



# Regolamento di attuazione dell'art. 35 riguardante la cessazione di aree nel Piano di Zona della Legge 865/1971

[Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 07/01/76 e  
modificato con deliberazione del C.C. n.394 del 18/10/1973]

## **PREMESSA**

- L'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 stabilisce che la concessione del diritto di superficie o la cessione, nella percentuale con sentita, del diritto di proprietà, debba essere accompagnata da convenzione tra il Comune e l'Ente o privato concessionario o il soggetto concessionario.
- Tale convenzione deve obbligatoriamente contenere gli elementi stabiliti dal comma 8°) nel caso di concessione del diritto di superficie e del comma 13°) nel caso di concessione in proprietà.
- Il 14° comma dell'art. 35 prevede che alcuni degli elementi da inserire nelle convenzioni debbano, in via preventiva e generale, essere deliberati dal Consiglio Comunale.
- Oggetto del presente regolamento è quindi la determinazione dei criteri che debbono per legge essere assunti dal Comune in via obbligatoria.
- Si ritiene altresì, al fine di favorire un indirizzo unitario alla politica della cosa del Comune di Collegno, di stabilire anche altri criteri e direttive di orientamento, con funzione programmatica, al fine di determinare in via preventiva anche quegli elementi che devono comparire obbligatoriamente nelle convenzioni suddette, non previsti dal 14°) comma dell'art.35.
- Si intende che questi ultimi criteri avranno valore di direttive cui la Giunta si impegna ad attenersi.
- Ciò premesso, si individua l'articolazione del presente regolamento nei seguenti capi:
  - 1°. Elementi da deliberare preventivamente in relazione alle convenzioni da stipulare con soggetti concessionari del diritto di superficie.
  - 2°. Elementi da deliberare preventivamente in,relazione alle concessioni da stipulare con soggetti concessionari del diritto di proprietà.
  - 3°. Criteri orientativi ed interpretativi cui l'Amministrazione intende attenersi.

## **CAPO I**

### **CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

- Ai sensi del 14° comma dell'art. 35 legge 865 del 22/19/1971 devono essere deliberati in via preventiva dal Consiglio Comunale i seguenti elementi:
  - 1°. Criteri per la determinazione dei canoni di locazione e per la loro revisione periodica;
  - 2°. Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
  - 3°. 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;
  - 4°. Sanzione a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ad i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie.

## **1°) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E PER LA LORO REVISIONE PERIODICA.**

- I soggetti che possono intervenire sulle aree comprese nei piani di zona e il loro intervento presentano, anche se unificati nella identica finalità di costruire case economiche e popolari, caratteristiche diversificate.
- I criteri per la determinazione e revisione dei canoni devono dunque riferirsi alle caratteristiche differenziate dei diversi soggetti che intervengono alla realizzazione dei piani di zona, e, fissati in via preventiva, dovranno essere gli stessi ai sensi di legge, in tutte le convenzioni da stipulare con enti o privati che abbiano le medesime caratteristiche.
- I soggetti che possono intervenire sulle aree della 167 per la costruzione di alloggi da dare in locazione sono così individuati:
  - A) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
  - B) Società cooperative a proprietà indivisa, a proprietà divisa e Consorzi di cooperative;
  - C) Imprese ammesse a costruire direttamente alloggi destinati ai dipendenti;
  - D) Enti pubblici non istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e Enti privati, privati associati o singoli.

I criteri sono così determinati:

### **A) PER GLI ENTI PUBBLICI ISTITUZIONALMENTE OPERANTI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.**

- L'art. 8, 1° comma lettera b) della Legge 865/1971 rimetteva al Decreto Legislativo da emanarsi dal Governo entro il 31/12/1972 il compito di "riordinare e unificare i criteri per la determinazione dei canoni di locazione e delle quote di riscatto degli alloggi di edilizia sovvenzionata anche con riferimento alle situazioni territoriali, alla capacità economica media e alle condizioni abitative degli assegnatari.
- I criteri per la determinazione dei canoni di locazione e per la loro revisione periodica non possono quindi che far riferimento a quanto determinato dal D.P.R. 30/XII/1972 n.1035 agli artt.19, 20 e 22.

### **B) PER LE SOCIETA' COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA**

- Le Società cooperative a proprietà indivisa perseguono lo scopo sociale della costruzione di case da dare in locazione.
- Per il perseguimento dello scopo sociale si ritiene che i criteri di determinazione dei canoni e per la loro revisione debbano contemperare due esigenze: la prima consiste nel concedere ai propri soci alloggi in locazione ad un canone non di mercato quindi senza intendimento di lucro; la seconda esigenza consiste nel trarre dagli alloggi locati, oltreché il reddito necessario per l'ammortamento del capitale, anche una fonte di autofinanziamento da reinvestire in altre costruzioni da concedere in locazione ai propri soci.
- Tenendo conto di tali esigenze i criteri per la determinazione e revisione del canone sono stabiliti come segue:

a) Il canone di locazione deve essere determinato in misura eguale al coacervo tra le seguenti voci:

1. Ammortamento di eventuali mutui contratti dalla Cooperativa per la costruzione dell'edificio.
2. Ammortamento del Capitale differenziale rispetto a quello mutuato; l'ammortamento di questa parte del capitale dovrà essere effettuato entro la metà del periodo di tempo di concessione del diritto di superficie da parte del Comune.
3. Quota annuale corrispettivo della concessione nella misura stabilita ai sensi dei punti a) e b) dell' art.35 Legge 865/1971.
4. Quota corrispondente agli oneri per manutenzione spese generali, ivi comprese quelle a straordinaria manutenzione come sarà determinata dall'assemblea dei soci della cooperativa.

b) La revisione del canone, da effettuarsi di triennio in triennio" dovrà seguire i seguenti criteri:

1. Il canone verrà rivalutato assumendo come parametro di adeguamento, in più o in meno, il costo delle locazioni che, applicando i criteri stabiliti per la prima determinazione dei canoni, si avrebbe per alloggio dello stesso tipo e qualità ove fosse costruito nell'anno in cui si verifica la condizione di revisione e che usufruisce delle medesime e analoghe agevolazioni.
2. Il canone determinato in applicazione dei criteri di cui al punto precedente, potrà sopportare congrua riduzione nella misura massima dell'1% per ogni anno di costruzione dell'edificio soggetto a revisione, in considerazione dello stato di usura dell'edificio.
3. Per il periodo di tempo necessario all'ammortamento di eventuali mutui contratti e per l'ammortamento del capitale della costruzione, la misura del canone potrà essere revisionata solo in aumento, successivamente il canone potrà essere revisionato anche in diminuzione.
4. Per la concreta revisione dei canoni dovrà essere costituita una commissione presieduta dal Sindaco o suo delegato, che la presiede, da un componente nominato dal Consiglio Comunale in rappresentanza della minoranza, da un rappresentante del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa e da un componente eletto dall'assemblea dei conduttori dello stabile i cui alloggi sono soggetti a revisione del canone.

**C) PER LE IMRESE AMMESSE A COSTRUIRE ALLOGGI DA CONCEDERE IN LOCAZIONE A DIPENDENTI.**

- La ragione che deve muovere l'impresa consiste nell'assunzione di parte degli oneri di insediamento degli addetti allo scopo di contribuire il soddisfacimento delle esigenze sociali dei lavoratori e di diminuire il costo di insediamento a carico dei Comuni.
- L'Impresa soddisfa in via indiretta anche proprie esigenze di produzione inserendosi in un contesto in cui meno accentuati sono i bisogni sociali insoddisfatti.

- In virtù di tali premesse l'interesse dell'impresa che costruisce case da dare in locazione a dipendenti è da ritenersi soddisfatto dai positivi riflessi delineati; di conseguenza nessun lucro dovrà essere tratto dalle locazioni, al termine di cessazione del diritto di superficie l'impresa dovrà avere recuperato il solo capitale impiegato.

I criteri sono pertanto i seguenti:

- 1) Il canone di locazione deve essere determinato in misura tale da consentire il rientro del solo capitale nel periodo di *tempo* di durata della concessione del diritto di superficie, e quindi, in misura corrispondente al costo della costruzione aumentato della quota relativa al costo di manutenzione ordinaria e straordinaria, più il corrispettivo della concessione.
- 2) Il canone di locazione sarà soggetto a revisione ogni tre - anni soltanto ai fini dell'adeguamento alla svalutazione monetaria determinata sulla base degli indici ISTAT.

**D) PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI RELATIVAMENTE AD INTERVENTI DI ENTI NON ISTITUZIONALMENTE OPERANTI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PRIVATI E SINGOLI ASSOCIATI, COOPERATIVE A PROPRIETA' DIVISA**

- L'Amministrazione intende favorire l'intervento di privati nelle aree del piano di zona. E' necessario tuttavia che tali interventi non si risolvano con effetti contrastanti la politica di equo canone.
- Da questa duplice esigenza derivano i criteri per la determinazione dei canoni il cui ammontare deve allo stesso tempo comportare giusta renumerazione sul capitale investito senza però assumere valori speculativi.
- I criteri pertanto, sono fissati come segue:
  - a) Gli alloggi potranno essere dati in locazione esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di legge per l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Potrà essere prevista una limitazione delle facoltà di locazione degli alloggi, vietandole per un periodo iniziale della durata della concessione, in relazione a particolari disposizioni delle leggi per i finanziamenti agevolati o qualora tali limitazioni siano ritenute opportune all'Amministrazione Comunale; in tale caso, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, la locazione potrà essere consentita in deroga alle limitazioni di cui sopra, previa documentazione dei motivi ed autorizzazione del Comune o dell'Ente legittimato ad esercitare il controllo, in conformità ai casi contemplati dalla legislazione vigente
  - b) Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 4% del prezzo definitivo di prima cessione o del costo definitivo come definiti ai fini della cessione. Il canone potrà essere incrementato di quote percentuali relative alla ricostruzione del capitale investito alla data di scadenza della concessione e della ricostruzione, ai fini manutentivi, del 40% del capitale investito allo scadere di ogni venticinquennio per la durata della concessione. Tali incrementi percentuali saranno determinati sulla base dello stesso tasso di capitalizzazione assunto ai fini della determinazione del canone: le quote percentuali di incremento del canone sono da porre in relazione ai criteri di considerazione del valore del fabbricato nella determinazione del corrispettivo di rinnovo della concessione e all'obbligo

per il concessionario e i suoi subentranti o aventi causa, da effettuare le opere di manutenzione necessarie per mantenere i fabbricati in buono stato di conservazione secondo gli standards residenziali correnti, per tutta la durata della concessione.

Il canone base di locazione così determinato, sarà diminuito in relazione ai contributi pubblici in conto interesse o in conto capitale, goduti dal concessionario.

Per tener conto delle condizioni di contributi pubblici a fondo perduto, non sarà riconosciuto alcun tasso di interesse sul capitale investito, portando cioè a zero la percentuale da applicarsi come canone, sulla percentuale dell'investimento coperta dai contributi stessi.

Per tener conto delle condizioni di agevolazione sul mutuo, il tasso d'interesse sul capitale investito ovvero la percentuale determinata come canone, sarà diminuita di un valore pari al tasso di interesse stesso, moltiplicato per il prodotto della percentuale d'investimento coperto da mutuo agevolato per il valore del rapporto, rispetto al tasso ordinario delle operazioni di mutuo, della differenza tra tasso ordinario e tasso agevolato.

Il tasso ordinario potrà fare riferimento ad un tasso di riferimento delle operazioni di mutuo praticato in condizioni ordinarie allo scopo di non risentire di particolari situazioni congiunturali.

- c) Il canone-base di locazione come sopra determinato, sarà revisionato in caso di nuova locazione, o comunque ogni tre anni, sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita.
  
- d) I contratti di locazione dovranno essere inviati in copia al Comune

## **2°) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI SU AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE.**

- a) La cessione degli alloggi compresi in costruzioni di cui in epigrafe, è consentita a favore di soggetti aventi i requisiti di legge, per l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Potrà essere prevista una limitazione delle facoltà di cessione degli alloggi, vietandola per un periodo di tempo iniziale della durata della concessione, in relazione a particolari disposizioni delle leggi per i finanziamenti agevolati o, qualora, tali limitazioni siano ritenute opportune dalla Amministrazione Comunale, in tale caso, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi, la cessione potrà essere consentita in deroga alle limitazioni di cui sopra, previa documentazione dei motivi e autorizzazione del Comune o dell'ente legittimato ad esercitare il controllo in conformità ai contemplati dalla legislazione vigente. Qualora ciò non contrasti con particolari disposizioni di leggi potrà prevedersi la possibilità di trasferire gli alloggi anche a chi non possieda i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari. In tal caso l'acquirente, successivamente in possesso dei suddetti requisiti, Oltre ad essere tenuto a destinare ed utilizzare l'alloggio medesimo nei modi indicati nell' art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, e dai presenti criteri, deve trasferirlo o locarlo nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni di cui al presente regolamento.
  
- b) Per le concessioni relative ad immobili destinati alla cessione, il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi o di locali ad altra destinazione che siano eventualmente previsti, sarà mediamente determinato fra Comune e venditore sulla base del costo di costruzione di immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e di finitura, tenuto conto di oneri di preammortamento, promozionali, generali della operazione e finanziari in genere, e dell'utile di impresa.

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

Sarà ammessa la revisione del prezzo base medio di prima cessione in relazione alla variazioni dei costi per le opere edilizie intercorse fra la stipula della convenzione e l' ultimazione dei lavori.

A seguito di tale revisione sarà determinato il prezzo definitivo di prima cessione degli alloggi e dei locali ad altra destinazione che siano eventualmente previsti.

Per le concessioni relative ad immobili da realizzarsi da parte di cooperative a proprietà divisa, privati associati ecc., destinati all'utilizzazione da parte dei concessionari stessi, il prezzo definitivo di prima cessione degli alloggi e dei locali ad altra destinazione, che siano eventualmente previsti, sarà sostituito ai fini di cui al successivo punto c) dalla documentazione dei costi definitivi sostenuti dai concessionari, da prodursi prima del rilascio della licenza di abitabilità, attraverso cui sarà definito il costo iniziale.

Nella definizione dei criteri per al determinazione dei prezzi delle cessioni successione alla prima, ove trattasi di concessione relative ad immobili la cui costruzione è finalizzata alla cessione, o dei prezzi di qualsivoglia cessione ove trattasi di concessione relative ad immobili destinati alla utilizzazione da parte dei concessionari, si intende evitare che gli interventi previsti si risolvano con effetti contrastanti il principio delle concessioni a termine ed in particolare con il regime dei suoli regolamentato dal diritto di superficie.

E' da considerarsi in particolare che a tali fini assume particolare importanza lo stato manutentivo dei fabbricati per tutta la durata della concessione.

A tale scopo l'Amministrazione comunale è dell'avviso di regolamentare le convenzioni specifiche in modo che sia assicurata l'esecuzione delle opere di manutenzione necessarie alla salvaguardia del valore dell'immobile, impegnando il concessionario e i suoi aventi causa a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards residenziali correnti, le singole unità abitative e le altre parti del fabbricato.

Tale principio, considerato nella determinazione dei canoni retribibili, ha come conseguenza una costanza del valore attuale degli immobili, che deve mantenersi pari al valore iniziale per tutta la durata della concessione, rendendosi pertanto superflua la considerazione di quote percentuali di deprezzamento sui prezzi di cessione in relazione al deperimento o all'età del fabbricato.

Vengono pertanto determinati i seguenti criteri:

1. All'atto della cessazione degli alloggi e altri locali eventualmente previsti, il prezzo di vendita non potrà essere superiore al prezzo di prima cessione, o al costo iniziale, aggiornato in base all'indice ISTAT del costo della vita. Il massimo prezzo di cessione così determinato, potrà registrare variazioni in meno considerando la residua durata del diritto di superficie e stabilita dalla capacità di assorbimento del mercato in occasione dei trasferimenti successivi. In ogni caso, all' approssimarsi dello scadere della concessione, le considerazioni sulla giusta remunerazione del capitale investito dai privati, escludendo i fattori speculativi connessi alla rendita fondiaria, devono tenere conto dei redditi retribibili in rapporto alle facoltà di locazione, secondo i criteri precedentemente determinati.
2. Potrà altresì prevedersi, in luogo del massimo prezzo, di cessione praticabile, un andamento dei prezzi di cessione stabilito in base alla differenza fra il prezzo definitivo di prima cessione, o il costo definitivo iniziale, e l'ammontare del capitale ricostituito al momento della cessione, secondo i criteri esposti ai fini della

determinazione dei canoni, rivalutata in relazione all'andamento dell'indice del costo della vita.

3. I singoli contratti di compravendita dovranno essere inviati in copia al Comune.

### **3°) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONI**

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo sarà determinato sulla base dei seguenti criteri:  
Il corrispettivo in caso di rinnovo sarà determinato in misura pari alla somma di:

1. il valore che potrà essere attribuito all'area secondo i criteri previsti dalle norme per l'espropriazione che saranno al momento vigenti ed il valore del fabbricato determinato con le stesse modalità.
2. il costo a carico del Comune per le opere di ricostruzione consolidamento delle opere di urbanizzazione esistenti, nonché di adeguamento in relazione agli standards ritenuti necessari all'epoca del rinnovo della concessione.

### **4°) SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER LA INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.**

- Le sanzioni che debbono essere previste non possono essere che quelle poste a tutela delle obbligazioni tipiche delle convenzioni, cioè quelle volute dal Comma go o 13° dell'art. 35 della legge 865/1971, mentre le sanzioni per l'eventuale violazione degli obblighi specifici potranno e dovranno essere stabilite nelle specifiche convenzioni.

- Le violazioni che si possono prevedere in relazione alle obbligazioni di legge sono:

#### **1) Mancata corresponsione del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie (art. 35 comma 8° punto a)**

- Sanzione pecuniaria: penale pari al 25% annuo del singolo importo per il ritardo del pagamento del corrispettivo.
- Nel caso di versamento del corrispettivo in unica soluzione, la sanzione per l'inadempimento non potrà comunque che comportare la decadenza della concessione e l'estinzione del diritto di superficie.
- Nel caso in cui il versamento del corrispettivo venga pattuito in forma rateale, trattandosi di rapporto sinallagmatico si richiamano espressamente i principi stabiliti dal Codice Civile in tema di risoluzione dei contratti, segnatamente gli artt. 1453 e seguenti del Codice Civile, si stabilisce parimenti che il mancato versamento al Comune di numero tre rate annuali costituiscono clausola risolutiva espressa secondo i principi dell'art. 1456 del Codice Civile.
- Le sanzioni che debbono essere previste non possono essere che quelle poste a tutela delle obbligazioni tipiche delle convenzioni, cioè quelle volute dal Comma go o 13° dell'art. 35

della legge 865/1971, mentre le sanzioni per l'eventuale violazione degli obblighi specifici potranno e dovranno essere stabilite nelle specifiche convenzioni.

- Si potrà altresì prevedere che a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dal concessionario, venga rilasciata idonea garanzia fidejussoria da ridursi in relazione ai progressivi adempimenti delle obbligazioni patrimoniali assunte.

In caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, il Comune si riserverà la rivalsa sulle garanzie finanziarie prestate.

- E' sempre comunque salva l'applicazione della sanzione pecuniaria.

**2) Nel caso in cui la convenzione preveda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a cura e spese del concessionario (art.35 comma 8° lettera b) seconda parte.**

- Sanzione pecuniaria: penale da stabilirsi per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini prescritti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del concessionario in relazione all'entità. ed alle caratteristiche di tali opere.
- Le parti dovranno allegare alla convenzione, come parte integrante della stessa, un piano di avanzamento della costruzione delle opere di urbanizzazione, collegato al piano di avanzamento della costruzione degli edificio - In caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario degli obblighi assunti, circa la costruzione di opere di urbanizzazione, il Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvi sempre i maggiori danni.
- In caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi stabiliti per la realizzazione delle urbanizzazioni, il Sindaco emetterà ordinanza di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e non concederà la licenza di abitabilità fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno adeguate al volume già realizzato. La sospensione dei lavori a seguito dell' ordinanza sindacale non determina la sospensione dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.
- Nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, della convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti, qualora manchino totalmente o parzialmente le relative opere di urbanizzazione e non sia ancora stata rilasciata la licenza di abitabilità, si avrà la decadenza della concessione.
- E' sempre comunque salva l'applicazione della sanzione pecuniaria.

**3) Nel caso di violazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare (art. 35 comma 8 lettera c)**

- Nel caso venga constatata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni. La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità giudiziaria, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

**4) Nel caso di violazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori (art. 35 comma 8° lettera d)**

- Sanzione pecuniaria: penale pari al 10% del corrispettivo della concessione in caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio dei lavori.
- Nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio dei lavori, si avrà altresì la decadenza della concessione con la conseguente estinzione diritto di superficie.
- Nel caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori, si avrà l'adec. art. 2.2.a della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, per quegli edifici che non siano stati completati.
- Nella fattispecie le opere parzialmente realizzate 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, ed al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie. Nel caso di mancanza del subentrante, le opere saranno indennizzate dal Comune per la minor somma tra lo speso e il migliorato. Il valore come sopra determinato, verrà corrisposto al concessionario decaduto dal diritto, solo per la parte eventualmente eccedente il valore delle obbligazioni passive cui l'ente concedente è obbligatoriamente tenuto ai sensi dei commi 2° e 3° dell'art. 37 della legge 865.

**5) Nel caso di violazione dei criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione e per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ove questa sia consentita (art. 35 comma 8° lettera e)**

Sanzioni pecuniarie: penale di importo pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi, nel caso di vendita a dell' alloggio e prezzo superiore a quello massimo determinato in convenzione.

- Penale di importo pari a venti volte la differenza fra i canoni di locazione dell'alloggio percepiti e quelli stabiliti in convenzione.
- Penale pari al 10% sul prezzo dell' alloggio al momento dell'alienazione o pari ad una annualità del canone al momento della locazione, in caso di alienazione o locazione prima dei termini prescritti o di locazione o alienazione nei confronti di persona non in possesso dei requisiti prescritti.
- Nel caso di violazione dei criteri di determinazione e revisione dei canoni e di determinazione dei prezzi di cessione, il concessionario, salva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui sopra, sarà tenuto ad adeguarsi all' osservanza dei criteri stabiliti in convenzione, Si avrà la decadenza della concessione con la conseguente estinzione del diritto di superficie quando sia trascorso inutilmente il termine fissato nell'ordinanza comunale in cui viene prescritto il ripristino della situazione in conformità ai patti.

La risoluzione vale comunque solo nei confronti del responsabile, salvi i diritti dei conduttori.

- Decade dal diritto di rinnovo della concessione il concessionario che abbia effettuato violazioni agli obblighi assunti in relazione alla locazione ed alla vendita degli alloggi.

**6) Sono cause ostative al rinnovo della concessione:**

- a) L'inadempienza, anche non altrimenti, sanzionata, alle obbligazioni assunte nelle convenzioni;
- b) la mancata presentazione, almeno un anno prima della scadenza, della convenzione, della istanza di rinnovo.

**7) Le sanzioni sopra indicate non escludono quelle previste da leggi o regolamenti comunali.**

**CAPO II**

**PER QUANTO ATTIENE ALLE CONVENZIONI DA STIPULARE AI SENSI DEL 13°  
COMMA ART 35 LEGGE 865/1971 PER LE AREE DA CEDERE IN PROPRIETÀ**

- Ai sensi del 14° comma dell'art.35 debbono essere preventivamente deliberati solo i "casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti nella convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione".
- Sanzioni per eventuali altri obblighi previsti saranno inserite nelle convenzioni specifiche.
- Anche per le convenzioni relative ad aree cedute in proprietà saranno quindi preventivate solo quelle sanzioni poste a tutela degli obblighi di legge e costituenti gli elementi fissi della convenzione (lettera a) - b) - c) comma 13 0 art. 35).
- I principi sono dunque i seguenti:
- L'ente concessionario deve consentire al Comune ogni facoltà di controllo, con accesso ai cantieri di lavoro.
- Nel caso in cui venga constatata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.
- La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.
- La mancata ultimazione dei lavori entro il termine stabilito in convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.
- In questa ipotesi il concessionario nulla potrà ripetere di quanto versato al Comune a titolo costo delle opere di urbanizzazione primaria.
- A seguito della risoluzione dell'atto di cessione l'ente che ha concesso la proprietà acquisterà la parte di immobile costruita per la minor somma tra lo speso e il migliorato.
- La somma come sopra determinata verrà corrisposta all'altra parte solo per quella quota eventualmente eccedente il valore delle obbligazioni passive cui l'ente cedente è tenuto ai sensi dei commi 20 e 30 dell'art. 37 Legge 865.

### CAPO III

- Sono fissati i seguenti criteri direttivi che dovranno essere seguiti nella attuazione degli interventi sulle aree comprese nel piano; il loro contenuto dovrà essere riportato, ove necessario, per consentirne il rispetto, nelle singole convenzioni.

1) Per quanto riguarda le condizioni di versamento del corrispettivo della concessione del diritto di superficie, l'Amministrazione Comunale è dell'avviso:

a1) Di ripartire il corrispettivo corrispondente al costo di acquisizione dell'area, al costo delle opere di urbanizzazione realizzate ed al costo delle urbanizzazioni da realizzare, in un numero di rate mai superiore a quattro delle quali la prima pari al 10% dell'importo alla data di comunicazione dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, e l'ultima da versarsi comunque prima del rilascio della licenza di abitabilità, da determinarsi in relazione alle condizioni di urbanizzazione del comprensorio in cui si collocano gli interventi ed alle esigenze di realizzazione di opere di urbanizzazione, ove il comprensorio stesso risulti in buona parte urbanizzato.

a2) Di prevedere la corresponsione anticipata del corrispettivo di cui sopra, qualora il comprensorio del piano di zona in cui si collocano gli interventi richieda l'approntamento di opere di urbanizzazione, in relazione ad una parziale urbanizzazione esistente o nel caso il comprensorio stesso manchi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- In tale caso il corrispettivo dovrà essere corrisposto in due soluzioni:
- La prima pari al 10% dell'importo alla data di comunicazione dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia;
- La seconda, a saldo, al momento dell'inizio dei lavori di costruzione.-la seconda, a saldo, al momento dell'inizio dei lavori di costruzione.
- A richiesta di enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare o di società cooperative a proprietà indivisa o loro consorzi che costituiscono alloggi da dare in locazione, il Comune, a propria discrezione, potrà derogare al criterio sopra indicato applicando i seguenti subordinati criteri.

b1) Il corrispettivo dovuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, suddivise nelle componenti per la realizzazione delle opere primarie e secondarie, potrà essere corrisposto:

- corrispettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con dilazione fino ad un massimo di tre rate annuali, di cui la prima con scadenza entro due mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia e le altre due a scadenza annuale dalla prima.
- Corrispettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con rateizzazione che potrà essere concessa fino al massimo di tante rate annuali per quanti sono gli anni di concessione.
- -b2) Il pagamento del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria potrà essere convenuto a stato di avanzamento nella costruzione delle opere. In questo caso le

specifiche convenzioni dovranno contenere indicazione delle opere di urbanizzazione da realizzare in relazione all'insediamento e gli stati di avanzamento ai quali corrisponde l'obbligo di versare la quota pattuita.

- c) L'Amministrazione è dell'avviso di realizzare a propria cura le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria. Il criterio potrà essere derogato, a discrezione dell'Amministrazione, solo nel caso di interventi sulle aree comprese nei piani di zona di consistenza tale da garantire una coordinata e unitaria realizzazione delle opere di urbanizzazione anche considerando le opere già impostate, o che si prevede dovranno essere impostate dal Comune. Le sanzioni per il mancato inizio o la mancata ultimazione dei lavori sono state stabilite in relazione alla concreta applicazione del criterio in esame. Infatti alla data del rilascio della licenza edilizia è necessario per il Comune l'esercizio di attività per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ne consegue la necessità di una doppia garanzia per il Comune e precisamente:

- che il concessionario versi entro il termine indicato ai punti a1) e a2) il 10% del costo delle opere stesse e che questo importo sia trattenuto dal Comune nel caso di mancato inizio dei lavori a titolo di penalità ed a corrispettivo delle attività svolte.

Poichè è necessario che la realizzazione delle opere di urbanizzazione avvenga contemporaneamente alla costruzione dell'edificio, il Comune deve essere dotato dei fondi corrispondenti al costo delle opere di urbanizzazione al momento di inizio dei lavori e dovrà programmare le opere di propria competenza in modo che siano ultimate entro il termine stabilito per l'ultimazione dell'edificio.

Ne consegue, salve le possibilità di deroga di cui ai punti bi e b2, che al momento di inizio dei lavori il Comune dovrà individuare una rateizzazione dei corrispettivi di concessione tali da garantire la puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione

d) Le opere di urbanizzazione eseguite dal Comune collegate a concessioni poi dichiarate decadute, o comunque le somme al Comune versate per opere di urbanizzazione e costituenti penalità ai sensi della presente deliberazione, dovranno essere destinate o impiegate per creare le condizioni particolari a favore di enti che costituiscano alloggi da dare in locazione, ai sensi del comma 10 art.35 Legge 865/1971.

Laddove esistano situazioni che consentano di stabilire le condizioni di favore di cui al paragrafo che precede, il Comune potrà ulteriormente derogare a quanto stabilito al punto b) dei suesposti criteri, per modo che il corrispettivo della concessione abbia a comprendere il solo costo di acquisizione dell'area.

- Si stabilisce che:
  - 1) Per inizio dei lavori si intende che siano almeno iniziate le opere murarie di fondazione a nulla rilevando le opere di sondaggio dei terreni ovvero il semplice spianamento del terreno o movimenti di terra ovvero l'impianto del cantiere in loco e relativo apprestamento di strumenti ed attrezzi per l'esecuzione delle opere.
  - 2) I lavori si intendono ultimati quando gli alloggi siano abitabili:
- la richiesta 'di licenza di abitabilità'dovrà essere prestata dal soggetto concessionario o cessionario entro il termine stabilito in convenzione per la ultimazione dei lavori.
- **f) Per la determinazione dei tempi di inizio ed ultimazione lavori l'Amministrazione intende seguire questi criteri:**

- 1) Entro il termine, di sei mesi dalla data di stipulazione della convenzione dovrà essere presentata al Sindaco la domanda di licenza edilizia.  
I lavori dovranno iniziare entro il termine di un anno dalla data di notifica della licenza edilizia.  
Sempreché non vi sia contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche, il termine di cui sopra può essere prorogato, su richiesta del concessionario o cessionario ed a causa di gravi impedimenti sopravvenuti, valutabili discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.
- 2) I lavori dovranno essere ultimati entro due anni dalla data di inizio. Il termine potrà essere prorogato su istanza del concessionario o del cessionario ed a seguito di gravi impedimenti sopravvenuti valutabili discrezionalmente dall'Amministrazione.
- **g) Nelle convenzioni relative a concessione di diritto di superficie dovranno essere inserite, oltre a quelle di cui ai punti che precedono, le seguenti condizioni:**
  - 1) Il soggetto concessionario dovrà impegnarsi per se i suoi aventi causa a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards residenziali correnti, le singole unità abitative e le altre parti dei fabbricati. In particolare, su richiesta del Comune, dovrà impegnarsi ad eseguire a proprie spese, quelle opere di manutenzione che fossero necessarie alla salvaguardia del valore dell'immobile, secondo modalità da stabilirsi in sede di specifica convenzione.
  - 2) Il diritto di superficie può essere trasferito solo previa autorizzazione del Comune; in ogni caso le cooperative a proprietà indivisa non potranno trasferire il diritto se non ad altra cooperativa di abitazione a proprietà indivisa.
  - 3) Il diritto di proprietà superficaria potrà essere ipotecato soltanto a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico che abbiano, tra i loro fini istituzionali, la concessione di mutui ipotecari a soggetti preposti alle attuazioni di interventi nelle aree per l'edilizia economica e popolare, previa autorizzazione della proprietà concedente.
  - 4) Ai fini della determinazione dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare, qualora detti requisiti non siano già contemplati a norma delle leggi vigenti, in relazione a specifici interventi di edilizia sovvenzionata o di edilizia convenzionata ed agevolata, si farà riferimento ai seguenti disposti:
    - a) chi abbia la cittadinanza italiana;
    - b) chi abbia la residenza ovvero presti la propria attività lavorativa nel Comune, o per interventi compresi in un programma localizzativo comprensoriale, in uno dei comuni del comprensorio;
    - c) chi non sia titolare del diritto di proprietà o di usufrutto nello stesso Comune o comprensorio, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero in qualsiasi località, di uno o più alloggi che, dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un reddito annuo superiore a lire 400.000.=
    - d) chi fruisca di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a 8 milioni, da determinarsi ai sensi dell'art. 10 della legge 16.10.1975 n. 492, compresi i

redditi esenti , diversi da quelli indicati nel primo, secondo e terzo comma dell'art. 34 del D.P.R. 29.9.1973, n. 601.

- Ai fini del requisito di cui alla lettera c) è da considerarsi adeguato l' alloggio composta da un numero di vani, esclusi gli accessori, che, in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare, dia un indice di affollamento non superiore a 1 e che non sia stato dichiarato igienicamente inadeguato dalle autorità competenti. Per la determinazione del nucleo familiare, si applica la disposizione di cui al terzo comma dell'art. 2, del D.P.R. 30.12.1972 n. 1035, intendendosi sostituito alla data di pubblicazione dal bando, quella della stipula del contratto di vendita di locazione.