



COMUNE DI SASSARI

REGOLAMENTO *PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE* *DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI* *INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE* *PUBBLICA (E.R.P.)*

S O M M A R I O

TITOLO I	CONTENUTO, FINALITÀ, SOGGETTI ATTUATORI	Pag. 3
Articolo 1	Contenuto e finalità del regolamento	Pag. 3
Articolo 2	Individuazione e reperimento delle aree da cedere in diritto di proprietà o di superficie	Pag. 3
Articolo 3	Soggetti attuatori	Pag. 4
TITOLO II	ASSEGNAZIONE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)	Pag. 4
CAPO I	Procedure non concorsuali	Pag. 4
Articolo 4	Assegnazione di aree al di fuori della procedura concorsuale	Pag. 4
CAPO II	Procedure concorsuali	Pag. 5
Articolo 5	Bando di selezione	Pag. 5
Articolo 6	Requisiti dei soggetti attuatori	Pag. 5
Articolo 7	Requisiti dei privati cittadini che richiedono l'assegnazione di aree E.R.P., dei soci assegnatari e degli acquirenti degli alloggi realizzati, rispettivamente, dalle cooperative edilizie e dalle imprese nonché dei locatari dei medesimi alloggi	Pag. 7
Articolo 8	Criteri di priorità nell'assegnazione delle aree	Pag. 8
Articolo 9	Punteggi	Pag. 8
Articolo 10	Esame delle domande e approvazione delle graduatorie	Pag. 11
CAPO III	STIPULA DELLA CONVENZIONE	Pag. 12
Articolo 11	Contenuto della convenzione	Pag. 12
Articolo 12	Pagamento dei corrispettivi	Pag. 13
Articolo 13	Stipula della convenzione	Pag. 14
TITOLO III	DISPOSIZIONI FINALI	Pag. 14
Articolo 14	Entrata in vigore – Norma di rinvio	Pag. 14
ALLEGATO	Schema di convenzione per la realizzazione di interventi di nuova costituzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica	

TITOLO I CONTENUTO, FINALITÀ, SOGGETTI ATTUATORI

Articolo 1

Contenuto e finalità del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento di assegnazione delle aree destinate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (di seguito E.R.P.), stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai soggetti che ne richiedono l'assegnazione e detta le modalità ed i criteri per la selezione degli stessi.

2. L'E.R.P. comprende:

a - l'edilizia sovvenzionata, a totale carico dello Stato o di Enti pubblici, della Regione e Comuni o di altro ente pubblico;

b - l'edilizia agevolata, comunque fruente di agevolazioni creditizie pubbliche;

c - l'edilizia convenzionata, regolata da convenzione tra l'operatore edilizio ed il Comune in assenza di contributi o agevolazioni.

3. Le aree destinate all'E.R.P. sono concesse in diritto di superficie o cedute in diritto di proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono. La cessione in diritto di proprietà presuppone che il Comune abbia individuato nel piano di zona (di seguito denominato P.d.Z.), quali siano le aree da cedere in diritto di proprietà e quali siano quelle da cedere in diritto di superficie. Nel caso in cui il suddetto P.d.Z. non specifichi in merito, l'utilizzazione delle aree può avvenire solo in diritto di proprietà.

Articolo 2

Individuazione e reperimento delle aree a cedere in diritto di proprietà o di superficie

1. L'individuazione e il reperimento delle aree necessarie in relazione alle esigenze dell'E.R.P. sono demandati al Piano urbanistico comunale e successive varianti, il quale ha previsto, all'articolo 30 comma 1 delle N.T.A. "In tutte le sottozone C3, ad eccezione delle sottozone C3c (nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri di cui all'articolo 34 delle N.T.A.) e dei comparti e/o unità di intervento aventi superficie territoriale inferiore ad un ettaro, è prescritta la riserva del 40% della volumetria complessiva, da destinare ad edilizia residenziale pubblica";

2. In conformità all'articolo 172, comma 3, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la verifica della quantità e della qualità delle aree da destinarsi all'E.R.P. - 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 proprietà sulle aree individuate in relazione alle esigenze dell'E.R.P., può essere richiesta dai seguenti soggetti attuatori:

a - Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (di seguito denominata A.R.E.A.) ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'E.R.P.;

b - 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 legge 6 agosto 2008, n. 133.

c - cooperative edilizie a proprietà indivisa, a proprietà individuale, loro consorzi, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi e/o associazioni temporanee;

d - imprese di costruzioni e/o loro consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese;

e - privati cittadini, singoli o associati, limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

TITOLO II

ASSEGNAZIONE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

CAPO I

PROCEDURE NON CONCORSUALI

Articolo 4

*Assegnazione di aree al di fuori
della procedura concorsuale*

1. Il Consiglio comunale può assegnare direttamente, al di fuori delle procedure concorsuali di cui al presente regolamento, le aree e relative volumetrie da destinarsi a E.R.P., a beneficio di A.R.E.A. ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'E.R.P., che richiedano l'assegnazione di un'area per la realizzazione di un intervento E.R.P. già ammesso a finanziamento pubblico.

2. Per le aree destinate alla realizzazione di un intervento di E.R.P. individuate all'interno di un piano attuativo di iniziativa privata già approvato dal Consiglio comunale, la Giunta può assegnare direttamente le relative volumetrie a beneficio dei proprietari, al di fuori delle procedure concorsuali, a condizione che gli stessi si costituiscano nelle forme giuridiche dei soggetti attuatori di cui ai punti c, d, e, di cui all'articolo 3 comma 1, e sia verificato il possesso dei requisiti di cui agli articoli 6 e 7 del presente regolamento, alla data di stipula della convenzione ex articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

CAPO II PROCEDURE CONCORSUALI

Articolo 5

Bando di selezione

1. Il dirigente del Settore competente in materia di politiche abitative, esaurite le eventuali assegnazioni di cui al precedente articolo 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.

2. In ciascun bando devono essere indicati 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) i costi delle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori. Il bando comunale stabilisce le seguenti modalità, tra loro alternative:

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

3. Il bando di cui al comma 1 è pubblicato per almeno 30 (trenta) giorni consecutivi all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune di Sassari.

Articolo 6

Requisiti dei soggetti attuatori

1. I soggetti attuatori di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b (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 legge 6 agosto 2008, n. 133) sono ammessi a partecipare alle selezioni per l'assegnazione delle aree purché comprovino il possesso di tutti i requisiti prescritti dalla normativa regolatrice della materia.

2. I soggetti attuatori di cui all'articolo 3 comma 1 lettera c (cooperative edilizie a proprietà indivisa, a proprietà individuale, loro consorzi, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi e/o associazioni temporanee) sono ammessi 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 / albo società cooperative edilizie;
- iscrizione alla camera di commercio industria e artigianato;
- iscrizione al bollettino ufficiale società cooperative;
- iscrizione all'albo nazionale società cooperative di cui all'articolo 13 della legge n. 59/1992;
- 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 oggetto della richiesta di assegnazione, allegare alla domanda di assegnazione dell'area copia dell'ultimo bilancio depositato;
- per i consorzi di cooperative, comprovare sia il possesso dei requisiti di cui sopra sia di essere composti da cooperative in possesso dei medesimi requisiti.

3. I soggetti attuatori di cui all'articolo 3 comma 1 lettera d (imprese di costruzioni e/o loro consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese) sono ammessi a partecipare alle selezioni per l'assegnazione delle aree purché comprovino il possesso dei seguenti requisiti:

- certificato di iscrizione alla camera di commercio industria e artigianato;
- certificazione S.O.A. con riferimento alle categorie di opere da realizzare ed ai relativi importi;
- requisiti di ordine generale di cui agli articoli 94 e seguenti del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- iscrizione al registro prefettizio per le imprese costituite in forma cooperativa;
- iscrizione al BUSARL (per le s.r.l.) o BUSA (per le s.p.a.);
- per i consorzi di imprese 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.

4. I soggetti attuatori di cui all'articolo 3 comma 1 lettera d (privati cittadini, singoli o associati, limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare, ove il piano attuativo preveda la tipologia unifamiliare) sono ammessi a partecipare alle selezioni per l'assegnazione delle aree purché comprovino il possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge per l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata.

5. 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 articolo 35 della legge n. 865/1971.

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

Articolo 7

*Requisiti dei privati cittadini che richiedono l'assegnazione di aree E.R.P.,
dei soci assegnatari e degli acquirenti degli alloggi realizzati,
rispettivamente, dalle cooperative edilizie e dalle imprese
nonché dei 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 legge 6 agosto 2008, n. 133, i privati singoli che richiedono l'assegnazione delle aree E.R.P. di cui al presente regolamento, devono possedere i requisiti stabiliti dalla legge n. 457/1978 e ss.mm.ii., dalla L.R. Sardegna n. 29/1989 e dalle vigenti disposizioni di legge per l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata/convenzionata.

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 minimi:

a) cittadinanza italiana;

b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nella Provincia di Sassari;

c) 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'articolo 13 della legge 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;

d) 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;

e) 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 legge 5 agosto 1978 n. 457, secondo gli aggiornamenti stabiliti periodicamente con provvedimento della Regione Autonoma della Sardegna.

3. I requisiti indicati alle precedenti lettere c) e d) devono essere posseduti anche dai componenti del nucleo familiare. 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.

4. 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.

5. 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 articolo 35 della legge n. 865/1971;
- per gli acquirenti degli alloggi realizzati da imprese di costruzione assegnatarie di aree E.R.P., all'atto dell'acquisto dei singoli alloggi.

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

Articolo 8

Criteri di priorità nell'assegnazione delle aree

1. In relazione ad un'area da assegnare in diritto di superficie o in diritto di proprietà venga richiesta da almeno due dei soggetti elencati nell'articolo 3 del presente regolamento con istanze ritenute ammissibili, è data la preferenza secondo il seguente ordine di elencazione:

- A.R.E.A. ed altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'E.R.P.;
- cooperative edilizie a proprietà indivisa, a proprietà individuale, loro consorzi, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi e/o associazioni temporanee;
- imprese di costruzioni e/o loro consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese;
- 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 legge 6 agosto 2008, n. 133;
- privati cittadini, singoli o associati, limitatamente all'area necessaria alla costruzione di un alloggio per ciascun nucleo familiare;

2. L'ordine di preferenza di cui al precedente comma 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 9

Punteggi

1. Le istanze di assegnazione di un'area E.R.P. avanzate da parte di due o più soggetti attuatori 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) per le cooperative edilizie a proprietà indivisa, a proprietà individuale, loro consorzi, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi e/o associazioni temporanee:

a.1)	<i>Anzianità della cooperativa alla data di pubblicazione del bando</i>	
	<i>- meno di un anno</i>	<i>punti 1</i>
	<i>- da uno a due anni</i>	<i>punti 2</i>
	<i>- oltre due anni</i>	<i>punti 3</i>
b.1)	<i>Numero di soci residenti nel Comune di Sassari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 7 alla data di pubblicazione del bando</i>	
	<i>- fino a 20 soci</i>	<i>punti 1</i>
	<i>- da 21 a 50 soci</i>	<i>punti 2</i>
	<i>- oltre 50 soci</i>	<i>punti 3</i>
c.1)	<i>Attività svolta in aree E.R.P. nei dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando</i>	
	<i>- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi E.R.P. inferiore a cinquanta unità</i>	<i>punti 1</i>
	<i>- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi E.R.P. compreso tra cinquanta e cento unità</i>	<i>punti 2</i>
	<i>- avvenuta realizzazione di un numero di alloggi E.R.P. superiore alle cento unità</i>	<i>punti 3</i>
d.1)	<i>Presenza tra i soci prenotatari di giovani coppie (intendendo per tali quelle che abbiano contratto matrimonio o unione civile o che siano state registrate all'anagrafe come coppie di fatto nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di assegnazione)</i>	<i>- punti 0,2 per ogni coppia presente tra i soci prenotatari</i>
e.1)	<i>Presenza tra i soci prenotatari di famiglie con elevato numero di figli nel proprio nucleo familiare (intendendo per tali quelle con almeno tre figli)</i>	<i>- punti 0,2 per ogni nucleo familiare così caratterizzato</i>
f.1)	<i>Presenza tra i soci prenotatari di famiglie con almeno un anziano ultrasessantacinquenne nel proprio nucleo familiare</i>	<i>- punti 0,2 per ogni nucleo familiare così caratterizzato</i>
g.1)	<i>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</i>	
	<i>- fino al 25% del costo complessivo dell'intervento</i>	<i>punti 1</i>
	<i>- fino al 50% del costo complessivo dell'intervento</i>	<i>punti 2</i>
	<i>- fino al 75% del costo complessivo dell'intervento</i>	<i>punti 3</i>
	<i>- oltre il 75% del costo complessivo dell'intervento</i>	<i>punti 4</i>

b) per le imprese di costruzioni e/o loro consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese / 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 legge 6 agosto 2008, n. 133:

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	punti 2

c) per i privati cittadini, singoli o associati:

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)	<i>Residenza nel Comune di Sassari:</i>	
	- 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)	<i>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 articoli 20 e 21 della legge 457/1978 e della L.R. Sardegna 29/1989 e ss.mm.ii., alla data di pubblicazione del bando di concorso</i>	
	- 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)	<i>Nucleo familiare con a carico (questi punteggi non sono tra di loro cumulabili):</i>	
	- un provvedimento di sgombero per pubblica utilità	punti 4
	- un provvedimento di sfratto esecutivo	punti 3
	- un preavviso di recesso	punti 2

Articolo 10

Esame delle domande e approvazione delle graduatorie

1. Le istanze dei partecipanti alla procedura selettiva sono esaminate da una Commissione nominata dal Dirigente del settore politiche abitative, composta da un Dirigente del Comune di Sassari, in qualità di presidente, e da altri due componenti esperti in materia.

2. La Commissione:

- si intende validamente costituita con la presenza di tutti i suoi componenti e adotta le proprie decisioni a maggioranza;
- ha facoltà di richiedere chiarimenti e ulteriori informazioni in ordine alla documentazione presentata;
- può dichiarare l'esclusione/decadenza di uno o più partecipanti, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza di requisiti richiesti dal bando;
- effettua la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi, delle priorità, attribuisce i punteggi e redige la graduatoria provvisoria delle istanze per tutte le aree rese disponibili.

3. La graduatoria provvisoria formulata dalla commissione è approvata dal Dirigente del settore politiche abitative e pubblicata all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi.
4. Avverso la graduatoria provvisoria gli interessati, entro dieci giorni dalla data della sua pubblicazione, possono inoltrare motivate osservazioni depositandole presso il settore competente del Comune.
5. Dopo l'esame delle eventuali osservazioni, il dirigente del settore politiche abitative 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.
6. La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.
7. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più partecipanti, il Dirigente provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.

CAPO III STIPULA DELLA CONVENZIONE

Articolo 11

Contenuto della convenzione

1. La convenzione, di cui alla legge 22 ottobre 1971 n. 865, articolo 35, il cui schema generale è allegato al presente regolamento, deve prevedere:
 - a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento;
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei concessionari, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
 - d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, inclusi i tempi e i termini di collaudo delle opere citate;
 - e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
 - f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie o la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà;
 - g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.
 - h) i termini previsti nel cronoprogramma di ciascun intervento E.R.P., da intendersi come essenziali ai sensi dell'articolo 1457 del codice civile.
2. La convenzione da stipularsi con il soggetto assegnatario dovrà, inoltre, prevedere 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 dai soggetti attuatori partecipanti alla procedura selettiva.

3. 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 e seguenti, e dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865, articolo 35, nonché secondo la convenzione tra il Comune ed il concessionario e suoi aventi causa. 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, secondo il progetto approvato dal Comune;
- b) al mantenimento e al godimento delle costruzioni realizzate e delle relative aree di pertinenza.

4. Nelle ipotesi previste dalle convenzioni, dal codice civile, dalla legge n. 865/1971 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.

Articolo 12

Pagamento dei corrispettivi

1. Prima di stipulare la convenzione di assegnazione dell'area, gli assegnatari 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'articolo 35 della legge 22 ottobre 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 tutti i costi di realizzazione delle stesse urbanizzazioni primarie e, comunque, entro il limite di quanto dovuto ai sensi dell'articolo 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) nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e con oneri a carico dell'assegnatario, alla presentazione di polizza fideiussoria rilasciata, nel rispetto D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata digitalmente; essa deve essere altresì verificabile telematicamente presso

l'emittente ovvero gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi dell'articolo 8-ter, comma 1, del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, nella legge 11 febbraio 2019, n. 12, conformi alle caratteristiche stabilite dall'AGID con il provvedimento di cui all'articolo 26, comma 1.

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 13

Stipula della convenzione

1. La stipula della convenzione di cui alla legge 22 ottobre 1971 n. 865, articolo 35, da effettuarsi con atto pubblico e spese a carico dell'assegnatario, deve avvenire entro 6 mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione.

2. Durante tale semestre il concessionario e/o cessionario deve presentare al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio del titolo abilitativo.

3. Il Dirigente del Settore politiche abitative 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.

TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 14

Entrata in vigore - Norma di rinvio

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno stesso della eseguibilità della relativa approvativa deliberazione.

2. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alla normativa vigente.

3. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di disposizioni di legge sopravvenute. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente testo, si applica la normativa sovraordinata.