati dal Sindaco su proposta del Segretario Generale la quale propone alla Giunta Comunale la graduatoria per l'assegnazione delle aree da cedere in diritto di superficie e quella per l'assegnazione delle aree da cedere in diritto di proprietà, formulate sulla base dei criteri stabiliti nei commi seguenti.

Tra più istanze concorrenti si seguirà il seguente ordine di priorità:

- a) A.T.E.R. ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Economica e Popolare;
- b) Cooperative a proprietà indivisa e loro consorzi;
- c) Cooperative edilizie a proprietà divisa e loro consorzi;
- d) Singoli privati o riuniti in consorzio con priorità per gli espropriati qualora abbiano i requisiti previsti;
- e) Imprese di costruzione e loro consorzi.

La Giunta Comunale ha in ogni caso, in alternativa a quanto disposto dal comma precedente, la possibilità di fissare di volta in volta, nei bandi che saranno emessi, una o più categorie di operatori, individuate tra quelle indicate all'art. 2 del presente Regolamento, fatta salva, in ogni caso, la preferenza stabilita dall'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865, tra più concorrenti, a quelle presentate da enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative a proprietà indivisa e gli altri tipi di preferenza stabiliti da leggi nazionali.

I criteri ed i punteggi finalizzati alla determinazione di un ordine di priorità tra le varie categorie di operatori, come sopra individuati, saranno determinati di volta in volta dalla Giunta Comunale in occasione dell'approvazione del bando di cui al precedente art. 6, tenendo conto prevalentemente – per quanto applicabili alle diverse tipologie di operatore – dei seguenti requisiti:

anzianità di costituzione, numero dei soci iscritti alla data del bando, appartenenza ad associazioni nazionali di cooperative di abitazione, numero dei soci costituenti la quota di riserva, attività svolta precedentemente, impegni ad impiegare nei costruendi edifici tecnologie e materiali innovativi, a realizzare interventi finalizzati al risparmio energetico, a proporre progettazioni unificate e coordinate con altri operatori, a praticare costi di costruzione convenzionati con il Comune, a convenzionarsi con il Comune per la scelta degli acquirenti degli alloggi, etc. Particolare attenzione sarà riservata alle cooperative di più recente formazione.

La Giunta Comunale delibera l'assegnazione delle aree agli aventi diritto e approva lo schema di convenzione per la concessione in diritto di superficie o per la cessione in proprietà del lotto edificabile assegnato.

Entro 120 giorni decorrenti dalla data di stipula della convenzione di cui al comma precedente il concessionario o cessionario predisporrà il progetto di ogni singolo edificio e lo presenterà al Comune per l'ottenimento della prescritta concessione a edificare.

Il progetto dovrà essere redatto sulla base delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e del P.E.E.P., delle disposizioni legislative vigenti in materia, del programma attuativo, del presente Regolamento e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune.

L'istruttoria delle domande di concessione edilizia seguirà le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

La Giunta Comunale, quando le aree siano destinate ad impianti e attrezzature speciali, anche di carattere commerciale, potrà autorizzare la realizzazione diretta da parte degli assegnatari mediante convenzione con il Comune.

#### ART. 11

(Contenuti della convenzione)

La convenzione per la concessione in diritto di superficie delle aree, da stipularsi per atto pubblico, e da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento stabiliti in conformità ai disposti del successivo art. 15 e il corrispettivo dovuto a titolo di recupero spese nella misura del 10% del corrispettivo di concessione;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune o del consorzio 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 o al Consorzio;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- e) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree (in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione come definito dall'art. 6 della legge 28.1.1977 n. 10), della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento in ragione del 22% del costo di costruzione;
- f) la determinazione dei canoni di locazione nella misura del 3,50% del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- g) la durata di 99 anni di validità della concessione a partire dalla data di stipulazione della convenzione;
- h) le modalità di aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione sulla base degli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione;
- i) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- j) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

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

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

- a) il corrispettivo della cessione delle aree e le modalità del relativo versamento stabiliti in conformità ai disposti del successivo art. 15 e il corrispettivo dovuto a titolo di recupero spese nella misura del 10% del corrispettivo di cessione;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune o del consorzio ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dell'acquirente, 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 o al Consorzio;
- c) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- d) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- e) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- f) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree (in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione come definito dall'art. 6 della legge 28.1.1977 n. 10), della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento in ragione del 22% del costo di costruzione;
- g) la determinazione dei canoni di locazione nella misura del 3,50% del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- h) la durata di 30 anni di validità della convenzione a partire dalla data di stipulazione della stessa;
- i) le modalità di aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione sulla base degli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione;
- j) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione
- k) la clausola che ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente;

ART. 12 (ELIMINATO)

#### ART. 13

(Limiti all'esercizio del diritto di superficie – Casi particolari di concessione del diritto di superficie – Divieto di cessione del diritto di superficie in assenza di autorizzazione comunale)

Il diritto di superficie come sopra conferito è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal presente Regolamento e secondo i principi generali e

le norme vigenti in materia per il diritto di superficie e per la particolare costituzione di esso di cui all'art. 35 della L. 22.10.71 n. 865.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione delle costruzioni destinate a abitazione e relativi servizi;
- al mantenimento e godimento di queste costruzioni e relative aree di pertinenza in favore del concessionario e dei suoi aventi causa nei limiti e secondo le modalità fissati nel presente Regolamento.

Il diritto di superficie può essere concesso, per la costruzione di cantine o di garages interrati, al di sotto del suolo, ai sensi degli artt. 952 e 955 del codice civile, ad operatori diversi, su aree a destinazione non residenziale pubbliche o di uso pubblico purché tale concessione sia richiesta per necessità connesse ad una progettazione non altrimenti modificabile. Sulle aree concesse in diritto di superficie o trasferite in proprietà, per la esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico, saranno costituite servitù ai sensi delle vigenti leggi in materia.

E' fatto divieto al concessionario di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

#### ART. 14

(Limiti all'esercizio del diritto di proprietà –Divieto di cessione dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata in assenza di autorizzazione comunale)

L'acquisizione in proprietà è sottoposta ai limiti ed alle modalità d'uso fissate nel presente regolamento e ai principi generali e alle norme vigenti in materia di cui all'art. 35 della legge 22.10.71 n. 865.

E' fatto divieto al cessionario di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, l'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

#### ART. 15

(Corrispettivi e modalità di versamento)

I corrispettivi della concessione in diritto di superficie ed i prezzi delle aree da cedere in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal Consorzio per l'acquisizione delle stesse fermo restando che i corrispettivi della concessione in diritto di superficie, riferiti al metro cubo edificabile, non possono essere superiori al 60% dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume.

Il versamento di tali corrispettivi avrà luogo, di norma, in un'unica soluzione all'atto della stipula della convenzione. Nel caso di concessione in diritto di superficie tale versamento potrà essere dilazionato, su richiesta dell'interessato, in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione che disciplina i rapporti tra il Comune o il Consorzio ed il concessionario. All'atto della stipula della convenzione dovrà altresì essere versato il corrispettivo afferente il recupero spese di cui alle lettere a) del precedente art. 11.

Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10 e successive modificazioni.

In tali oneri non sono comprese le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che verranno determinate successivamente per ogni insediamento, di volta in volta, in relazione all'entità delle richieste. Tali oneri faranno carico agli operatori del comparto. Qualora tali dati siano disponibili preventivamente saranno inseriti in convenzione.

#### ART.16

(Rateizzazione degli oneri di urbanizzazione - Fidejussione)

Il concessionario o l'acquirente dell'area è tenuto al pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 15 nel modo seguente:

50% allo scadere del sesto mese dalla data di stipula della convenzione;

25% allo scadere del dodicesimo mese dalla data di stipula della convenzione;

25% allo scadere del diciottesimo mese dalla data della stipula della convenzione.

Alla rateizzazione indicata non si applicano interessi legali. Per la somma rateizzata il concessionario o l'acquirente è tenuto a prestare prima della stipula della convenzione, opportune garanzie mediante fidejussione rilasciata da Compagnia Assicuratrice o Istituto di credito autorizzati. L'importo garantito dalla suddetta fidejussione è pari al corrispettivo da saldare maggiorato del 20%.

#### ART. 17

(Termini per l'inizio lavori e l'ultimazione dei lavori – Vincoli di utilizzazione degli edifici – Vincoli di pertinenzialità)

I lavori di costruzione di ogni singolo edificio dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia, pena la decadenza della concessione del diritto di superficie ovvero la risoluzione dell'atto di cessione, e dovranno essere ultimati entro i tre anni dalla data medesima salvo termini più restrittivi fissati in specifiche leggi in materia edilizia residenziale sovvenzionata e/o agevolata.

I termini di inizio e fine dei lavori potranno essere prorogati qualora il concessionario o l'acquirente dimostri di non averli potuti rispettare per causa di forza maggiore.

Tutti gli edifici e gli eventuali corpi accessori rimangono vincolati alla destinazione e modalità di utilizzazione indicate nei progetti approvati. In particolare le autorimesse ed i posti auto assegnati ai singoli alloggi non potranno essere ceduti separatamente dall'unità residenziale alla quale devono intendersi legati da vincolo di pertinenzialità ai sensi della legge 122/1989. Non è altresì ammessa la modifica della destinazione d'uso a parcheggio dei suddetti spazi.

## ART. 18

(Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti interventi insediativi organici - Convenzione)

Nel caso di interventi insediativi organici gli assegnatari delle aree, riuniti in Consorzio, dovranno presentare entro 120 giorni dalla stipula di apposita convenzione che ne disciplinerà l'attuazione, il progetto delle opere, degli impianti e dei servizi di interesse generale relativi all'intero comparto edificabile per l'ottenimento della prescritta concessione ad edificare che potrà essere rilasciata solo anteriormente o contestualmente alla concessione relativa agli edifici da realizzare.

Per le unità abitative associate, cioè volumetricamente raggruppate, da parte degli interessati dovrà essere presentato un progetto unitario interessante l'intero nucleo delle unità abitative associate.

Nel caso in cui non vi sia accordo tra le parti interessate o quest'ultime siano in numero inferiore a quello delle unità abitative è in facoltà dell'Amministrazione Comunale di redigere il progetto esecutivo dell'intero nucleo delle unità abitative, ponendo a carico degli interessati le relative spese, in proporzione al volume delle singole unità abitative.

## ART. 19

(Realizzazione diretta di singole opere di urbanizzazione in alternativa al pagamento del relativo corrispettivo – Convenzione – Fidejussione – Cronoprogramma di attuazione – Presa in carico delle opere realizzate)

In alternativa al pagamento di quanto previsto circa il corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione o a parte di esso, l'avente titolo alla realizzazione degli alloggi può eseguire a sue spese singole opere di urbanizzazione.

I progetti di tali opere saranno oggetto di domanda al Comune al fine di ottenere le relative concessioni a edificare.

La concessione sarà rilasciata previa sottoscrizione di una convenzione con la quale l'avente titolo alla realizzazione degli alloggi si impegna alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo in luogo del pagamento dei relativi oneri.

I progetti saranno redatti sulla base delle norme del Piano di Zona, nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale, in conformità alla legge 109/94 e successive modifiche e integrazioni ed al relativo Regolamento di attuazione.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere stesse il soggetto avente titolo deve costituire una cauzione pari al costo presunto delle opere da eseguire maggiorato di 1/10 del loro valore mediante polizza fidejussoria rilasciata da Istituto Bancario o Assicurativo riconosciuta valida dal Comune di Piombino.

I lavori di costruzione delle singole opere dovranno essere conclusi prima della agibilità degli edifici e comunque non oltre i termini previsti dal cronoprogramma di attuazione che dovrà essere allegato al progetto.

Per i particolari costruttivi ed i materiali da impiegare nelle varie categorie di lavoro saranno osservate le prescrizioni indicate nell'apposito capitolato che dovrà essere allegato al progetto stesso.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- nomina di un collaudatore in corso d'opera;
- sorveglianza da parte dei propri uffici competenti o Enti concessionari di pubblici servizi;

E' facoltà del Comune di effettuare, al termine dei lavori, un monitoraggio sulle opere realizzate tramite i competenti uffici comunali o Enti concessionari di pubblici servizi, per un periodo di sei mesi a decorrere dal certificato di ultimazione dei lavori emesso dal Direttore dei Lavori, diretto ad accertare il corretto funzionamento delle opere stesse.

Le opere realizzate potranno essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del certificato di collaudo, da emettersi nei tempi e con le modalità previste per le opere pubbliche, dopo l'emissione del certificato di ultimazione e di una certificazione attestante la loro idoneità all'uso pubblico da parte del Direttore dei Lavori.

E' facoltà del Comune di richiedere, anche prima dell'ultimazione dei lavori, la consegna provvisoria di parte delle opere che siano già ultimate e per le quali venga rilasciata la certificazione di idoneità all'uso pubblico di cui sopra.

Le opere realizzate verranno prese in consegna provvisoriamente mediante un apposito verbale firmato dalle parti a seguito della esecutività della deliberazione di approvazione della presa in consegna totale o parziale delle stesse.

Per il Comune il soggetto titolato alla firma del suddetto verbale sarà individuato con la predetta deliberazione.

Dalla redazione del citato verbale il Comune si assume ogni onere per la gestione delle opere acquisite.

Rimane a carico del soggetto attuatore la responsabilità per la eventuale cattiva esecuzione delle opere e per vizi occulti.

In caso di inadempienza il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei suddetti lavori addebitandone le spese al soggetto attuatore, salvo i maggiori danni.

A tal fine, fino all'approvazione del collaudo definitivo, verrà mantenuta una polizza fidejussoria per un importo pari al 20% di quello originario.

Con l'approvazione del collaudo definitivo le opere passeranno definitivamente al Comune senza necessità di alcun altro atto formale, fatta eccezione di eventuali trasferimenti di proprietà che dovranno comunque essere effettuati prima di tale scadenza.

Ogni onere economico inerente il collaudo farà carico al soggetto attuatore.

## ART. 20

(Modalità di assegnazione, locazione e cessione degli alloggi)

Prima del collaudo o della presa in carico da parte del Comune di Piombino delle opere di urbanizzazione primaria dell'area oggetto della concessione e comunque prima del certificato di abitabilità è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati.

Al momento dell'assegnazione, della locazione, della vendita degli alloggi costruiti sulle aree concesse in diritto di superficie e cedute in proprietà i soggetti operatori di cui all'art. 2 del presente Regolamento dovranno consegnare all'Amministrazione Comunale un elenco contenente le

generalità di ogni assegnatario, conduttore o acquirente e produrre per ciascuno di essi i seguenti documenti:

- a) autocertificazione in ordine allo svolgimento dell'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nel Comune di Piombino, in caso di residenza in altro Comune;
- b) autocertificazione oppure certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra con le trascrizioni a favore e contro di tutti i componenti la famiglia anagrafica;
- c) dichiarazione attestante che il richiedente e i componenti la famiglia anagrafica sono in possesso dei requisiti di cui alle lettere c), d), e) ed f) del precedente art. 3 e, in caso di proprietario espropriato, anche del requisito di cui alla lettera g) dello stesso art. 3.

Il Comune di Piombino provvederà ad acquisire direttamente i certificati di cittadinanza, residenza e stato di famiglia degli assegnatari, conduttori o acquirenti.

L'assegnazione o la vendita degli alloggi da parte degli operatori assegnatari delle aree di P.E.E.P. ai propri utenti, non può aver luogo oltre un anno dall'ultimazione dei lavori, a pena di decadenza dalla concessione in diritto di superficie o la risoluzione dell'atto di cessione, salvo specifica autorizzazione di proroga adottata dalla Giunta Comunale. Per gli alloggi già ultimati alla data di adozione del presente provvedimento e non ancora assegnati o venduti, il termine di cui sopra decorre da tale data.

I contratti di assegnazione o di vendita devono essere immediatamente inviati in copia al Comune.

## ART. 21

(Prezzo di cessione degli alloggi a regime)

Il prezzo di prima cessione degli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà nonché il prezzo degli alloggi realizzati da soggetti privati successivamente all'approvazione del presente Regolamento\*, sarà determinato fra Amministrazione Comunale e i titolari di tali diritti sulla base dei seguenti elementi:

- a) corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie o per la cessione in proprietà;
- b) corrispettivo per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) costo di realizzazione tecnica comprensivo dell'utile di impresa, che per interventi aventi caratteristiche di finitura media e non presuppongano particolari difficoltà, dovrà riferirsi in linea di massima a quello stabilito dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 4 lett. g) della Legge n. 457 del 5.8.1978 e del D.M.LL.PP. 5.8.1994.

Tale costo sarà determinato sulla base del Capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nel Computo Metrico Estimativo allegati al progetto quali:

- case a schiera;
- edifici in linea;
- edifici a torre;
- fondazioni ordinarie oppure speciali, quali: palificate, travi rovesce, platee in cemento armato, ecc.;
- edifici che contengono elementi strutturali che superano le norme della L. 373/1976 tendenti ad un maggior risparmio energetico;

- utilizzazione dell'energia integrativa per il riscaldamento, nelle diverse categorie di soluzioni, da precisare nel Capitolato;
  - costruzioni in muratura tradizionale oppure con elementi prefabbricati o industrializzati;
  - interventi in un unico lotto oppure frazionati in più lotti o distribuiti in più zone del Comune;
  - grado di finitura superiore allo standard medio, offerto dall'operatore, richiesto dall'assegnatario ovvero dall'acquirente o dal Comune;
  - vincoli speciali richiesti dalla normativa comunale;
  - altre difficoltà non prevedibili o specifiche condizioni imposte dalla Commissione Edilizia.
- d) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, prospezioni geognostiche, accantonamento per imprevisti, ecc.): 22% del costo di realizzazione tecnica di cui al precedente punto c);
- e) costo reti di distribuzione ENEL e GAS METANO.

Per i soli interventi di edilizia agevolata di cui alla legge n. 457/78, il prezzo di cessione sarà determinato sulla base delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia.

All'atto delle successive cessioni degli alloggi e delle relative pertinenze, oggetto del primo comma del presente articolo, che potranno aver luogo in qualsiasi momento a favore di soggetti in possesso o meno dei requisiti previsti dal presente Regolamento, il prezzo di vendita non potrà essere superiore a quello determinato dal Comune, corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione rivalutato mediante l'indice ISTAT relativo al costo di costruzione applicato alla data di stipula dell'atto di concessione del diritto di superficie o di cessione in proprietà dell'area.

La determinazione del prezzo da parte del Comune quale importo massimo di cessione troverà applicazione per un periodo di 30 anni decorrente dalla data di stipula della convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduta l'area. Decorso tale periodo (30 anni) il prezzo di cessione sarà concordato liberamente tra le parti.

#### ART. 21 bis

(Prezzo delle successive cessioni degli alloggi realizzati su aree concesse in d.s. prima dell'approvazione del presente Regolamento\*\*)

All'atto della cessione successiva alla prima degli alloggi realizzati su area concessa in diritto di superficie prima dell'approvazione del presente Regolamento\*\*, che potrà aver luogo a favore di soggetti in possesso dei requisiti elencati al precedente art. 3, accertati dal Comune di Piombino, il prezzo sarà determinato in misura corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di stipula dell'atto di concessione in diritto di superficie dell'area su cui insistono i suddetti immobili. Tale importo troverà applicazione per un periodo di anni 30 decorrente dalla data di stipula della convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie. Decorso tale periodo il prezzo di cessione sarà concordato liberamente tra le parti.

La cessione dell'alloggio a favore di soggetti non in possesso dei requisiti di cui sopra può altresì aver luogo in qualsiasi momento previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà con le modalità indicate nel successivo art. 22.

Dal momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà il prezzo sarà concordato liberamente tra le parti.

#### ART. 21 ter

(Prezzo delle successive cessioni degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà prima dell'entrata in vigore della legge 179/1992 nel periodo compreso tra i dieci ed i venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, a favore di soggetti in possesso dei requisiti )

All'atto della cessione successiva alla prima degli alloggi realizzati su area ceduta in proprietà prima dell'entrata in vigore della legge 17.02.1992 n. 179, che potrà aver luogo nel periodo compreso tra i dieci ed i venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, a favore di soggetti in possesso dei requisiti elencati al precedente art. 3, accertati dal Comune di Piombino, il prezzo sarà determinato in misura corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di stipula dell'atto di cessione in proprietà dell'area su cui insistono i suddetti immobili.

In caso di cessione dell'alloggio nel periodo compreso tra i dieci ed i venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, a favore di soggetti che non siano in possesso dei requisiti elencati al precedente art. 3, si rinvia ai disposti del successivo art. 22 bis.

#### ART. 21 quater

(Prezzo delle successive cessioni degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà dopo l'entrata in vigore della legge 17.02.1992 n. 179 e prima dell'approvazione del presente Regolamento\*\*)

All'atto della cessione successiva alla prima degli alloggi realizzati su area ceduta in proprietà successivamente all'entrata in vigore della legge 17.02.1992 n. 179 e prima dell'approvazione del presente Regolamento\*\*, che potrà aver luogo in qualsiasi momento a favore di soggetti in possesso o meno dei requisiti elencati al precedente art. 3, il prezzo, per un periodo di anni 30 decorrente dalla data di stipula della convenzione con cui è stata ceduta l'area, sarà determinato in misura corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di stipula dell'atto di cessione in proprietà dell'area su cui insistono i suddetti immobili.

Decorso tale periodo il prezzo di cessione sarà concordato liberamente tra le parti.

#### ART. 22

(Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà)

Il Comune può cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.

51 della legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge 865 del 1971.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune o di richiesta da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio.

La trasformazione è subordinata alla stipula di una nuova convenzione avente i seguenti contenuti:

- eliminazione di tutti i vincoli derivanti dalla convenzione originaria;
- versamento di un corrispettivo, da parte dell'assegnatario dell'alloggio, pari al valore venale del bene ridotto di una percentuale nella misura stabilita dalla Giunta Comunale entro il limite del 50%, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree, in misura pari al 60% di quello così determinato, come stabilito dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, modificato dal comma 392 dell'art. 1 della L. 147/2013.

#### ART. 22 bis

(Sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17.02.1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà)

In attuazione dell'art. 31 comma 46 della L. 448/1998, le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992 per la cessione in proprietà delle aree, che hanno pertanto superato la durata di 20 anni, possono essere sostituite con le convenzioni previste dall'art. 18 del D.P.R. 380/2000 e s.m.i. aventi i seguenti contenuti:

- eliminazione di tutti i vincoli derivanti dalla convenzione originaria;
- versamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'alloggio determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della L. 448/1998, così come modificato dal comma 392 dell'art. 1 della L. 147/2013, con applicazione sul valore venale del bene di una percentuale di riduzione nella misura stabilita con successivi atti della G.C., e comunque entro il limite del 50%.

#### ART. 23

(Locazione degli alloggi a regime)

Gli alloggi e le relative pertinenze, oggetto del primo comma dell'art. 21, potranno essere locati in qualsiasi momento dal rilascio del certificato di abitabilità a favore di soggetti in possesso o meno dei requisiti previsti dal presente Regolamento, ad un canone determinato nella misura massima del 3,50% del prezzo dell'immobile calcolato ai fini della cessione (importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di stipula dell'atto di concessione in diritto di

superficie o di cessione in proprietà dell'area su cui insistono i suddetti immobili). Tale canone troverà applicazione per un periodo di anni 30 decorrente dalla data di stipula della convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduta l'area.

Decorso tale periodo il canone sarà determinato tra le parti in conformità alle leggi che regolano la materia della locazione.

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

La revisione dei canoni di locazione potrà aver luogo annualmente su richiesta del locatore.

Per la determinazione e revisione del canone di locazione relativo agli alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. valgono le norme sancite dalle vigenti disposizioni in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

#### ART. 24

(Locazione degli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie o su aree cedute in proprietà prima dell'approvazione del presente Regolamento\*\* a soggetti in possesso dei requisiti )

Gli alloggi ed i relativi immobili pertinenziali realizzati su aree concesse in diritto di superficie o su aree cedute in proprietà prima dell'approvazione del presente Regolamento\*\* possono essere dati in locazione a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento, al canone fissato nella misura massima del 3,50% del prezzo dell'immobile calcolato ai fini della cessione (importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di stipula dell'atto di concessione in diritto di superficie o di cessione in proprietà dell'area su cui insistono i suddetti immobili). Tale canone troverà applicazione per un periodo di anni 30 decorrente dalla data di stipula della convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduta l'area.

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

La revisione dei canoni di locazione potrà aver luogo annualmente su richiesta del locatore.

#### ART. 24 bis

(Locazione degli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie o su aree cedute in proprietà prima dell'approvazione del presente Regolamento\*\* a soggetti non in possesso dei requisiti )

Nel caso di locazione di immobili costruiti su aree concesse in diritto di superficie anteriormente all'approvazione del presente Regolamento\*\* a soggetti che non siano in possesso dei requisiti elencati all'art. 3, si dovrà procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Nel caso di locazione di immobili costruiti su aree cedute in proprietà anteriormente all'approvazione del presente Regolamento\*\* a soggetti che

non siano in possesso dei requisiti elencati all'art. 3, si dovrà procedere alla sostituzione della convenzione con quella di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28.01.1977 n. 10, ferma restando l'entità del canone di locazione nella misura massima del 3,50% del prezzo dell'immobile calcolato ai fini della cessione (importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di stipula dell'atto di cessione in proprietà dell'area su cui insistono i suddetti immobili), con le stesse modalità esposte nel precedente art. 22. Decorsi 30 anni dalla data di stipula della convenzione con cui è stata ceduta in proprietà l'area, il proprietario dell'alloggio realizzato sulla stessa, può dare in locazione l'immobile a chiunque, ad un canone determinato ai sensi delle leggi che regolano la materia della locazione, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune che a suo tempo ha ceduto l'area di una somma determinata ai sensi dell'art. 35, comma 17, della legge 22.10.1971 n. 865.

#### ART. 24 ter (Locazione: sanzioni)

Nel caso in cui gli alloggi e le relative pertinenze, realizzati su aree concesse in diritto di superficie o realizzati su aree cedute in proprietà, siano locati senza l'avvenuta determinazione del canone di locazione da parte del Comune previsto dagli articoli 23 e 24 del presente Regolamento, si applicherà una sanzione pari al doppio del valore del canone annuo determinato dal Comune.

Nel caso in cui il proprietario attivi la procedura di "ravvedimento operoso", richiedendo al Comune la determinazione del canone di locazione, la sanzione sarà calcolata come di seguito indicato:

- nel caso in cui il canone applicato dal proprietario risulti pari o inferiore a quello determinato dal Comune, si applica una sanzione pari al 50% del canone annuo determinato dal Comune;
- nel caso in cui il canone applicato dal proprietario risulti superiore a quello determinato dal Comune, si applica una sanzione pari al canone annuo determinato dal Comune.

#### ART. 25

(Subentro degli acquirenti nella posizione giuridica del concessionario o cessionario)

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario o cessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente Regolamento con esclusione di quelli relativi agli artt. 15 e 19 per i quali resta titolare il concessionario o cessionario.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente regolamento e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi 22 ottobre 1971 n. 865, 5.8.78 n. 457 e del Regolamento medesimo.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per scritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile. Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le dette clausole, sarà inviata

dal venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni da ogni trasferimento o gruppo di trasferimenti.

#### ART. 26

(Obbligo di abitazione dell'alloggio e divieto di cambio di destinazione d'uso)

Gli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà dovranno essere abitati in modo permanente dai proprietari o dai locatari; ne è pertanto vietato in modo assoluto l'uso discontinuo nel tempo.

E' altresì vietata qualsiasi modificazione alla destinazione d'uso degli immobili e delle aree di pertinenza senza la preventiva autorizzazione comunale.

#### ART. 27

(Clausole da inserire nei contratti di locazione)

Per gli alloggi assegnati in locazione, i relativi contratti dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e agli artt. 23, 24 e 26 con specifica approvazione per scritto di esse ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile; copia autentica di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune per lettera raccomandata, entro 5 giorni dalla stipula del contratto o gruppo di contratti.

#### ART. 28

(Obbligo di denuncia di alloggio libero – Denuncia di vendita o locazione)

Ogni volta che gli alloggi costruiti su aree comprese nel P.E.E.P. si renderanno liberi i proprietari sono obbligati a farne denuncia al Sindaco entro 5 giorni dal momento in cui si rendano liberi.

Ogni vendita o locazione di alloggi costruiti su aree comprese nel P.E.E.P. deve essere denunciata al Sindaco dai proprietari degli alloggi entro 5 giorni dalla stipula dei contratti. Entro i predetti 5 giorni i contratti debbono essere inviati al Sindaco per lettera raccomandata.

#### ART. 29

(Diritto di superficie: Casi di decadenza dalla concessione e sanzioni)

Nella fattispecie di aree concesse in diritto di superficie si avrà la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie nei casi esposti di seguito:

- a - Inosservanza del termine di 120 giorni indicato nell'art. 10 per la presentazione del progetto degli edifici;
- b - Inosservanza del termine di 120 giorni indicato nell'art. 18 per la presentazione del progetto delle opere, degli impianti e dei servizi di interesse generale;
- c - Mancato pagamento nel termine di 60 giorni dalla scadenza di una rata del corrispettivo di cui alla lettera a) del precedente art. 11, primo comma;

- d - Mancato pagamento nel termine di 60 giorni dalla scadenza di una rata del corrispettivo di cui alla lettera b) del precedente art. 11, primo comma. Prima di detta scadenza il Comune ha facoltà di rivalersi sulla fidejussione prestata a garanzia di cui al precedente art. 16, incamerando l'importo dovuto maggiorato della *sanzione pecuniaria* prevista dalla legge. Qualora il Comune non si avvalga di tale facoltà, il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune stesso che tratterrà una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo, salvi maggiori danni.  
Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della convenzione. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale;
- e - Inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del concessionario dei termini di inizio lavori fissati nella convenzione o nella concessione a edificare, salvo eventuali proroghe. In tal caso il Comune potrà trattenere una somma fino al 10% dell'intero corrispettivo della concessione;
- f - Inosservanza, senza giustificato motivo, del termine di fine lavori, comunque prorogato, per quelli edifici che non siano completati o non ancora iniziati. Nella fattispecie delle opere parzialmente realizzate, le stesse saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della convenzione;
- g - Inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dall'art. 13 di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata;
- h - Inosservanza, da parte del concessionario, del divieto, previsto dall'art. 20, di cedere o locare a terzi gli alloggi costruiti, prima del rilascio del certificato di abitabilità;
- i - Inosservanza dei criteri fissati dagli artt. 23, 24 e 24bis per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione;
- l - Inosservanza di quanto disposto dall'art. 26.

Si applicheranno invece le seguenti sanzioni nei casi esposti di seguito:

- a - Cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui ai precedenti artt. 21 e 21bis, sarà applicata al superficiario alienante una penalità convenzionale in misura corrispondente al triplo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà di cui al precedente art. 22, calcolato alla data di stipula dell'atto di cessione.
- b - Inadempienza o di inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione. Il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi presentate, salvi sempre maggiori danni.
- c - Inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nel cronoprogramma di attuazione di cui al precedente art. 19. Il Dirigente emetterà decreto di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e non sarà rilasciata licenza di abitabilità fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno completate in conformità al progetto approvato e agli impegni convenzionali assunti al riguardo.

#### ART. 30

(Diritto di proprietà: Casi di risoluzione dell'atto di cessione e sanzioni)

Nella fattispecie di aree cedute in proprietà si avrà la risoluzione dell'atto di cessione nei casi esposti di seguito:

- a - Inosservanza del termine di 120 giorni indicato nell'art. 10 per la presentazione del progetto degli edifici;
- b - Inosservanza del termine di 120 giorni indicato nell'art. 18 per la presentazione del progetto delle opere, degli impianti e dei servizi di interesse generale;
- c - Mancato pagamento nel termine di 60 giorni dalla scadenza di una rata del corrispettivo di cui alla lettera b) del precedente art. 11, terzo comma. Prima di detta scadenza il Comune ha facoltà di rivalersi sulla fidejussione prestata a garanzia di cui al precedente art. 16, incamerando l'importo dovuto maggiorato *della sanzione pecuniaria* prevista dalla legge. Qualora il Comune non si avvalga di tale facoltà, il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune stesso che tratterà una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo, salvi maggiori danni.  
Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al cessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal cessionario decaduto e dal cessionario subentrante e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la cessione dell'area oggetto della

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

- d - Inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del cessionario dei termini di inizio lavori fissati nella convenzione o nella concessione a edificare, salvo eventuali proroghe. In tal caso il Comune potrà trattenere una somma fino al 10% dell'intero corrispettivo della cessione;
- e - Inosservanza, senza giustificato motivo, del termine di fine lavori, comunque prorogato, per quelli edifici che non siano completati o non ancora iniziati. Nella fattispecie delle opere parzialmente realizzate, le stesse saranno indennizzate dal Comune al cessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal cessionario decaduto e dal cessionario subentrante, e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la cessione dell'area oggetto della convenzione;
- f - Inosservanza, da parte del cessionario, del divieto previsto dall'art. 14 di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, l'area non ancora edificata o parzialmente edificata;
- g - Inosservanza, da parte del cessionario, del divieto, previsto dall'art. 20, di cedere o locare a terzi gli alloggi costruiti, prima del rilascio del certificato di abitabilità;
- h - Inosservanza dei criteri fissati dagli artt. 23, 24 e 24bis per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione;
- i - Inosservanza di quanto disposto dall'art. 26.

Si applicheranno invece le seguenti sanzioni nei casi esposti di seguito:

- a - Nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui ai precedenti artt. 21, 21 ter e 21 quater sarà applicata al proprietario alienante una penalità convenzionale in misura corrispondente al triplo del corrispettivo per la sostituzione delle convenzioni di cui al precedente art. 22 bis, calcolato alla data di stipula dell'atto di cessione.
- b - Inadempienza o inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del cessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione. Il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al cessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi presentate, salvi sempre maggiori danni.
- c - Inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del cessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nel

cronoprogramma di attuazione di cui al precedente art. 19. Il Dirigente emetterà decreto di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e non sarà rilasciata licenza di abitabilità fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno completate in conformità al progetto approvato e agli impegni convenzionali assunti al riguardo.

**ART. 31**  
(Norme finali)

Per quanto non contenuto nel presente Regolamento, si fa riferimento alle leggi vigenti in materia di edilizia economica e popolare convenzionata, agevolata e sovvenzionata e ad eventuali future norme nazionali e regionali che, prevalendo sulle presenti disposizioni regolamentari, dovranno intendersi automaticamente recepite dal presente atto.

**ART. 32 (ELIMINATO)**

**NOTE:**

- \* leggasi “successivamente al 29.11.2002, data di approvazione del Regolamento ai sensi della deliberazione del C.C. n. 138”;
- \*\* leggasi “anteriormente al 29.11.2002, data di approvazione del Regolamento ai sensi della deliberazione del C.C. n. 138”