

Regolamento per l'assegnazione delle aree di proprietà comunale destinate alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare

- Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 19.6.2012
- Testo coordinato della deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 18 marzo 2010
- Modificato con deliberazione consiliare n.32 del 19 giugno 2012

Articolo 1 Contenuto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento di assegnazione delle aree di proprietà comunale destinate alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare (di seguito - per brevità - anche e.r.p.), stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai soggetti che ne richiedono l'assegnazione e detta i criteri per la selezione degli stessi.
2. L'e.r.p. comprende l'edilizia sovvenzionata (a totale carico dello Stato o di Enti pubblici, Regioni e Comuni), l'edilizia agevolata (comunque fruente di agevolazioni creditizie pubbliche) e l'edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio ed il Comune in assenza di contributi o agevolazioni).
3. Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica sono concesse in diritto di superficie o cedute in diritto di proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.
4. La cessione in diritto di proprietà presuppone che il comune abbia individuato – nel piano di zona o nel programma pluriennale di attuazione dello stesso – quali siano le aree da cedere in diritto di proprietà e quali siano quelle da cedere in diritto di superficie. In caso contrario, l'utilizzazione delle aree può avvenire solo in diritto di superficie.

Articolo 2 Individuazione e verifica delle aree da cedere in diritto di proprietà o di superficie

1. L'individuazione e il reperimento delle aree necessarie in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare sono, di norma, demandati:
al piano di zona per l'edilizia economica e popolare o, per il caso in cui detto piano manchi o abbia esaurito le proprie possibilità edificatorie, alla deliberazione consiliare da adottarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della l. n. 865/1971;
alla facoltà di riservare all'e.r.p. da un minimo del 40% ad un massimo del 70% della volumetria realizzabile nei piani attuativi interessanti zone residenziali (facoltà che il comune può esercitare in sede di approvazione dei medesimi piani attuativi) ovvero – qualora i piani attuativi siano di iniziativa privata – al dovere dei proponenti di prevedere, in aggiunta alle aree per standards urbanistici, quelle necessarie per realizzare le suddette percentuali di volumetrie da destinarsi ai piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
alla definizione negli strumenti urbanistici di ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita, da parte dei proprietari, di aree od immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale, con la precisazione che la legge (art. 1, commi 258 e 259, l. 24 dicembre 2007, n. 244) configura la cessione gratuita in parola come aggiuntiva rispetto a quella delle aree necessarie per le

superfici minime di spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

2. In conformità all'art. 172, comma 3, del d. lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la verifica della quantità e della qualità delle aree da destinarsi alla residenza - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, e 22 ottobre 1971, n. 865 - che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie è oggetto di una specifica deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio di previsione. Lo stesso provvedimento determina il prezzo di cessione di ciascuna area e costituisce un allegato al bilancio di previsione.

Articolo 3 Soggetti attuatori

1. La cessione del diritto di superficie e/o di quello di proprietà sulle aree individuate in conformità al disposto dell'articolo precedente può essere richiesta dai seguenti soggetti:

- A.R.E.A. ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- cooperative edilizie a proprietà indivisa, cooperative edilizie a proprietà individuale, loro consorzi;
- imprese di costruzioni, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi e/o associazioni temporanee, Fondi immobiliari chiusi locali o territoriali assistiti e/o finanziati e/o partecipati dal Fondo immobiliare nazionale per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale per la valorizzazione dell'offerta abitativa in locazione, previsti dalla l. 6 agosto 2008, n. 133.
- privati cittadini, singoli o associati, limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

Articolo 3 bis Prescrizioni relative ai soggetti attuatori

1. Le cooperative edilizie, tanto a proprietà indivisa quanto a proprietà individuale, sono ammesse a partecipare alle selezioni per l'assegnazione delle aree purché comprovino il possesso dei seguenti requisiti:

regolarità dell'esercizio di impresa e inesistenza di procedure fallimentari,

iscrizione al registro prefettizio,

iscrizione alla camera di commercio industria e artigianato,

iscrizione al bollettino ufficiale società cooperative,

iscrizione all'albo nazionale società cooperative di cui all'art. 13 l. 59/1992.

2. Le cooperative dovranno, inoltre:

dimostrare di essere composte da un numero di soci prenotatari di nuovi alloggi che sia almeno pari al numero di alloggi che si intende realizzare nell'area fatta oggetto della richiesta di assegnazione, allegare alla domanda di assegnazione dell'area copia dell'ultimo bilancio depositato.

3. I consorzi di cooperative devono comprovare sia il possesso dei requisiti di cui sopra sia di essere composti da cooperative in possesso dei medesimi requisiti.

4. Per i requisiti che devono essere posseduti dai soci assegnatari e dagli eventuali locatari degli alloggi realizzati dalle cooperative edilizie si rinvia al successivo articolo 3-TER.

5. Le imprese di costruzione sono ammesse a partecipare alle selezioni per l'assegnazione delle aree purché comprovino il possesso dei seguenti requisiti:

certificazione S.O.A. o A.R.A. con riferimento alle categorie di opere da realizzare ed ai relativi

importi,

requisiti di capacità generale di cui all'art. 38 del d. lgs. 163/2006,

iscrizione al registro prefettizio per le imprese costituite in forma cooperativa,

certificato di iscrizione alla camera di commercio industria e artigianato,

iscrizione al BUSC (per le società cooperative), al BUSARL (per le s.r.l.) o BUSA (per le s.p.a.).

6. I consorzi di imprese sono ammessi a partecipare alle selezioni per l'assegnazione delle aree purché l'impresa capofila risulti in possesso di tutti i requisiti di cui al presente articolo. I raggruppamenti temporanei di imprese dovranno essere composti esclusivamente da imprese in possesso dei requisiti di cui sopra.

7. I Fondi immobiliari previsti dalla l. 6 agosto 2008, n. 133 sono ammessi a partecipare alle selezioni per l'assegnazione delle aree purché siano in possesso di tutti requisiti prescritti dalla normativa regolatrice della materia.

8. Per i requisiti che devono essere posseduti dagli acquirenti e dai locatari degli alloggi realizzati dalle imprese di costruzione e dai fondi immobiliari previsti dalla l. 6 agosto 2008, n. 133 si rinvia al successivo articolo 3-TER.

9. I cittadini singoli o associati dovranno possedere i requisiti di cui al successivo articolo 3-TER.

10. La partecipazione dei privati singoli è limitata all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare ove il piano attuativo preveda la tipologia unifamiliare.

11. Tutti i requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti e documentati alla data di pubblicazione del bando e devono persistere fino al momento della stipula della convenzione per l'assegnazione dell'area richiesta ex art. 35 l. n. 865/1971 citata.

12. Ulteriori requisiti di ammissione a partecipare ad una data selezione potranno essere richiesti nel relativo bando.

Articolo 3 ter Prescrizioni relative ai privati cittadini che richiedono l'assegnazione di aree e.r.p. ai soci assegnatari ed agli acquirenti degli alloggi realizzati, rispettivamente, dalle cooperative edilizie e dalle imprese nonché ai locatari dei medesimi alloggi

1. I soci assegnatari e gli eventuali locatari degli alloggi realizzati dalle cooperative edilizie, gli acquirenti e i locatari degli alloggi realizzati da imprese di costruzione e dai fondi immobiliari previsti dalla l. 6 agosto 2008, n. 133, i privati singoli che richiedono l'assegnazione delle aree per l'edilizia economica e popolare di cui al presente regolamento, devono possedere i requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge per l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata.

2. In particolare, fatte salve le ulteriori prescrizioni e precisazioni contenute sia nella normativa di rango superiore sia nel bando, i soggetti sopra elencati dovranno possedere i seguenti requisiti: cittadinanza italiana;

residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nella provincia di Sassari;

non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare all'interno del comune di Sassari. Per alloggio adeguato si intende l'alloggio la cui superficie utile - determinata ai sensi dell'art. 13 della l. 27 luglio 1978, n. 392 - non sia inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da una o due persone ovvero a 60 mq per tre o quattro persone ovvero a 75 mq per cinque persone ovvero a 95 mq. per sei persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di due vani, esclusi cucina e servizio, quando il nucleo familiare è composto da due persone e quello di un vano, esclusi cucina e servizio, quando il nucleo familiare è composto da una persona;

non avere ottenuto, né per sé né per altri componenti del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico dello stato, della

regione o di altro ente pubblico ovvero con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato concessi, in qualunque forma dai medesimi enti;
non avere un reddito annuo complessivo, riferito all'intero nucleo familiare, superiore al limite massimo fissato per l'edilizia agevolata dagli articoli 2, comma 2, 20 e 21 della l. 5 agosto 1978, 457.

3. I requisiti indicati ai numeri 3 e 4 devono essere posseduti anche dai componenti del nucleo familiare.

4. Per nucleo familiare si intende l'insieme delle persone che fanno parte della famiglia secondo le risultanze del certificato dello stato di famiglia alla data di pubblicazione del bando.

5. Il reddito annuo complessivo è quello derivante dalla somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare e relativo all'ultima dichiarazione dei redditi presentata alla data di pubblicazione del bando.

6. Tutti i requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti e documentati:

- per i soci di cooperative e i singoli richiedenti, alla data di pubblicazione del bando e fino al momento della stipula della convenzione per l'assegnazione dell'area richiesta ex art. 35 l. n. 865/1971 citata;
- per gli acquirenti degli alloggi realizzati da imprese di costruzione assegnatarie di aree e.r.p., all'atto dell'acquisto dei singoli alloggi.

7. Il comune si riserva di eseguire in ogni momento il controllo sull'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

Articolo 4 Cessione di aree al di fuori della procedura concorsuale

1. A seguito dell'avvenuta individuazione delle aree da destinarsi alla residenza che potranno essere cedute in proprietà o diritto di superficie, il Consiglio comunale - con apposito atto di indirizzo - può dare mandato al settore competente a che provveda all'assegnazione diretta - al di fuori delle procedure concorsuali di cui al presente regolamento – a beneficio dell'A.R.E.A. o degli altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica che richiedano l'assegnazione di un'area per la realizzazione di un intervento e.r.p. già ammesso a finanziamento pubblico.

Articolo 5 Bando di selezione

1. Il dirigente del competente Settore, esaurite le eventuali assegnazioni di cui al precedente art. 4, provvede alle assegnazioni delle altre aree a seguito dell'espletamento di una procedura selettiva, che si articolerà nelle seguenti fasi:

- pubblicazione di apposito bando,
- nomina della commissione giudicatrice,
- valutazione delle domande inoltrate dai soggetti interessati, al fine della verifica delle stesse in termini di ammissibilità o inammissibilità,
- formazione della graduatoria provvisoria e di quella definitiva, distinta per cooperative, imprese e privati.

2. In ciascun bando devono essere indicati, per lo meno, i seguenti elementi da intendersi come essenziali:

- a) contenuto delle domande;
- b) requisiti oggettivi e soggettivi per la selezione;
- c) documentazione richiesta;
- d) modalità e termine entro cui devono essere presentate le istanze;
- e) garanzia finanziaria richiesta;
- f) controlli e prescrizioni;
- g) indicazioni relative alle aree disponibili ed all'intervento e.r.p. da realizzare (localizzazione, lotti o sub-lotti, cessione del diritto di proprietà o di quello di superficie, corrispettivo di cessione, volumetrie consentite, importo indicativo dell'intervento, tipologie consentite, anche in termini di aspetti architettonici e di soluzioni energetiche alternative e innovative);
- h) i criteri di selezione delle istanze;
- i) costi delle opere di urbanizzazione.

3. Relativamente ai costi di urbanizzazione a carico degli operatori il bando comunale stabilisce le seguenti modalità, tra loro alternative:

- a) pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese dei concessionari e/o cessionari con scomputo, totale o parziale, degli oneri concessori dovuti e pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 6 Pubblicità del bando

1. Il bando di cui all'articolo precedente è pubblicato integralmente per almeno 30 (trenta) giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Sassari. Dell'avvenuta pubblicazione del bando medesimo, inoltre, potrà essere data informazione mediante pubblicazione di apposito avviso su almeno un quotidiano la diffusione locale.

2. Le domande di assegnazione delle aree oggetto del presente regolamento potranno essere presentate durante tutto il periodo di pubblicazione del bando e per un ulteriore periodo di tempo non inferiore ai 15 (quindici) giorni successivi all'avvenuta pubblicazione del bando medesimo.

Articolo 7 Modalità di partecipazione

1. Per la partecipazione all'assegnazione delle aree individuate nel relativo bando, deve essere presentata al Comune di Sassari, specifica domanda in carta semplice.

2. Alla domanda dovrà essere allegata tutta la documentazione che il richiedente ritenga idonea a comprovare il possesso dei requisiti di cui all'art. 3-BIS, 3-TER e 8-TER del presente regolamento.

Articolo 8 Criteri di priorità nell'assegnazione delle aree

1. Ove l'assegnazione di una medesima area in diritto di superficie venga richiesta da almeno due dei soggetti elencati nell'art. 3 del presente regolamento con istanze ritenute ammissibili dalla

commissione giudicatrice, è data la preferenza - secondo l'ordine di elencazione - all'istanza presentata da:

- enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore,
- cooperative edilizie a proprietà indivisa, purché si impenino a mantenere tale carattere per i venti anni successivi alla stipula della convenzione di assegnazione dell'area in diritto di superficie,
- società cooperative a proprietà individuale,
- consorzi di cooperative,
- imprese di costruzioni e loro raggruppamenti temporanei e/o consorzi, fondi immobiliari chiusi locali o territoriali previsti dalla L. 6 agosto 2008, n. 133,
- privati cittadini singoli o associati.

2. In relazione ad un'area da assegnare in diritto di proprietà, tra più istanze concorrenti è data la preferenza – secondo l'ordine di elencazione – all'istanza presentata da:

- privati cittadini ex proprietari di aree poi espropriate ai sensi dell'art. 35, comma 2, l. 865/1971, limitatamente alla realizzazione di un alloggio per nucleo familiare, sempre che costoro abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e che fossero proprietari dell'area poi espropriata alla data di adozione in via provvisoria dello strumento urbanistico con il quale la stessa è stata destinata alla realizzazione di un programma di edilizia economica e popolare;
- società cooperative a proprietà indivisa e a proprietà individuale e loro consorzi che ricomprendano tra i soci almeno un privato cittadino che versi nelle condizioni di cui al precedente punto 1 di questo articolo e non intenda chiedere l'assegnazione dell'area come singolo;
- società cooperative a proprietà indivisa e a proprietà individuale e loro consorzi;
- imprese di costruzione e loro consorzi che documentino l'impegno ad alienare almeno un alloggio ad un privato cittadino che versi nelle condizioni di cui al precedente punto 1 di questo articolo e non intenda chiedere l'assegnazione dell'area come singolo;
- imprese di costruzione e loro consorzi, fondi immobiliari chiusi locali o territoriali previsti dalla L. 6 agosto 2008, n. 133;
- privati cittadini singoli o associati.

3. L'ordine di preferenza di cui ai precedenti commi 1 e 2 può essere attribuito sui diversi lotti di una singola area ovvero su diverse aree nell'ambito del medesimo bando, senza mai precludere il principio di concorrenzialità nell'assegnazione delle aree tra tutte le istanze pervenute.

Articolo 8 bis Punteggi e graduatoria

1. Le istanze di assegnazione di un'area e.r.p. avanzate da parte di due o più cooperative che - in forza dell'applicazione dei criteri di priorità di cui all'articolo precedente - risultino pari ordinate,

dovranno essere valutate alla luce dei parametri sotto elencati, ai fini dell'individuazione dell'istanza cui attribuire preferenza nell'assegnazione dell'area richiesta:

a.1) anzianità della cooperativa alla data di pubblicazione del bando:

- meno di un anno punti 1
- da uno a due anni punti 2
- oltre due anni punti 3

b.1) numero di soci residenti a Sassari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3-TER alla data di pubblicazione del bando

- fino a 20 soci punti 1
- da 21 a 50 soci punti 2
- oltre 50 soci punti 3

c.1) attività svolta in aree e.r.p. nei dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando:

- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi e.r.p. inferiore a cinquanta unità punti 1
- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi e.r.p. compreso tra cinquanta e cento unità punti 2
- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi e.r.p. superiore alle cento unità punti 3

d.1) presenza tra i soci prenotatari di giovani coppie (intendendo per tali quelle che abbiano contratto matrimonio nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di assegnazione):

- punti 0,2 per ogni coppia presente tra i soci prenotatari

e.1) presenza tra i soci prenotatari di famiglie con elevato numero di figli nel proprio nucleo familiare (intendendo per tali quelle con almeno tre figli):

- punti 0,2 per ogni nucleo familiare così caratterizzato

f.1) presenza tra i soci prenotatari di famiglie con almeno un anziano ultrasessantacinquenne nel proprio nucleo familiare:

- punti 0,2 per ogni nucleo familiare così caratterizzato

g.1) disponibilità di finanziamento pubblico per la realizzazione dello specifico intervento e.r.p. per cui è stata richiesta l'area oggetto dell'istanza da valutare:

- fino al 25% del costo complessivo dell'intervento punti 1
- fino al 50% del costo complessivo dell'intervento punti 2
- fino al 75% del costo complessivo dell'intervento punti 3
- oltre il 75% del costo complessivo dell'intervento punti 4

h.1) disponibilità ad eseguire uno o più degli interventi che il regolamento energetico ambientale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 67 del 31.07.2007 configura come volontari:

- punti da 0,2 a 2 a seconda della tipologia degli interventi proposti.

2. Le istanze di assegnazione di un'area e.r.p. avanzate da parte di due o più imprese e/o da parte di due o più fondi immobiliari chiusi locali o territoriali previsti dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, che - in forza dell'applicazione dei criteri di priorità di cui all'articolo precedente - risultino pari ordinate, dovranno essere valutate alla luce dei parametri sotto elencati, ai fini dell'individuazione dell'istanza cui attribuire preferenza nell'assegnazione dell'area richiesta:

a.2) disponibilità a convenzionare con il comune di Sassari per otto anni la locazione di quota parte degli alloggi con obbligo di prelazione per la vendita:

- fino al 30% degli alloggi realizzati punti 3
- fino al 50% degli alloggi realizzati punti 5

b.2) attività svolta in aree e.r.p. nei dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando:

- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi e.r.p. inferiore a cinquanta unità punti 1
- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi e.r.p. compreso tra cinquanta e cento unità punti 2
- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi e.r.p. superiore alle cento unità punti 3

c.2) disponibilità di finanziamento pubblico per la realizzazione dello specifico intervento e.r.p. per cui è stata richiesta l'area oggetto dell'istanza da valutare:

fino al 25% del costo complessivo dell'intervento punti 1

fino al 50% del costo complessivo dell'intervento punti 2

fino al 75% del costo complessivo dell'intervento punti 3

oltre il 75% del costo complessivo dell'intervento punti 4

d.2) sede legale dell'impresa nel comune di Sassari:

da almeno un anno antecedente la data di pubblicazione del bando di selezione punti 1

da oltre un anno antecedente la data di pubblicazione del bando di selezione punti 2

e.2) disponibilità ad alienare il 20% degli alloggi realizzati ai soggetti che verranno indicati dal comune di Sassari nei sei mesi successivi alla data di approvazione della graduatoria definitiva di cui all'articolo 9 del presente regolamento: punti 2

f.2) disponibilità ad eseguire uno o più degli interventi che il regolamento energetico ambientale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 67 del 31.07.2007 configura come volontari: punti da 0,2 a 2 a seconda della tipologia degli interventi proposti.

3. Le istanze di assegnazione di un'area e.r.p. avanzate da parte di due o più privati cittadini (siano essi espropriati oppure no) che - in forza dell'applicazione dei criteri di priorità di cui all'articolo precedente - risultino pari ordinate, dovranno essere valutate alla luce dei parametri sotto elencati, ai fini dell'individuazione dell'istanza cui attribuire preferenza nell'assegnazione dell'area richiesta:

a.3) composizione del nucleo familiare:

- una persona punti 1
- due persone punti 2
- tre persone punti 3

- quattro persone punti 4
- cinque persone punti 6
- sei persone punti 8
- sette persone punti 10
- otto persone e oltre punti 12

b.3) affollamento dell'alloggio attualmente occupato (intendendo per tale il rapporto tra la superficie netta calpestabile ed il numero di conviventi a carico e non a carico del richiedente quale risulta dallo stato di famiglia):

- sopra i 35 mq per abitante punti 0
- da 29,01 mq a 35 mq per abitante punti 1
- da 24,01 mq a 29 mq per abitante punti 2
- da 19,01 mq a 24 mq per abitante punti 3
- da 15 mq a 19 mq per abitante punti 4
- sotto i 15 mq per abitante punti 5

c.3) residenza nel comune di Sassari:

- per almeno due anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di assegnazione punti 1
- da oltre due fino a cinque anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di assegnazione punti 3
- da oltre cinque fino a dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di assegnazione punti 5
- da oltre dieci a fino a quindici anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di assegnazione punti 7
- da oltre quindici a meno di venti anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di assegnazione punti 9
- da oltre venti anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di assegnazione punti 11

d.3) rapporto tra il reddito annuo complessivo del nucleo familiare del richiedente (ultimo reddito imponibile ai fini I.R.P.E.F. dichiarato) ed il reddito che costituisce il limite per l'accesso all'edilizia agevolata ai sensi degli artt. 20 e 21 della l. 457/1978 e della l.r. 29/1989 e ss. mm.ii., alla data di pubblicazione del bando di concorso:

- reddito del nucleo familiare uguale o inferiore al 50% del reddito limite di cui sopra punti 10
- reddito del nucleo familiare superiore al 50% ed inferiore all'80% del reddito limite di cui sopra punti 7
- reddito del nucleo familiare superiore all'80% ed inferiore al 100% del reddito limite di cui sopra punti 3

e.3) nucleo familiare con a carico:

- un provvedimento di sgombero per pubblica utilità punti 4
- un provvedimento di sfratto esecutivo punti 3
- un preavviso di recesso punti 2

Questi punteggi non sono tra di loro cumulabili.

f.3) disponibilità ad eseguire uno o più degli interventi che il regolamento energetico ambientale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 67 del 31.07.2007 configura come volontari: punti da 0,2 a 2 a seconda della tipologia degli interventi proposti.

Articolo 8 ter Documentazione

1. Al fine dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8-BIS, le cooperative, dovranno dimostrare, mediante l'allegazione di idonea documentazione, di versare nelle condizioni previste nel medesimo art. 8-BIS.

2. In particolare, le cooperative dovranno documentare, oltre ai requisiti dei soci, quanto di seguito elencato:

- data di costituzione
- elenco dei soci
- attività e.r.p. svolta nel decennio precedente
- presenza tra i soci di giovani coppie
- presenta tra i soci di famiglie con elevato numero di figli o con presenza di anziani
- disponibilità di finanziamento pubblico
- disponibilità ad eseguire uno o più degli interventi che il regolamento energetico ambientale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 67 del 31.07.2007 configura come volontari.

3. Al fine dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8-BIS, le imprese e i fondi immobiliari dovranno documentare quanto di seguito elencato:

- sede legale dell'impresa e data di insediamento nel comune di Sassari
- disponibilità a dare una parte degli alloggi in locazione
- attività e.r.p. svolta nel decennio precedente
- disponibilità di finanziamento pubblico
- disponibilità ad alienare il 20% gli alloggi da realizzare ai soggetti indicati dal comune
- disponibilità ad eseguire uno o più degli interventi che il regolamento energetico ambientale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 67 del 31.07.2007 configura come volontari.

4. Al fine dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8-BIS, i privati cittadini dovranno documentare quanto di seguito elencato:

- composizione del proprio nucleo familiare
- affollamento dell'alloggio attualmente occupato
- residenza nel comune di Sassari e data di acquisizione della stessa
- reddito del nucleo familiare
- avvenuta ricezione di un preavviso di recesso, di un provvedimento di sfratto o di sgombero per pubblica utilità
- disponibilità ad eseguire uno o più degli interventi che il regolamento energetico ambientale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 67 del 31.07.2007 configura come volontari.

Articolo 9 Esame delle domande, verifica dei requisiti, approvazione delle graduatorie

1. Le istanze degli operatori sono esaminate da una Commissione tecnica composta dai seguenti membri:

dirigente del settore urbanistica;

dirigente del settore demanio e patrimonio;

dirigente del settore politiche abitative, con funzioni di presidente.

2. La Commissione si intende validamente costituita con la presenza di tutti i suoi componenti e adotta le proprie decisioni a maggioranza.

Sono escluse le istanze prive della documentazione prevista dal bando.

3. La Commissione ha facoltà di richiedere chiarimenti e ulteriori informazioni in ordine alla documentazione presentata.

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

5. La Commissione, con proprio specifico atto motivato, può dichiarare l'esclusione decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza di requisiti richiesti dal bando.

6. La graduatoria provvisoria formulata dalla commissione competente è approvata dal Dirigente e pubblicata all'Albo Pretorio e vi rimane affissa per 15 giorni consecutivi.

7. Avverso la graduatoria provvisoria gli interessati, entro dieci giorni dalla data della sua pubblicazione, possono inoltrare motivate osservazioni depositandole presso l'ufficio del comune.

8. Dopo l'esame delle eventuali osservazioni, il dirigente del settore patrimonio approva la graduatoria definitiva ed individua i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi. In tutti i casi di parità si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica.

9. La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

10. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Dirigente provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.

Articolo 10 Pagamento dei corrispettivi

1. Prima di stipulare la convenzione di cui agli articoli 11 e 12, gli assegnatari di aree e.r.p. provvedono:

a) al pagamento del costo dell'area loro assegnata che può essere effettuato in unica soluzione contestuale alla sottoscrizione della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.11.1971, n° 865, e ss.mm.ii., oppure dilazionato in rate annuali con le seguenti modalità: 25% alla sottoscrizione della convenzione; 25% entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione; 25% entro due anni dalla sottoscrizione della convenzione; 25% entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione;

b) al pagamento di tutta la quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, determinati in misura pari al costo di realizzazione delle stesse urbanizzazioni primarie e, comunque, entro il limite di quanto dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R n. 380/2001, e ss.mm.ii. nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate dal Comune,

ovvero

b1) alla presentazione di polizza fideiussoria - rilasciata da compagnie assicurative o bancarie o da intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/1993 e muniti di apposita autorizzazione da parte del ministero dell'economia e delle finanze - contenente la specifica dichiarazione di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta da parte del Comune per il caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e con oneri a carico dell'assegnatario (nel rispetto delle procedure stabilite dal D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni).

2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria avverrà al momento del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli edifici, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia.

Articolo 11 Stipula della convenzione

1. La stipula della convenzione di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, art. 35, da effettuarsi per atto pubblico notarile con spese a carico dell'assegnatario deve avvenire entro 6 mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione che avverrà con determinazione dirigenziale sulla base delle predette graduatorie.

2. Durante tale semestre il concessionario e/o cessionario deve presentare al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio della concessione edilizia.

3. Il Comune può concedere proroghe per la presentazione del progetto e la stipula della convenzione, in presenza di documentati motivi che impediscano il rispetto dei termini di cui al comma 1.

Articolo 12 Contenuto della convenzione

1. I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie e i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, le modalità di urbanizzazione dell'area, le garanzie fideiussorie da prestarsi, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie e/o del diritto di proprietà, compresi gli standards qualitativi dell'intervento edilizio da realizzare, nonché i tempi ed i termini di collaudo delle opere di urbanizzazioni realizzate a scomputo degli oneri, sono regolamentati mediante convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971.

2. Lo schema generale della convenzione di cui al comma precedente è allegato al presente regolamento.

3. La convenzione da stipularsi con il soggetto assegnatario dovrà, inoltre, prevedere apposite clausole volte a dare una specifica rilevanza negoziale in termini di assunzione - da parte del medesimo assegnatario - di apposite obbligazioni contrattuali i cui contenuti dovranno essere conformi alle dichiarazioni rese ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 bis, comma 1, lettere g.1) e h.1) se l'assegnatario è una cooperativa, ovvero ai sensi e per gli effetti del medesimo art. 8 bis, comma 2, lettere a.2.), c.2.), e.2) ed f.2.) se l'assegnatario è un'impresa o un fondo immobiliare chiuso locale o territoriale, ovvero del medesimo art. 8 bis, comma 3, lettera f.3) se l'assegnatario è un privato cittadino.

Articolo 13 Requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi

1. Gli assegnatari degli alloggi devono avere i requisiti soggettivi richiesti per l'accesso alle agevolazioni previste per l'edilizia agevolata-convenzionata di cui alla L. n. 457/1978 e ss.mm.ii., nonché alla L.R. n. 29/1989.

Articolo 14 Contenuto del diritto di superficie

1. Il diritto di superficie avrà la durata di 99 anni ed è rinnovabile. Esso è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal Codice civile, articoli 952/956 e dalla legge 22.10.1971 n. 865, art. 35, nonché secondo la convenzione tra il Comune ed il concessionario e suoi aventi causa.

2. Il diritto si costituisce dalla data di stipula della convenzione, permane fino al termine in essa stabilito e si estende:

a) alla realizzazione di alloggi e relativi accessori e servizi ed agli altri immobili di cui all'art. 11, secondo il progetto approvato dal Comune;

b) al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

Articolo 15 Decadenza della concessione del diritto di superficie e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà

1. Nelle ipotesi previste dalle convenzioni, dal codice civile dalla legge 865/71 e successive modificazioni e integrazioni, il Comune procederà a dichiarare la decadenza della concessione del diritto di superficie e la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà.

2. Tutti i termini previsti nel cronoprogramma di ciascun intervento e.r.p. - elaborato che dovrà necessariamente costituire parte integrante del progetto esecutivo del medesimo intervento ed essere

recepito nella convenzione di cui ai precedenti articoli 11 e 12 del presente regolamento – devono intendersi come essenziali ai sensi dell'articolo 1457 del codice civile.

Articolo 16 Norma di rinvio

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti con particolare riferimento alle norme in materia di edilizia residenziale pubblica.