

# COMUNE DI PIMENTEL

Provincia di Cagliari

## REGOLAMENTO

Per la cessione delle aree comprese nel Piano di Zona.

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 18/3/1996, modificato con deliberazione del Consiglio comunale n°14 del 07/5/2013.**

**Le modifiche sono riportate in grassetto**

## TITOLO 1°

Art. 1 . Le aree espropriate dal Comune ai sensi della legge 18/4/1967 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 o con diritto di proprietà, deve essere diretta al Sindaco 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 la preferenza a quelle presentate da Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della 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 durata di anni 99 (novantanove) rinnovabile.

Art. 4 – La concessione delle aree è deliberata dalla Giunta Municipale e nella stessa deliberazione verrà determinati il contenuto della convenzione, da stipularsi per atto pubblico da trasciversi tra il Comune e il richiedente.

Art. 5. La convenzione per la cessione di aree con diritto di superficie deve prevedere:

- a) Il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisto delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione primaria se già realizzate, salvo diversa decisione del Consiglio Comunale, come indicato nel successivo art. 6;
- b) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune;
- c) Le caratteristiche fisiche e tipologiche degli edifici da realizzare secondo i Piani 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 cessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore 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 di rinnovo della concessione la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.
- h) Le disposizioni della precedente 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 può, nella convenzione, stabilire a favore degli Enti che costruiscono alloggi da dare in locazione e per le cooperative convenzionate a proprietà indivisa, condizioni particolari per quanto riguarda gli oneri relativi a opere di urbanizzazione.

## TITOLO 2°

Art. 7. Le aree destinate all'edilizia residenziale nel cui ambito può essere realizzata una quota pari al 40% (quaranta 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 22/10/1971 n° 865, 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, per concorso a punti in base alle leggi vigenti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e, per le cooperative l'anzianità di costituzione.

I requisiti per l'ammissione al concorso saranno quelli previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

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

Art. 9. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, il Comune ed il concessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico la quale deve prevedere:

- Gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruirsi;
- I termini di inizio e di ultimazione dell'edificio;
- I criteri e le sanzioni di cui alle lettere d) e) g) del precedente art. 5 del titolo 1° dovranno essere preventivamente deliberati dal Consiglio comunale e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni sulla cessione del diritto di proprietà.

Art. 10. L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessuno titolo, ne su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di anni 10 (dieci) dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.

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 volume dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi dell'art. 16 della legge n° 865 del 22/10/1971, prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo 20 (venti) anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritti reali di godimento con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed 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.

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. 11. 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. 10, 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. 10.

Il versamento della somma può essere effettuato 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. 10 e nel presente art. 11 sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Art. 12 Chiunque, in virtù del possesso dei requisiti richiesti 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 costruito con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17/02/1959 n° 2.

Art. 13. Nel caso di procedimento esecutivo dell'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 concessione 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 iscriversi in bilancio da parte del Comune, il quale è tenuto a vincolare agli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

Art. 14. Possono conseguire l'assegnazione delle aree, in diritto di superficie e in diritto di proprietà coloro che:

- a) Siano nati, o residenti o con attività lavorativa nel Comune di Pimentel o siano stati residenti per almeno cinque anni;

- b) Siano maggiorenni e non sia il richiedente titolare del diritto di proprietà, di uso di abitazione in qualsiasi località, di alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia. L'alloggio si considera adeguato se composto da un numero di vani (escluso cucina o cucinino, ripostigli e ambienti di servizio) pari a quello dei componenti il nucleo familiare del concorrente;
- c) Non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito o acquistato o di un'area acquistata a totale carico o con il concorso o il contributo o 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 idonea alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero siano proprietari di un'unica area edificabile ricadente in zona di completamento o “centro Ambientale” dove sia dimostrata l'impossibilità di edificare una casa adeguata al proprio nucleo familiare nel pieno rispetto della normativa urbanistica;

- d) fruiscono di un reddito netto annuo non superiore a lire 40.000.000 (quarantamiloni) ai fini della determinazione del reddito del richiedente aumentato di redditi dei vari membri del nucleo familiare a carico conteggiati al 20% (venti per cento). 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 Cooperativa stessa. La domanda dovrà essere inviata esclusivamente a mezzo di raccomandata postale. I punteggi per la graduatoria potranno essere assegnati solo se ufficialmente avallati da pezze giustificative. A tal fine gli interessati dovranno allegare le seguenti documentazioni:
  - 1) stato di Famiglia;
  - 2) certificato di residenza o dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante che da oltre un anno svolgono la propria attività nel Comune di Pimentel oppure, certificato comprovante che abbiano risieduto in Pimentel almeno un anno o, in mancanza atto sostitutivo di notorietà attestante il requisito di cui sopra;
  - 3) atto notorio attestante che né il richiedente né alcun componente del nucleo familiare sia titolare del diritto di proprietà, di uso e di usufrutto o di abitazione in qualsiasi località della Sardegna di un alloggio adeguato secondo quanto indicato alla lettera b);
  - 4) modello 101 o dichiarazione in bollo rilasciata dal datore di lavoro per i redditi percepiti nell'anno precedente al bando ovvero atto sostitutivo di notorietà attestante il proprio reddito derivante dall'attività principale svolta e consistente in conduzione terreni, allevamento, artigianato, per coloro che non sono obbligati alla presentazione della denuncia dei redditi ecc.

Art. 15) L'assegnazione delle aree è deliberata dalla Giunta Municipale e sulla base delle proposte della Commissione Comunale di assegnazione delle aree appositamente costituita.

Tale Commissione, nominata dalla Giunta Municipale, ha il compito di vagliare la validità delle richieste di assegnazione di proporre l'accettazione e, se del caso, redige la graduatoria provvisoria

sulla base di quanto disposto negli articoli precedenti e dei criteri di cui al successivo art. 17, localizza l'assegnazione e ne definisce le caratteristiche. La graduatoria provvisoria verrà esaminata dalla Giunta Municipale per l'assegnazione definitiva.

La Commissione Comunale di assegnazione delle aree dovrà essere composta da 6 (sei) membri:

- Sindaco o Assessore delegato, in qualità di Presidente;
- Tecnico Comunale;
- Assessore all'urbanistica;
- - Due Consiglieri di Maggioranza e un Consigliere di Minoranza, designati dal Consiglio Comunale.
- La Commissione funzionerà con le regole, incompatibilità ed effetti delle altre Commissioni Comunali.

Art. 16. I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

a) proprietari espropriati e loro eredi entro il primo grado in linea diretta.....PUNTI 15;

b) coloro che sono sempre vissuti e residenti anagraficamente in Pimentel.....PUNTI 12;

c) coloro che hanno avuto la residenza nel Comune di Pimentel per almeno cinque anni.....PUNTI 08;

d) Coloro che hanno avuto la residenza nel Comune di Pimentel per almeno due anni.....PUNTI 06;

e) coloro che svolgono la propria attività nel Comune di Pimentel da oltre due anni.....PUNTI 04;

I punteggi di cui alle lettere a) b) c) d) e) non sono cumulabili.

f) esclusivamente per coloro che hanno sempre mantenuto la residenza nel Comune di Pimentel, per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi di lavoro, di lavoro prestato fuori dal Comune di Pimentel, se già rientrati;

- in altro Comune .....PUNTI 02;

- se residenti in Sardegna.....PUNTI 04;

- se in altra Regione d'Italia.....PUNTI 06;

- se emigrati all'estero.....PUNTI 07;

g) richiedenti abitanti in alloggio insufficiente alle esigenze della famiglia o considerato malsano o carente di servizi igienici, rilevati da accertamenti effettuati dall'ufficio Tecnico e dall'ufficiale Sanitario, o per i quali sia stata emessa ordinanza di sfratto non causato da inadempienze contrattuali o per morosità.....PUNTI 08;

h) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da una ad otto persone, per ogni componente

.....PUNTI 01;

oltre otto unità per ciascuna.....PUNTI 02;

i ) Richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo al netto degli oneri fiscali e contributivi, valutato come indicato dall'art. 14 risulti compreso:

- 1) Fino a £. 7.000.000.....PUNTI 05;
- 2) Da £. 7.000.001 a £ 14.000.000.....PUNTI 04;
- 3) Da £. 14.000.001 a £. 21.000.000.....PUNTI 03;
- 4) Da £. 21.000.001 a £. 28.000.000.....PUNTI 02;
- 5) Da £. 28.000.001 a £. 35.000.000.....PUNTI 01;

Art. 17.

- 1) 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 dei modi e termini per l'opposizione, è affissa per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.
- 2) Entro i quindici giorni della pubblicazione, gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla Giunta Municipale la quale, esaurito il loro esame nei successivi 15 giorni rinvia l'effettuazione dei sorteggi ( da effettuarsi di fronte al Segretario Comunale ed a due testimoni non facenti parte della Giunta Comunale) fra concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio, formulerà ed approverà la graduatoria definitiva per la relativa assegnazione.
- 3) La graduatoria è pubblicata all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e costituisce provvedimento definitivo.
- 4) La Giunta Municipale comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando il giorno ed il luogo per il sorteggio dell'area. Il sorteggio sarà per gruppi a seconda, dei mq che compongono la superficie di ciascuno lotto – l'assegnatario, pertanto, nella domanda dovrà indicare la superficie dell'area che gli interessa.
- 5) Avvenuto il sorteggio dell'area, gli assegnatari devono presentarsi in Comune nel giorno indicato su apposita lettera raccomandata, per la sottoscrizione del contratto, salvo il caso giustificato e motivato che deve essere comunicato al Comune per fissare altra data, pena la decadenza del diritto di assegnazione.
- 6) Dopo la stipula del contratto, il Comune provvede alla assegnazione ufficiale dell'area all'interessato o a persona da lui delegata. Il terreno dovrà essere edificato entro **OTTO** anni dalla stipulazione del suddetto contratto. Entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione i privati che ancora non avranno iniziato i lavori saranno tenuti ad 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 lettera raccomandata del fatto che può impugnarla con fissazione entro il termine di 30 giorni con la presentazione di deduzioni scritte e documenti, è pronunciata con la decisione della Giunta municipale e comporta la risoluzione del diritto del contratto. La decisione di decadenza

costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e non è soggetta a graduatoria o proroga.

Art. 18 – In caso di decesso del concorrente, hanno diritto all'assegnazione dell'area, purchè 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 ascendenti in primo grado.

Art. 19 – Qualora, prima della consegna del terreno, si accerti la mancanza dell'assegnatario di alcuni dei requisiti prescritti dall'art. 14 o di alcuna delle condizioni che avevano influito nella sua collocazione in graduatoria, la Giunta Municipale sospende la consegna e dopo aver notificato all'assegnatario con lettera raccomandata le risultanze degli accertamenti compiuti assegnandole un termine massimo non superiore a trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e documenti, provvedere alle eventuali modifiche della graduatoria ed eventualmente annulla l'assegnazione. Il provvedimento è a carattere definitivo.

Art. 20 – Nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione in contrasto con le vigenti norme, la Giunta Municipale 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 trenta giorni per la presentazione di controdeduzioni e documenti. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione del diritto del contratto.

Art. 21 – Il Comune può procedere alla retrocessione dell'area nei seguenti casi:

- a) Inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi;
- b) Mancato pagamento anche di una sola rata del prezzo di cessione delle aree;
- c) Cessione a terzi delle aree.

Nel caso di inosservanza dei termini di cui alla lett. a), le aree assegnate rientrano nella disponibilità del Comune e si applicherà a carico dell'inadempiente una pena pecuniaria pari al 30% del prezzo della cessione.

Nel caso di mancato pagamento di cui alla lett. b), il Comune metterà in mora il concessionario inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di una indennità di mora in misura del 10% della somma dovuta. Decorso inutilmente tale termine, le aree e le opere eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.

Nel caso di inosservanza del divieto di cui alla lett. c), si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area e le opere su di essa eventualmente realizzate, rientrano nella disponibilità del Comune. In questo caso il Comune applicherà una penale a carico dell'inadempiente pari al 30% del prezzo di cessione dell'area.

Art. 22 – Eventuali controversie circa l'interpretazione delle norme del presente regolamento sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

Art. 23- Tramite il ricavato della cessione delle aree verranno reperite le somme necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il pagamento delle aree avrà luogo in unica soluzione o mediante rateizzazione così articolata:

- 40% entro venti giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta assegnazione;
- 20% all'atto della stipulazione del contratto;
- 20% entro il primo anno dalla data della stipulazione del contratto;
- 20% entro il secondo anno dalla data della stipulazione del contratto;

Art. 24- Per quanto non previsto dal presente regolamento, valgono le norme in materia ed in modo particolare la legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Il Sindaco.