

Art. 1 OGGETTO

Il presente Regolamento prescrive, in applicazione dell'art. 35, comma 11°, della legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, i criteri, i termini e le modalità per la cessione in proprietà di aree edificabili comprese nel piano per l'edilizia economica e popolare "167" in Zona "R 10 Bis" di P.R.G.

Art. 2 TITOLO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE

Hanno titolo per richiedere la cessione in proprietà delle aree di cui al precedente articolo 1:

a) l'A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia), quale Ente Pubblico istituzionalmente operante nel settore dell'edilizia residenziale economica e popolare, che si proponga la costruzione di alloggi economici e popolari di edilizia sovvenzionata o agevolata da cedere in proprietà o assegnare in locazione a soggetti di un Paese facente parte della Comunità Europea o Stranieri di cui all' art. 38 – comma 6 della legge 6 marzo 1998 n. 40, ed aventi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l' assegnazione degli alloggi economici e popolari, e dal presente regolamento, e residenti o prestanti attività lavorativa nei Comuni di Savona, Bergoggi, Vado Ligure, Quiliano, Albisola Superiore, Albissola Marina, Celle Ligure e Varazze, da almeno sei mesi prima della data di pubblicazione, da parte dell' A.R.T.E., del bando di cessione in proprietà o assegnazione in locazione degli alloggi, con priorità per i residenti o prestanti attività lavorativa nel Comune di Vado Ligure;

b) le Società Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, o a proprietà divisa, e loro Consorzi, rette e disciplinate dai principi della mutualità, senza fini di speculazione privata, che si propongano la costruzione di alloggi economici e popolari di edilizia agevolata e che dichiarino di assumere l'obbligo inderogabile di procedere all'assegnazione in proprietà o in locazione di detti alloggi esclusivamente ai soci aventi tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla precedente lettera a), ivi compresi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dal presente regolamento, e residenti o prestanti attività lavorativa nei succitati Comuni da almeno sei mesi prima della data di cessione in proprietà o assegnazione degli alloggi;

c) le Società miste di cui alla L.R. 12 marzo 1998, n. 9, art. 3 comma 4 lett. b), che si prefiggano la costruzione di alloggi economici e popolari di edilizia agevolata da cedere in proprietà o assegnare in locazione a soggetti aventi i requisiti soggettivi ed oggettivi di cui alla precedente lettera a) ivi compresi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dal presente regolamento, e residenti o prestanti attività lavorativa nei succitati Comuni, da almeno sei mesi prima della data di pubblicazione, da parte delle Società miste, del bando di cessione in proprietà o assegnazione in locazione degli alloggi, con priorità per i residenti o prestanti attività lavorativa nel Comune di Vado Ligure;

d) le Società Cooperative di costruzione edilizia, le Imprese di costruzione, e loro Consorzi operanti nei Comuni di cui alla precedente lettera a) che si prefiggano la costruzione di alloggi economici e popolari di edilizia agevolata da cedere in proprietà o assegnare in locazione a soggetti aventi tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla precedente lettera a), ivi compresi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dal presente regolamento, e residenti o prestanti attività lavorativa nei succitati Comuni da almeno sei mesi prima della data di cessione in proprietà o di assegnazione in locazione degli alloggi, con priorità per i residenti o prestanti attività lavorativa nel Comune di Vado Ligure;

e) i singoli privati, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della legge n. 865/71, sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e che si propongano la costruzione di alloggi economici – popolari di edilizia agevolata da cedere in proprietà o assegnare in locazione ai soggetti aventi i tutti

i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla precedente lettera a), ivi compresi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dal presente regolamento, e residenti o prestanti attività lavorativa nei succitati Comuni da almeno sei mesi prima della data di cessione in proprietà o assegnazione in locazione degli alloggi, con priorità per i residenti o prestanti attività lavorativa nel Comune di Vado Ligure;

f) i soggetti sopra indicati che si prefiggano la realizzazione di alloggi economico-popolari di edilizia autofinanziata da cedere in proprietà o assegnare in locazione ai soggetti aventi i tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla precedente lettera a), ivi compresi i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dal presente regolamento, e residenti o prestanti attività lavorativa nei succitati Comuni con riferimento a quanto stabilito per l'esistenza del richiesto termine di "almeno sei mesi prima", rispettivamente:

- per A.R.T.E. alla precedente lettera a)
- per le Società Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, o a proprietà divisa, e loro Consorzi alla precedente lettera b)
- per le Società miste alla precedente lettera c)
- per le Società Cooperative di costruzione edilizia, le Imprese di costruzione, e loro Consorzi e privati alle precedenti lettere d) e e).

Art. 3 MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI CESSIONE DELLE AREE IN PROPRIETÀ'

L'istanza redatta in carta bollata e con firme autenticate ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e successive modifiche ed integrazioni, diretta al Sindaco, esclusivamente a mezzo del servizio pubblico postale da inviarsi al Comune con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro il termine di 30 gg. dalla data stabilita dal Bando di partecipazione, dovrà, da parte di tutti i partecipanti aventi titolo di cui al precedente art. 2:

a) indicare:

- gli estremi anagrafici atti ad individuare il soggetto richiedente, il luogo di residenza, la sede legale nonché il codice fiscale, tale documentazione potrà essere sostituita con le dichiarazioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
- la documentazione dello stato giuridico del richiedente, che potrà essere sostituita con le dichiarazioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
- il programma di intervento d'edilizia economico-popolare inteso realizzare con dimostrazione attendibile della capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria per l'attuazione dello stesso e con specificazione della U.O.I. prescelta tra quelle in assegnazione, e dei mezzi e modalità del relativo finanziamento: sovvenzionato, o agevolato o autofinanziato, tenendo presente che le U.O.I. del P.E.E.P. sono quattro, e che quelle contrassegnate con i numeri 1, 2 e 4 sono destinate ad alloggi di edilizia agevolata e quella contrassegnata con il numero 3 è destinata ad alloggi di edilizia sovvenzionata secondo quanto previsto dall'art. 7 delle Norme di Attuazione del P.E.E.P.

b) dare dimostrazione tramite formale ed attendibile documentazione:

- della eventuale assegnazione di contributi finanziari statali o regionali ammessi per la costruzione di case economiche e popolari;
- dei mezzi di finanziamento qualora l'intervento residenziale succitato non benefici di contributi finanziari statali o regionali;
- degli eventuali titoli preferenziali o di prelazione per l'assegnazione delle aree in diritto di proprietà;

c) contenere inoltre:

- l'impegno a fornire su richiesta del Comune i documenti ritenuti necessari per comprovare i requisiti dichiarati;
- l'impegno da parte dell'ARTE o delle Società Cooperative di abitazione a proprietà indivisa o divisa o loro Consorzi, o delle Società Miste di cui alla L.R. 9/1998, a cedere in proprietà o assegnare in locazione gli alloggi economici popolari realizzati, a soggetti aventi tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi, e di residenza o di attività lavorativa, richiesti dal precedente art. 2, lett. a) per l'A.R.T.E., lett b) per le succitate Società Cooperative di abitazione a proprietà indivisa o divisa o loro Consorzi, lett. c) per le succitate Società miste;
- l'impegno a cedere in proprietà o assegnare in locazione da parte delle Cooperative di costruzione edilizia e loro Consorzi, delle Imprese di costruzione, e dei singoli privati gli alloggi economici- popolari realizzati a soggetti aventi tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi, e di residenza o di attività lavorativa, richiesti dal precedente art. 2, lett. d) e e);
- la disponibilità o meno, in caso di cessione in diritto di proprietà delle aree richieste, a stipulare una convenzione con il Comune per il prefinanziamento delle spese occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune delle aree comprese nel Piano di Zona;
- la dichiarazione d'aver preso piena conoscenza di quanto disposto dall'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo relativo alla

Zona “R 10 Bis” di P.R.G., con particolare riferimento a quelle riguardanti il P.E.E.P e dal presente regolamento.

Non sono ammesse le domande che risultino pervenute dopo il termine di trenta giorni dalla data indicata dal bando di partecipazione, salvo che siano state presentate entro il termine succitato agli Uffici postali. A tal fine fa fede il timbro e la data dell’Ufficio postale accettante.

Società Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa o divisa, e loro consorzi

Per le Società Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa o divisa, e loro consorzi, oltre a quanto sopra stabilito l’istanza di cessione in proprietà delle aree presentata dovrà dare dimostrazione tramite formale ed attendibile documentazione:

- a) di avere regolarmente iscritti un numero di soci, non già assegnatari, pari almeno al 150% degli alloggi da realizzare (100% dei soci prenotanti più almeno il 50% di soci di riserva) i quali dovranno essere in possesso di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dal precedente art. 2 lett. b);
- b) di assumere l’impegno a cedere in proprietà o assegnare in locazione gli alloggi realizzati con priorità ai soggetti residenti o prestanti attività lavorativa nel Comune di Vado Ligure da almeno sei mesi prima della data di presentazione da parte delle Cooperative dell’istanza di cessione in proprietà delle aree;
- c) di assumere l’impegno ad affidare l’esecuzione dei lavori ad imprese che garantiscono di eseguire tramite propri dipendenti le opere edilizie costituenti le fondamenta, le murature ed i tamponamenti eseguiti in sito nonché le coperture non speciali;

All’istanza di cessione dovranno essere allegati i seguenti atti:

- a) copia autentica dell’atto costitutivo della Cooperativa di abitazione;
 - b) attestazione del Consorzio dalla quale si desume che la Cooperativa è aderente allo stesso e da quale data;
 - c) attestazione della Centrale di organizzazione dei Movimento Cooperativo dalla quale si desume che la Cooperativa o il Consorzio è aderente alla stessa e da quale data;
 - d) copia vidimata e autenticata del libro dei soci della Cooperativa o delle singole Cooperative consorziate, risultanti prenotanti o supplenti;
 - e) certificato contestuale di residenza, cittadinanza italiana o di Paese facente parte della Comunità Europea o riguardante stranieri aventi i requisiti di cui all’art. 38 c. 6 della legge n. 40/1998, e stato di famiglia dei soci prenotanti o supplenti rilasciato all’attualità, ma riferentesi al periodo antecedente alla data di pubblicazione del bando;
 - f) dichiarazione dei datori di lavoro, ovvero, per i lavoratori autonomi, idoneo documento attestante il domicilio di lavoro rilasciato all’attualità indicante il Comune ove l’attività lavorativa viene continuativamente svolta dalla data antecedente a quella stabilita dal precedente articolo due, lettera b).
- Quest’ultima dichiarazione, di cui al punto f), deve essere presentata soltanto per i soci, assegnatari e supplenti, che non possiedano il requisito della residenza;
- g) documentazione estesa a tutti i soci i quali sia prenotanti che supplenti, dovranno avere i seguenti requisiti soggettivi:

1. essere cittadini di un Paese facente parte della Comunità Europea o cittadini stranieri aventi i requisiti di cui all’ art. 38 – comma 6 della legge 6 marzo 1998 n. 40;
2. **avere la residenza anagrafica o attività lavorativa, esclusiva o principale, in uno dei Comuni indicati nel precedente articolo due;**
3. essere in possesso dei requisiti richiesti dalle leggi vigenti per essere assegnatari di case

economico-popolari;

4. non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, in alcuno dei Comuni di cui al precedente articolo due, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;
5. non essere titolari di diritti di cui al punto 4. su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale, il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale come stabilito dai provvedimenti regionali in materia;
6. non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concesso, dello Stato o di altro Ente Pubblico, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito senza dar luogo a risarcimento del danno.

Ai fini del requisito di cui al punto 4) del precedente comma:

1) E' da considerarsi adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli ascensori, rapportato come dalla tabella "A" allegata, a quello dei componenti il nucleo familiare del socio, prenotanti o supplenti, e, comunque, non inferiore a due e non superiore a cinque e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dalla autorità sanitaria competente.

2) Si intende per nucleo familiare quello costituito dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati, ma conviventi con l'assegnatario. Fanno parte altresì del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado purché stabilmente conviventi con il socio prenotante o supplente da almeno due anni prima dalla data di pubblicazione del bando.

I requisiti indicati nei punti 4, 5, 6, debbono essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare dell'assegnatario.

I requisiti soggettivi di cui al presente punto si intendono modificati in conseguenza dell'entrata in vigore di norme statali che, nell'ambito della normativa di principio ai sensi dell'art. 117, primo comma della Costituzione, disciplinano diversamente gli stessi.

La documentazione comprovante la sussistenza dei requisiti dei soci prenotanti e supplenti, inseriti negli elenchi e allegati alla domanda, deve essere presentata nei termini e nei modi di cui al presente articolo, indipendentemente dalla eventuale rinuncia all'intervento da parte dei singoli soci di cui sopra.

Per tutti i soggetti partecipanti, al fine della istruttoria delle domande il Comune può richiedere agli interessati tutti i documenti ritenuti necessari a comprovare gli elementi dichiarati a corredo dell'istanza.

Art. 4 BANDI DI PARTECIPAZIONE

I bandi di partecipazione per la cessione in proprietà di lotti edificabili (U.O.I.), compresi nel P.E.E.P., sono emanati dal Comune di Vado Ligure.

I bandi sono pubblicati mediante affissione di manifesto all'Albo Pretorio dei Comuni di Savona, Bergeggi, Vado Ligure, Quiliano, Albisola Superiore, Albisola Marina, Celle Ligure, Varazze e nei luoghi di pubblica affissione.

I bandi dovranno indicare:

- a) il luogo dove sono ubicati gli interventi di edilizia economica e popolare previsti dal piano vigente della "167", le superfici delle U.O.I. e la loro cubatura, il numero di piani e il numero di unità immobiliari;
- b) i soggetti attuatori ammessi a partecipare;
- c) i requisiti soggettivi prescritti;
- d) le modalità ed i termini entro i quali presentare la domanda di partecipazione;
- e) i documenti atti a comprovare i requisiti richiesti;
- f) ogni altra indicazione ritenuta utile al momento della predisposizione del bando.

Art. 5 CRITERI PREFERENZIALI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

La preferenza per l'assegnazione delle aree in diritto di proprietà sarà regolata dai seguenti criteri in ordine di successione:

a) Tra più istanze concorrenti presentate da A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia), Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa o divisa, 3° Società miste di cui all'art. 3 comma 4° lett. b) della L. R. 12 marzo 1998, n. 9, da Imprese di costruzione e loro consorzi, da Cooperative edilizie di costruzione e da singoli privati, è data preferenza a quelle risultanti presentate da soggetti già proprietari delle aree espropriate o espropriande, ai sensi dell'articolo 35, comma 11°, della legge 22/10/1971 n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni, semprechè questi ultimi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia economico popolare e agevolata.

b) Successivamente la preferenza secondo le istanze concorrenti seguirà sino all'esaurimento il seguente ordine di priorità per interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata:

- 1° A.R.T.E.;
- 2° Società cooperative di abitazione a proprietà indivisa o divisa o loro Consorzi;
- 3° Società miste di cui all'art. 3 comma 4° lett. b) della L. R. 12 marzo 1998, n. 9;
- 4° Società cooperative di costruzione edilizia o loro consorzi;
- 5° Imprese di costruzione;
- 6° Privati.

c) A parità di condizioni risultanti nell'ambito della stessa categoria di soggetti sopra indicati nel suddetto ordine sarà accordata preferenza, in via gradata, alle istanze dimostranti:

- 1) l'assegnazione di contributi finanziari statali e/o regionali per interventi d'edilizia economico popolare sovvenzionata o agevolata;
- 2) la disponibilità a stipulare una convenzione con il Comune per il prefinanziamento delle spese occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune di aree comprese nel vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare;
- 3) la capacità tecnico-organizzativa, ed economico - finanziaria per la regolare ed efficiente realizzazione di detti interventi;
- 4) la consistenza volumetrica prevista dal programma d'intervento in relazione al piano di zona per l'edilizia economico popolare.

d) Le istanze per la realizzazione di alloggi economico-popolari di edilizia autofinanziata presentate dai soggetti succitati sono da considerarsi solo in caso di assenza di istanze di intervento di edilizia sovvenzionata o agevolata, o di mancata ammissione delle stesse, o di mancata assegnazione in proprietà ad esse delle aree del P.E.E.P.

e) Al Comune è riservata la facoltà, di fronte ad istanza presentata dallo stesso partecipante richiedente più lotti, di limitarne l'assegnazione.

Art. 6 LE CESSIONI DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Le cessioni delle aree in diritto di proprietà sono deliberate dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta.

La Giunta si avvale del parere di una Commissione con funzioni istruttorie e preparatorie così composta:

- Sindaco o Assessore delegato all'Urbanistica, che la presiede;
- quattro tecnici iscritti ai relativi Albi Professionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Periti Edili), eletti dal Consiglio Comunale;
- Presidente A.R.T.E. della Provincia o suo delegato;
- tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori, nominati dal Consiglio Comunale su proposta delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale;
- due rappresentanti delle società cooperative di edilizia abitativa nominati dal Consiglio Comunale su proposta delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale;
- capo della Sezione Urbanistica del Comune;

Il Segretario della Commissione è scelto tra i funzionari della Sezione Urbanistica.

Con la stessa deliberazione consiliare di cessione delle aree in proprietà viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi tra il Comune e il cessionario in conformità a quanto previsto dall'art. 35 c. 13° della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 7 COMPITI DELLA COMMISSIONE

La Commissione provvede:

- a) all'istruttoria delle domande ed alla verifica dei titoli e dei requisiti richiesti per la partecipazione e la ammissione avvalendosi dell'assistenza degli uffici del Comune;
- b) alla individuazione della sussistenza dei titoli di preferenza per la cessione delle aree in diritto di proprietà secondo i criteri preferenziali di cui al precedente articolo 5;
- c) all'assegnazione, per le Cooperative di edilizia abitativa dei punteggi sulla base dei criteri oggettivi di scelta di cui all'allegata tabella B, con la formazione della graduatoria provvisoria da sottoporre alla approvazione definitiva degli organi comunali competenti.

Art. 8 ATTO DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Nell'atto di cessione in diritto di proprietà delle aree è definita la localizzazione delle U.O.I. edificabili attribuiti a ciascun cessionario.

Le U.O.I. assegnate sono comprese nei programmi pluriennali di attuazione redatti ai sensi dell'art. 38 della legge 22/10/1971 n. 865 e nelle relative varianti di aggiornamento.

Il Comune ha facoltà di attribuire lo stesso lotto edificabile a più cessionari fino alla concorrenza della volumetria di pertinenza del medesimo, precisando la quota di partecipazione di ogni singolo cessionario.

Art. 9 CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DELLE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il prezzo delle aree cedute in proprietà deve assicurare la copertura delle spese tutte sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese nel Piano di zona e per la loro eventuale sistemazione, cui va aggiunto il corrispettivo delle opere di urbanizzazione che è determinato in misura pari al costo effettivo della loro realizzazione in proporzione al volume edificabile.

Per quanto attiene al costo di acquisizione delle aree come sopra determinato il soggetto cessionario dovrà dichiarare nella convenzione di assumere l'obbligo di corrispondere al Comu-

ne, a semplice sua richiesta, la maggior somma che, al suddetto titolo, dovesse risultare dal Comune effettivamente dovuta in via definitiva in sede d'esproprio, od in sede di cessione volontaria, o d'acquisto negoziale, od in forza di sentenza emessa a seguito di contenzioso giudiziario.

In tali casi il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in corrispondenza del diverso costo di acquisizione delle aree ed il cessionario sarà obbligato al conguaglio ed a versare al Comune la differenza.

Art. 10 TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE

Il corrispettivo della cessione deve essere versato nella Civica Tesoreria nei seguenti termini:

a) da parte di A.R.T.E. e delle Società cooperative edilizie a proprietà indivisa o divisa e loro consorzi, in sei rate annuali e costanti ciascuna comprensiva degli interessi legali, di cui la prima decorrente dalla data di stipulazione della convenzione.

b) da parte delle Società miste di cui all'art. 3 c.4 lett. b) L.R. n. 9/1998, delle Imprese di costruzione, Cooperative di costruzione edilizia o di soggetti privati singoli, in tre rate annuali e costanti, ciascuna comprensiva degli interessi legali, di cui la prima decorrente dalla data di stipulazione della convenzione;

Le modalità di versamento del corrispettivo della cessione e di svincolo della cauzione di cui all'art. 12 successivo, sono definite in sede di convenzione.

Art. 11 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti ai pubblici servizi, o ad adeguare quelli esistenti, nei limiti delle proprie competenze istituzionali e dell'effettiva disponibilità dei mezzi di finanziamento, in coerenza con le previsioni del programma di attuazione del piano di zona.

Il Comune può affidare ai cessionari la progettazione, l'esecuzione parziale o totale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici. Gli elementi progettuali delle opere da eseguire, e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune sono definiti in sede di convenzione accessiva alla cessione delle aree in proprietà.

Nel caso il Comune affidi ai cessionari l'esecuzione parziale o totale delle opere di urbanizzazione, il relativo costo è detratto dal corrispettivo della cessione in proprietà nei modi definiti in sede di convenzione.

Art. 12 STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE E CAUZIONE

Ad esecutività intervenuta della deliberazione di cessione in diritto di proprietà delle aree di cui trattasi dovrà provvedersi alla stipulazione per atto pubblico delle accessive convenzioni tra Comune e cessionario, ed alla relativa trascrizione presso il competente ufficio dei registri immobiliari a cura e spese del cessionario.

La convenzione dovrà osservare le disposizioni stabilite dall'art. 35, comma 13°, della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

La durata della convenzione è stabilito in anni 20 (venti) decorrenti dalla data di stipulazione.

All'atto della stipulazione il cessionario dovrà versare al Comune a titolo di cauzione una somma pari al 15% del corrispettivo della cessione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il Comune restituirà l'intera cauzione, o quella parte della cauzione stessa che non fosse stata incamerata per inadempienza da parte del cessionario di cui agli art. 17 e 18 del presente regolamento, scalandone l'importo degli ultimi ratei del corrispettivo della cessione che debbono essere versati dal cessionario alla scadenza prevista dall'art. 10 precedente.

Art. 13 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE

Gli edifici e gli alloggi devono essere progettati e costruiti dai cessionari con la più scrupolosa osservanza:

- delle disposizioni di legge in materia di edilizia economica e popolare nonché delle prescrizioni del vigente Piano di zona, del Programma pluriennale di attuazione, del Regolamento Edilizio, del Regolamento di igiene e delle indicazioni fornite dagli Uffici comunali competenti per quanto si riferisce alle caratteristiche costruttive e tipologiche degli ambienti, ai materiali, alle rifiniture e agli standard costruttivi in genere, da stabilirsi più precisamente e specificatamente in sede di convenzione accessiva alla cessione delle aree in diritto di proprietà;
- delle previsioni e delle norme di buona esecuzione del Piano di zona, e sue eventuali modifiche, per quanto si riferisce alle caratteristiche urbanistiche degli edifici e delle aree di pertinenza.

L'osservanza delle prescrizioni di cui sopra è verificata dal Comune in sede di esame delle istanze di concessione edilizia, di vigilanza sulle costruzioni, di esame della licenza di abitabilità.

Art . 14 ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Entro novanta giorni dalla data di stipulazione della convenzione i cessionari debbono presentare domanda per la concessione edilizia.

Il progetto edilizio deve comprendere l'intera volumetria di pertinenza di ciascuna U.O.I. edificabile.

Nel caso di assegnazione della medesima U.O.I. a più cessionari, qualora gli obblighi prescritti non vengano soddisfatti da tutti i titolari, il Comune può accettare anche i progetti comprendenti la volumetria edificabile da parte dei soli cessionari adempienti.

Nel caso di assegnazione di più lotti al medesimo cessionario i termini per la presentazione delle domande di concessione edilizia sono stabiliti in sede della precitata convenzione.

Al fine di consentire l'adempimento dell'obbligo di cui al primo comma il Comune garantisce l'accessibilità alle U.O.I. edificabili, allo scopo di compiere le rilevazioni e i tracciamenti necessari.

Art. 15 INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori per la realizzazione dell'intervento edilizio economico e popolare devono essere iniziati ed ultimati nei termini stabiliti dalla relativa concessione edilizia.

Art. 16 ALIENAZIONE O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI - VINCOLI - CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE E PER LA SUA REVISIONE.

Gli alloggi di edilizia sovvenzionata o agevolata costruiti dai soggetti attuatori sulle aree cedute in proprietà potranno essere alienati o locati soltanto a soggetti che risultino in possesso, all'atto dell'alienazione o della locazione, dei requisiti soggettivi dalla legge richiesti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare e dal presente regolamento con particolare riferimento a quanto previsto dal precedente articolo 2.

Il prezzo di cessione degli alloggi da parte del soggetto costruttore, che dovrà tenere conto anche del corrispettivo versato per la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano di Zona, sarà determinato in base al costo della costruzione quale risulta dagli atti di contabilità finale di collaudo, in proporzione ai millesimi delle singole unità immobiliari, e nelle sue componenti, sarà meglio definito, completato e precisato in sede di formazione della con-

venzione da stipularsi contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area tra il Comune e il Cessionario.

Il prezzo di cessione degli alloggi da parte degli acquirenti successiva al primo acquisto in proprietà non potrà superare, per il periodo di validità della convenzione, il prezzo indicato nell'atto di primo acquisto rivalutato, a scadenza biennale, in relazione all'incremento all'indice nazionale del costo del fabbricato residenziale pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto fra gli indici relativi al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data dei successivi trasferimenti ed applicando una percentuale di deprezzamento pari al 2% per ogni biennio a partire dal sesto anno dalla originaria assegnazione.

Il canone di locazione degli alloggi è costituito da quote relative:

- a) all'ammortamento del costo complessivo di costruzione dell'edificio e del corrispettivo della concessione;
- b) alle spese generali e d'amministrazione;
- e) alla manutenzione;
- d) ai servizi comuni.

Il canone deve essere ragguagliato alla consistenza ed alle caratteristiche degli alloggi, e sarà revisionato ogni triennio.

Gli atti di locazione debbono essere notificati al Comune entro trenta giorni dalla loro stipulazione.

Gli assegnatari, gli acquirenti, i loro successori o aventi causa subentreranno nella stessa posizione giuridica dell'originario cessionario per quanto riguarda i diritti, gli obblighi e gli oneri tutti derivanti dalla convenzione accessiva alla cessione.

Gli atti di compravendita devono essere notificati al Comune entro trenta giorni dalla loro stipulazione. Nell'atto di compravendita dovrà essere fatto espresso richiamo alla convenzione accessiva alla cessione, ed inserita apposita clausola da cui risulti che la parte acquirente o avente causa ne ha preso piena conoscenza.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi valgono anche per gli alloggi realizzati con autofinanziamento.

Art. 17 INADEMPIMENTO DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DI PROPRIETÀ DELLE AREE

In caso di mancato pagamento nei termini prescritti della somma dovuta per il corrispettivo della cessione aree in proprietà, il Comune costituirà in mora il cessionario inadempiente e/o i suoi successori aventi causa inadempienti prescrivendo un termine per il pagamento di quanto dovuto con l'applicazione di indennità di mora pari al 10% (dieci per cento) della somma dovuta.

L'indennità di mora non verrà applicata solo nel caso che il debitore dimostri che l'inadempimento è dovuto a causa di forza maggiore, a caso fortuito od a causa a lui non imputabile.

Art. 18 INADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In caso di mancata osservanza dei termini previsti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune applicherà nei confronti del soggetto risultante inadempiente, una penale di Euro 250 (duecentocinquanta) per ogni giorno di ritardo.

In caso di persistente inadempimento nell'esecuzione delle succitate opere, o parziale o sostanziale difforme adempimento delle stesse nei confronti dei progetti approvati dal Comune, oltre all'applicazione della succitata penale, al Comune - previa intimazione, da comunicarsi per lettera raccomandata, di eseguire entro un dato termine - è concessa la facoltà, decorso infruttuosamente tale termine, di intervenire sostitutivamente nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione suddette con totale ripetizione delle spese sostenute nei confronti del cessionario

inadempiente e/o dei suoi successori aventi causa e con riserva di rivalsa sulle garanzie finanziarie prestate, salvo sempre il diritto al risarcimento per i maggiori danni.

Art. 19 RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

L'inadempimento grave ed ingiustificato, reiterato o permanente, degli altri obblighi tutti derivanti dalla convenzione, da parte del cessionario e/o suoi successori e/o aventi causa, salva l'applicazione delle sanzioni, civili, penali ed amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti comunali vigenti, determinerà la risoluzione di diritto dell'atto di cessione in proprietà.

La pronuncia di risoluzione prevista dal presente articolo dovrà essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti di inadempienza addebitati e/o dalla diffida ad adempiere con contemporanea fissazione di congruo termine di adempimento e/o di presentazione delle proprie deduzioni.

La contestazione e/o la diffida succitate dovranno avvenire per iscritto tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La risoluzione comporterà il trasferimento gratuito al Comune della proprietà delle aree cedute in diritto di proprietà all'inadempiente.

Il Comune corrisponderà un indennizzo limitatamente ed esclusivamente per le costruzioni risultanti insistenti sulle predette aree ed eseguite in conformità alle previsioni e prescrizioni della presente convenzione, calcolato sulla base di una valutazione compiuta, tenendo conto dello stato di conservazione e di manutenzione delle stesse, da tre tecnici rispettivamente nominati il primo dal Comune, il secondo dal soggetto nei confronti del quale si è determinata la risoluzione ed il terzo di comune accordo tra le parti e, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale Civile di Savona.

Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la valutazione peritale.

Art. 20 ALTRE CLAUSOLE CONVENZIONALI

La convenzione accessiva alla cessione delle aree in proprietà potrà essere predisposta ed essere integrata con tutte le altre clausole che saranno ritenute necessarie ed opportune per la più completa e la migliore regolamentazione dei rapporti tra le parti e per la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dal presente regolamento per la cessione in diritto di proprietà o assegnazione in locazione degli alloggi.

Art. 21 SPESE DI ATTO, FISCALI E DI TRASCRIZIONE

La convenzione accessiva alla cessione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del cessionario.

Le spese tutte dell'atto, quelle di stipulazione, quelle fiscali ed ogni altra accessoria, inerente e conseguente, così come pure le spese derivanti dalla stipulazione e dal compimento degli atti necessari per la sua completa e regolare esecuzione, ivi comprese quelle di frazionamento, sono poste a totale carico del cessionario, che potrà chiedere, assumendone i relativi oneri, le agevolazioni ed i benefici fiscali previsti in materia dalle leggi vigenti o da quelle eventualmente successive più favorevoli.

TABELLA A) – CONDIZIONI DI SOVRAUTILIZZO

numero di componenti il nucleo familiare	numero di stanze della abitazione (compresa la cucina se abitabile).						
	1	2	3	4	5	6	7
uno	X						
due	X	X					
tre	X	X	X				
quattro	X	X	X	X			
cinque	X	X	X	X			
sei	X	X	X	X	X		
sette	X	X	X	X	X	X	
otto	X	X	X	X	X	X	
più di otto	X	X	X	X	X	X	

X condizioni di non idoneità delle abitazioni per sovrautilizzo dovuto ad un affollamento superiore allo standard.

TABELLA B) - PUNTEGGIO

1 - CAPACITA' ORGANIZZATIVA

<u>maggiore anzianità di fondazione</u>	
data di fondazione anteriore al 31/12/1970	punti 5
data di fondazione tra l'1/1/1971 e il 31/12/1980	punti 3
data di fondazione tra l'1/1/1981 e il 31/12/1990	punti 1
<u>adesione al Consorzio</u>	
nel caso di Cooperativa aderente a consorzio che non partecipa come soggetto attuatore ovvero nel caso di Consorzio che partecipa come soggetto attuatore.	punti 5
<u>adesione a Centrale di organizzazione del Movimento Cooperativo legalmente riconosciuta a livello nazionale</u>	punti 5
<u>Cooperativa a proprietà indivisa</u> <u>(se l'area è assegnata in diritto di superficie).</u>	
nel caso che lo Statuto preveda la cessione del patrimonio all'A.R.T.E. competente in caso di liquidazione o di scioglimento della Cooperativa.	punti 2
<u>sede legale</u>	
nel caso che il soggetto attuatore abbia sede legale nei Comuni di cui al precedente art. 2 del presente Regolamento	punti 3

2 - VALUTAZIONE DELLA BASE SOCIALE

numero da soci complessivamente iscritti al libro soci	
da 50 a 100	punti 1
da 101 a 150	punti 2
da 151 a 250	punti 3
da 251 a 350	punti 4
oltre 350	punti 5

numero soci complessivamente iscritti al libro soci, non già assegnatari, residenti nel Comune sede dell'Intervento oggetto del concorso od aventi attività lavorativa primaria nel Comune stesso.

da 10 a 25	punti 1
da 26 a 50	punti 3
oltre 50	punti 5

3 - VALUTAZIONE DELLA CAPACITA' OPERATIVA E PRODUTTIVA

alloggi prodotti con finanziamenti pubblici o autofinanziamenti	
da 9 a 90	punti 1
da 91 a 180	punti 3
oltre 180	punti 5



INDICE

Art. 1 OGGETTO

Art. 2 TITOLO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE

Art. 3 MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE IN PROPRIETÀ

Art. 4 BANDI DI PARTECIPAZIONE

Art. 5 CRITERI PREFERENZIALI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Art. 6 LE ASSEGNAZIONI DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Art. 7 COMPITI DELLA COMMISSIONE

Art. 8 ATTO DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Art. 9 CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DELLE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

- Art. 10 TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DELLA
CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE**
- Art. 11 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- Art. 12 STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE E CAUZIONE**
- Art. 13 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA
REALIZZARE**
- Art. 14 ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA**
- Art. 15 INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI**
- Art. 16 ALIENAZIONE O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI - VINCOLI - CRITERI DI
DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LO-
CAZIONE E PER LA SUA REVISIONE**
- A r t. 17 INADEMPIMENTO DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DELLA
CESSIONE DI PROPRIETÀ DELLE AREE**
- Art. 18 INADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE**
- Art. 19 RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE**
- Art. 20 ALTRE CLAUSOLE CONVENZIONALI**
- Art. 21 SPESE DI ATTO, FISCALI E DI TRASCRIZIONE**

ALLEGATI

TABELLA A) – CONDIZIONI DI SOVRAUTILIZZO

TABELLA B) – PUNTEGGIO