

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 70 IN DATA 18.11.1978, INTEGRATO CON ATTO CONSILIARE N° 9 DEL 12.2.1983 E MODIFICATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 29 DEL 21.10.1999.

**MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N°12 DEL 07.05.2003,
DELIBERAZIONE DEL C.C. N°28 DEL 22.12.2009
DELIBERAZIONE DEL C.C. N°2 DEL 15.02.2010**

(Le parti oggetto di variazione al Regolamento originario risultano annotate in corsivo)

TITOLO I°

Art. 1

Il piano di zona 167, approvato dal Presidente della Giunta Regionale Sarda con Decreto n° 1036/U del 24.10.1978, prevede la costruzione di n° 42 alloggi unifamiliari in concessione. Le aree espropriate dal Comune ai sensi della Legge 18.04.1962, n° 167 e successive modificazioni, escluse quelle che verranno cedute in proprietà ai sensi dell'art.7 del presente Regolamento, fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune. Su tali aree il Comune concede il diritto di superficie per l'edilizia residenziale e dei relativi servizi urbani e sociali.

Art. 2

L'Istanza per la concessione delle aree con diritto di superficie e con diritto di proprietà, deve essere diretta al Responsabile del servizio con apposita domanda in carta libera, ai sensi del 6° comma dell'art.35 della Legge 22.10.1971. n° 865. Tra più istanze è data preferenza a quella presentata da Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare ed a cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Art. 3

La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata di anni 99 (novantanove) rinnovabile.

Art. 4

La concessione delle aree è determinata dal Responsabile del servizio. Nella stessa determinazione verrà determinato il contenuto del convenzione, da stipularsi per atto pubblico, da sottoscrivere tra il Comune ed il richiedente.

Art. 5

La convenzione per la cessione delle aree con diritto di superficie deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione e in misura pari al costo di acquisizione delle aree, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione primaria.
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario; delle 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 tipologiche degli edifici da realizzare secondo il piano di zona;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- e) i criteri per la determinazione e 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 della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso del rinnovo della concessione la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario;

Le disposizioni della presente lettera g) non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e di servizi pubblici ai sensi dell'art.3 del presente Regolamento.

Art. 6

Il Comune ha facoltà di stabilire nella convenzione, tra gli enti che costruiscono alloggi da dare in locazione, tra le cooperative convenzionate a proprietà indivisa, condizioni particolari per quanto riguarda il pagamento degli oneri relativi a opere di urbanizzazione, e come indicato nel successivo art.21.

TITOLO II°

Art. 7

Le aree destinate all'edilizia residenziale nel cui ambito può essere realizzata una quota pari al 60% (sessanta per cento) in termini volumetrici della cubatura totale prevista nel Piano di zona, sono cedute in proprietà a cooperative edilizie, a imprese costruttrici, ed a singoli cittadini, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi dell'11° comma dell'art.35 della Legge n°865 del 22.10.1971, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Art. 8

Tra più istanze concorrenti per la concessione di aree in proprietà e per la concessione del diritto di superficie, dove si verificasse l'insufficienza delle aree disponibili a soddisfare la totalità delle richieste, si procederà attraverso bando per la prenotazione e l'assegnazione delle aree medesime avverrà per concorso a punti in base alle leggi vigenti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari. I requisiti per l'ammissione al concorso saranno quelli previsti dalle vigenti disposizioni di legge. Per cui possono conseguire l'assegnazione delle aree, in diritto di superficie o in proprietà, oltre alle cooperative, coloro che:

- a) da sempre dimorano in Palmas Arborea;
- a-a) sono cittadini italiani o di uno Stato estero membro dell'Unione Europea. Possono accedere alle agevolazioni anche i cittadini di uno Stato extracomunitario purché, in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno (cfr. Decreto Legislativo 25.07.1998 n 286, art.40 come modificato dalla Legge 30.07.2002, n.189);*
- b) svolgono attività lavorativa continuativa in questo comune da oltre CINQUE ANNI* ;
- c) *abbiano la residenza da almeno CINQUE ANNI* in Palmas Arborea.. Il requisito di residenza non è richiesto per i militari di carriera i quali, possono in ogni momento, predeterminare la residenza che intendono eleggere, allorché lasceranno il servizio (Legge 497/78,art.24);*

* Comma così modificato con Delibera C.C. n° 28 del 22.12.09

- d) siano maggiorenni e che non siano, né il richiedente e né i suoi membri del nucleo familiare (1), titolari del diritto di proprietà di uso o abitazione in qualsiasi località, di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare o di area edificabile che consenta la realizzazione di alloggio adeguato alle esigenze della famiglia. L'alloggio si considera adeguato se composto da un numero di vani(escluso cucina e cucinino, ripostigli o ambienti vari di servizio) pari a quello dei componenti il nucleo familiare del concorrente;**
- e) non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio costruito o acquistato o di un'area acquistata a totale carico o con il concorso o il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente Pubblico. Pur proprietario di casa di abitazione o di area edificabile sia stato interessato da cessioni totali o parziali – forzose o bonarie – per allargamenti, risanamenti, ecc., che di fatto impediscano la realizzazione di una casa di civile abitazione, ovvero siano proprietari di un'unica area edificabile ricadente in zona di completamento o vecchio centro dove sia dimostrata l'impossibilità di edificare una casa adeguata al proprio nucleo familiare nel pieno rispetto della normativa urbanistica;
- f) Fruiscano di un reddito complessivo del nucleo familiare, dato da quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari, nonché di una detrazione per i lavoratori dipendenti di €.516,45 (cinquecentosedici/45) per ogni figlio a carico ed un ulteriore 40% (quaranta per cento) sul reddito residuo, non superiore a €.35.894,00 (trentacinquemilaottocentonovantaquattro/00).**

Le cooperative a proprietà indivisa o divisa hanno nell'ordine priorità assoluta, a condizione che siano regolarmente costituite e che ciascun membro sia in possesso dei requisiti di cui sopra. Nel caso di più cooperative la graduatoria sarà cronologica in base alla data di costituzione della cooperative stessa. La domanda dovrà essere inviata esclusivamente a mezzo raccomandata postale. I punteggi per la graduatoria potranno essere assegnati solo se ufficialmente avallati dalle pezze giustificative. A tal fine gli interessati dovranno allegare apposita autocertificazione che attesti:

- 1) situazione di famiglia;
- 2) la residenza o che dimostri come da oltre un anno svolge la propria attività nel comune di Palmas Arborea;
- 3) come né il richiedente né alcun componente in nucleo familiare sia titolare del diritto di proprietà, di uso o di usufrutto o di abitazione in qualsiasi località di un alloggio adeguato secondo quanto indicato nel precedente comma di cui alla lettera d),
- 4) il proprio reddito derivante dall'attività principale svolta;

Il prezzo di cessione dell'area in proprietà è determinato in misura pari al costo di acquisizione dell'area stessa nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile.

(1) *Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi, risultanti dalla certificazione anagrafica relativa allo stato di famiglia del richiedente rilasciata dal Comune di residenza.*

Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente "more uxorio", gli ascendenti, i discendenti, i collaterali sino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza deve risultare instaurata da oltre due anni ed essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del convivente che dal richiedente.

Agli stessi fini i figli maggiorenni non a carico non vengono compresi nel nucleo familiare. Analogamente, qualora la domanda venga prodotta da detti figli o da quelli che intendono separarsi dal nucleo familiare di appartenenza per contrarre matrimonio (nubendi), non vengono considerati gli altri componenti lo stesso nucleo familiare. I figli maggiorenni sono da considerarsi non a carico quando possono essere dichiarati tali in base alla vigente normativa fiscale.

Art. 9

Le domande regolarmente istruite, sulla base di quanto disposto negli articoli precedenti, previa formulazione della graduatoria provvisoria di cui al successivo art.10, da pubblicare all'albo pretorio comunale, determineranno, da parte del Responsabile del servizio, l'assegnazione definitiva delle aree.

Art. 10

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

- a) coloro che sono sempre vissuti e residenti anagraficamente in Palmas Arborea punti 10
 - b) coloro che hanno la residenza nel Comune da almeno CINQUE ANNI punti 4
 - c) coloro che svolgono la propria attività nel comune da oltre CINQUE ANNI punti 2.
- I punteggi di cui alle lettere a), b) e c) non sono cumulabili;
- d) esclusivamente per coloro che hanno sempre mantenuto la residenza nel comune di Palmas Arborea ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi di lavoro prestato fuori dal Comune di Palmas Arborea:

- se in provincia di Oristano	punti 0,5
- se in provincia di Cagliari	punti 1
- se in provincia di Nuoro e Sassari	punti 2
- se in continente	punti 4
- se emigrato all'Estero	punti 7
 - e) richiedenti abitanti in alloggio insufficiente alle esigenze della famiglia o considerati malsani o carenti di servizi igienici, rilevati da accertamenti effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale o dall'Ufficio sanitario, o per i quali sia stata emessa ordinanza di sfratto non causati da inadempienze contrattuali o per immoralità; punti 8
 - f) richiedente il cui nucleo familiare sia composto da:

- 2 persone	punti 2
- 3“	“ 3
- 4“	“ 4
- 5“	“ 6
- 6“	“ 8
- 7“	“ 11
- 8“	“ 14
- per ogni altra persona a carico oltre le otto unità	“ 4

* Comma così modificato con Delibera C.C. n° 28 del 22.12.09

g) richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo, al netto degli oneri fiscali e contributivi, valutato come indicato dall'art. 8 risulti:

<i>a-a) se inferiore a euro 18.000</i>	<i>punti 20</i>
<i>a-b) se compreso tra euro 18.000 e euro 24.000</i>	<i>“ 15</i>
<i>a-c) se compreso tra euro 24.000 e euro 30.000</i>	<i>“ 13</i>
<i>a-d) se compreso tra euro 30.000 e euro 35.894</i>	<i>“ 10</i>

Il periodo utile per la presentazione delle domande verrà fissato con apposito bando ed avviso da esporsi all'albo pretorio. Entro il terzo giorno dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dai modi e termini per l'opposizione, è affissa per 15gg. consecutivi all'albo pretorio del Comune.

Entro 15gg. dalla pubblicazione gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, al Responsabile del servizio, che esaurite il loro esame nei successivi 7gg., previa effettuazione di sorteggi fra concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio, formulerà, la graduatoria definitiva per la relativa assegnazione.

La graduatoria è pubblicata all'albo pretorio del Comune per gg.15 consecutivi e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 11

Il Responsabile del servizio comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando il giorno ed il luogo per la scelta dell'area, che verrà compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilita dalla graduatoria, scegliendo nel contesto dei lotti assegnati.

La scelta deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata.

In caso di mancata presentazione decade il diritto di scelta, salvo che la mancata presentazione non sia dovuta a gravi impedimenti da documentarsi.

Avvenuta la scelta dell'area, gli assegnatari, devono presentarsi al Comune nel giorno indicato su apposita lettera, per la sottoscrizione del contratto, salvo il caso di giustificato impedimento.

Dopo la stipulazione del contratto, il Comune procede alla assegnazione ufficiale dell'area all'interessato o a persona da lui delegata. Il terreno dovrà essere edificato entro cinque anni (inizio lavori) salvo proroga, a seguito di motivata istanza.

Entro quattro anni dalla sottoscrizione della convenzione le cooperative saranno tenute a iniziare i lavori o a documentare l'avvenuta concessione del mutuo e a iniziare i lavori stessi entro i successivi sei mesi, pena la decadenza dell'assegnazione, salvo proroga per giustificati motivi.

La dichiarazione di decadenza, previa comunicazione all'assegnatario a mezzo di lettera raccomandata, può essere impugnata, entro il termine di 30gg. con la presentazione di deduzioni scritte e documenti. La decisione di decadenza, pronunciata dal Responsabile del servizio, comporta la risoluzione di diritto del contratto.

La decisione di decadenza costituisce, titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e non è soggetto a graduatoria o proroghe. Contro la decisione di decadenza l'interessato può proporre ricorso al pretore competente per territorio entro il termine di 30 gg. Dalla notificazione della medesima decisione.

Art. 12

In caso di decesso del concorrente, hanno diritto all'assegnazione dell'area, purché conviventi con l'aspirante assegnatario al momento della sua morte ed inclusi nel nucleo familiare denunciato nella domanda, nell'ordine, il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli stessi ascendenti di primo grado.

Art. 13

Qualora, prima della consegna del terreno, si accerti la mancanza nell'assegnatario di alcuni dei requisiti prescritti dall'art.8 o di alcuna delle condizioni che avevano influito nella sua collocazione in graduatoria, il Responsabile del servizio sospende la consegna e dopo aver notificato all'assegnatario con lettera raccomandata le risultanze degli accertamenti compiuti, assegnandole un termine massimo non superiore a 30gg. Per la presentazione di deduzioni scritte e documenti, provvede all'eventuale modifica della graduatoria ed eventualmente annulla l'assegnazione. Il provvedimento ha carattere definitivo.

Art. 14

Nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione, in contrasto con le vigenti norme, il Consiglio Comunale dispone con propria decisione l'annullamento dell'assegnazione.

A tal fine dopo aver comunicato all'interessato con lettera raccomandata i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento assegna un termine massimo di gg.30 per la presentazione di controdeduzioni e documenti.

L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 15

Nel caso in cui i lavori di costruzione della casa, siano in avviata fase di realizzazione, ma non definitivamente ultimati, l'assegnatario potrà cedere l'area ed il sovrastante rustico ad altro soggetto avente i requisiti previsti dal presente Regolamento, previo nulla-osta rilasciato dal Responsabile del servizio dell'Ente.

Art. 16

Eventuali controversie circa l'interpretazione delle norme del presente regolamento sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

Art. 17

L'atto di concessione della proprietà dell'area, tra il Comune ed il cessionario, viene stipulato con una convenzione per atto pubblico la quale deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) termini di inizio e di ultimazione dell'edificio;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
- e) i criteri e le sanzioni di cui alle lettere d) f) g) del precedente art. 5 - Titolo I° - dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni sulla cessione del diritto di proprietà
- f) l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità;
- g) decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione,

del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi dell'art.16 della legge n°865 del 22.10.1971, e prescindendo della loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario;

- h) dopo 20 (venti) anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costruire su di essa diritto reale di godimento con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica;
- i) detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvederà a versarla al Comune. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

Art. 18

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, fino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al 3° comma del precedente art.17, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, secondo i criteri di cui al 2° comma del precedente art.17 ed a norma della legge 392 del 27.7.1978.

Il versamento della somma può essere effettuata decorso il termine di 20 anni direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel precedente art.17 e nel precedente art.18 sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Art. 19

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggio economico e popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o da enti o comunque costruiti con il concorso dello Stato a norma dell'art.17 del DPR 17.1.1959, n°2.

Art. 20

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superficaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superficaria o in proprietà, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari.

In tutti i casi in cui si verifichi la decadenza della cessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie di cui alla lettera f) dell'art.5, ovvero la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà di cui alla lettera d) dell'art.9 del presente regolamento, il Comune che ha concesso il diritto di superficie o che ha ceduto la proprietà subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 22.10.1971, n°865, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito dei detti Istituti.

I pagamenti da effettuare in adempimento di quanto previsto dal comma precedente saranno considerati come spese obbligatorie da iscrivere in bilancio da parte del Comune, il

quale è tenuto a vincolare gli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

Art. 21

Tramite il ricavato della cessione delle aree verranno reperite le somme necessarie per l'espropriazione delle stesse e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie.

Gli oneri per le spese di urbanizzazione secondaria, di interesse collettivo, verranno corrisposti secondo i termini e modalità della legge 28.1.1977, n°10 di cui alla Consiliare n°47 del 15.9.1978.

Le opere di urbanizzazione secondaria verranno realizzate successivamente con finanziamenti a carico del Comune, con il ricavato della legge n°10/1977, con finanziamenti a carico della Regione Sarda o dello Stato.

Il costo delle aree verrà stimato, con specifico atto, dalla Giunta Municipale.

Il pagamento avrà luogo in un'unica soluzione o mediante rateizzazione così articolata:

- 40% all'atto della stipulazione della convenzione;
- 20%, rispettivamente alla scadenza del primo, secondo, terzo anno con la maggiorazione degli interessi annuali del:
 - 3% se trattasi di aree assegnate in diritto di superficie;
 - 5,50% per le aree cedute in proprietà.

A garanzia della rateizzazione i concessionari dovranno stipulare o costituire apposita fideiussione.

Art. 22

Per quanto non previsto dal presente Regolamento valgono le norme in materia ed in modo particolare la legge 22.10.1971, n°865.