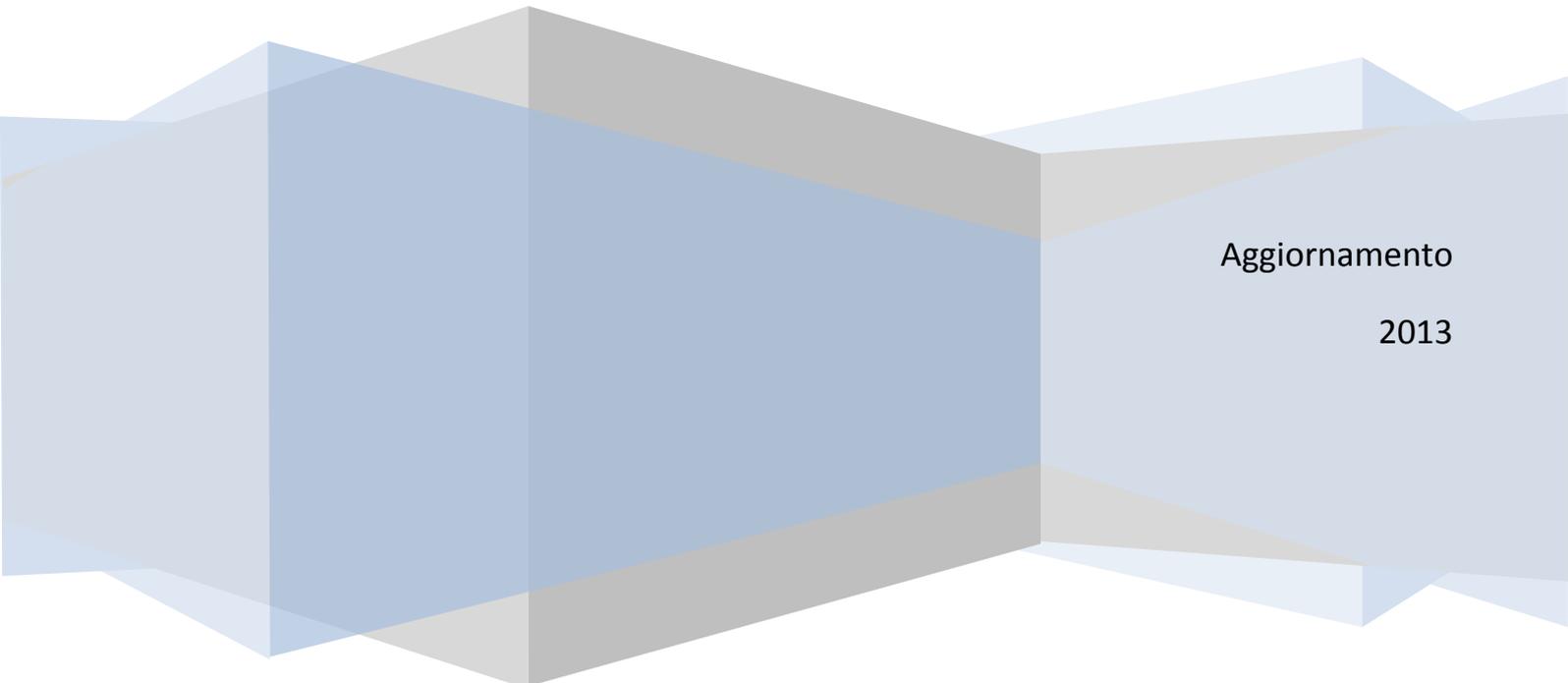


COMUNE DI UTA

**REGOLAMENTO PER  
L'ASSEGNAZIONE DI AREE  
COMUNALI A  
DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE**

**Piano di Zona ex L. 18/04/1962 n°167**

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL C.C. N° 40 DEL 25/09/2013



Aggiornamento

2013

## Sommario

ART. 1 - Oggetto .....	3
ART. 2 - Bando di Concorso .....	3
ART. 3 - Criteri.....	3
ART. 4 - Commissione Comunale.....	4
ART. 5 - Forme di Assegnazione .....	4
ART. 6 - Requisiti Oggettivi e Soggettivi .....	5
ART.7 - Graduatorie.....	6
ART.8 - Prezzi e modalità di Pagamento.....	6
ART. 9 - Sanzioni .....	7
ART. 10 - Convenzioni.....	7
ART. 11 - Revisione periodica .....	7
ART.12 - Modalità e Prezzo di cessione degli Alloggi .....	8
ART. 13 - Riserve.....	9

## **ART. 1 - Oggetto**

La cessione in proprietà o in diritto di superficie delle aree a destinazione residenziale nell'ambito del Piano di Zona, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865 e 05 agosto 1978, n. 457, viene effettuata secondo le norme del presente regolamento.

## **ART. 2 - Bando di Concorso**

All'assegnazione delle aree di cui al precedente articolo 1 si provvede mediante pubblico concorso.

Il bando di concorso, approvato dal Consiglio Comunale, è pubblicato mediante affissione di manifesti e nell'albo pretorio del Comune.

Il bando di concorso deve indicare:

- a) le quantità delle aree e la forma di assegnazione in proprietà o in diritto di superficie;
- b) i requisiti di carattere generale prescritti per l'assegnazione delle aree;
- c) la misura e modalità di pagamento dei corrispettivi della cessione o concessione delle aree;
- d) il termine non inferiore a 30 giorni per la presentazione delle domande. Per i lavoratori temporaneamente emigrati all'estero, il termine di presentazione delle domande è prorogato di 30 giorni.

## **ART. 3 - Criteri**

La domanda redatta su appositi moduli forniti dal Comune, deve indicare:

- a) le generalità o per gli Enti, cooperative e società, la ragione sociale, la residenza e il recapito;
- b) il regime di assegnazione prescelto (cessione in proprietà o in diritto di superficie)
- c) la composizione del nucleo familiare ed il reddito annuo familiare complessivo che non deve superare quello stabilito dalla normativa vigente al momento della scadenza dei termini di presentazione della domanda; per la determinazione del reddito si applicano le disposizioni contenute dall'art. 21 della Legge 05.08.1978 n.457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) l'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;
- e) gli eventuali titoli di priorità;
- f) ogni altro utile elemento ai fini della valutazione del bisogno delle aree.

La domanda deve essere, inoltre, corredata:

- a) dal certificato di residenza nel comune da almeno 3 (tre) anni, prima della data di pubblicazione del bando. Il requisito della residenza non è richiesto per i proprietari di aree assoggettate ad esproprio per la realizzazione di opere pubbliche o per l'attuazione degli interventi di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché per i beneficiari, singoli o associati, di interventi di edilizia residenziale pubblica, purché residenti in uno dei Comuni del Comprensorio, con le modalità e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme;
- b) della documentazione da cui risulti che il richiedente e i componenti il proprio nucleo familiare, conviventi ed a carico, possiedono i requisiti per l'assegnazione di alloggi dell'edilizia residenziale pubblica.

Per la partecipazione a concorsi riservati a particolari categorie debbono essere indicati altresì gli elementi idonei a dimostrare l'appartenenza del concorrente alla categoria.

La dichiarazione non veritiera comporta l'esclusione dal concorso o dalla graduatoria.

Sono esclusi dal concorso gli aspiranti che abbiano presentato la domanda dopo la scadenza del termine fissato dal bando.

La commissione di cui al successivo articolo 4 procede all'istruttoria delle domande. A tal fine può richiedere agli interessati i documenti eventualmente occorrenti per comprovare la situazione denunciata nella domanda, fissando all'uopo un termine perentorio non superiore a 30 giorni. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine massimo per la presentazione dei documenti è prorogato di ulteriori 30 giorni.

#### **ART. 4 - Commissione Comunale**

Le graduatorie sono formate da una commissione nominata dal Consiglio Comunale.

La commissione dura in carica quanto il Consiglio Comunale che l'ha eletta e, comunque, fino alla nomina della successiva, che avviene dopo l'elezione degli organi istituzionali del Comune.

La commissione è composta :

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
- b) da tre Consiglieri Comunali, di cui uno in rappresentanza della minoranza;
- c) da un componente dell'ufficio tecnico

Le funzioni di segretario saranno svolte da un impiegato designato dal Sindaco.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la partecipazione della maggioranza dei componenti la Commissione. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

#### **ART. 5 - Forme di Assegnazione**

In funzione delle diverse forme di assegnazione delle aree vengono formate diverse distinte graduatorie, nelle quali sono iscritte le domande pervenute, previo accertamento della sussistenza dei requisiti prescritti.

Le graduatorie verranno formulate con l'osservanza dei criteri di cui all'art. 6 e dei seguenti titoli di priorità:

##### ***CATEGORIA "A": Concessione in diritto di superficie e per interventi di edilizia residenziale pubblica.***

Le domande relative agli interventi di cui alla presente categoria verranno incluse secondo il seguente ordine di priorità:

- 1) Enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.)
- 2) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- 3) Cooperative di abitazione a proprietà individuale;
- 4) Privati cittadini;
- 5) Cooperative di produzione e lavoro, e loro consorzi;
- 6) Imprese di costruzione.

##### ***CATEGORIA "B" : Cessione in proprietà.***

Vi appartengono i proprietari di aree assoggettate ad esproprio per la realizzazione di interventi nell'ambito del piano di zona e di altre opere pubbliche nonché cittadini singoli in possesso dei requisiti prescritti.

Le domande relative agli interventi di cui alla presente categoria verranno incluse nell'apposita graduatoria che verrà formulata tenendo conto del seguente ordine di priorità:

- 1) cooperative di proprietari di aree espropriate per la realizzazione di interventi nel P.E.E.P o in attuazione di strumenti urbanistici o per la realizzazione di OO.PP.;
- 2) Singoli proprietari di aree espropriate per le finalità di cui al punto 1) ;
- 3) Cooperative di proprietari di aree da espropriare per le finalità di cui al punto 1);
- 4) Singoli proprietari di aree da espropriare per le finalità di cui al punto 1);
- 5) Cooperative di abitazioni a proprietà individuale;
- 6) Singoli cittadini

I soggetti di cui ai punti 1-2-3-4 possono essere utilmente inclusi nella graduatoria a condizione che si impegnino a cedere volontariamente l'immobile soggetto ad esproprio, ai sensi dell'art. 12 della Legge 22.10.1971 n, 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **ART. 6 - Requisiti Oggettivi e Soggettivi**

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

### **1) CARICO DI FAMIGLIA**

Per ogni componente del nucleo familiare, esclusi il richiedente, punto 0,50;

### **2) RESIDENZA**

Per ogni anno di residenza ad Uta, oltre i primi tre anni, punti 0,50 con un massimo di punti 5,00;

### **3) BISOGNO DI ALLOGGIO**

#### *A) Sovraffollamento*

Richiedenti che da almeno due anni abitano in alloggio sovraffollato, nel caso che il relativo coefficiente sia

- Superiore a 2..... punti 1,50
- Uguale o inferiore a 2.....punti 1,00

Si ha una situazione di sovraffollamento quando il numero delle persone coabitanti, diviso per il numero dei vani utili (esclusi cioè gli accessori), dà un quoziente almeno uguale a 1,50.

Non si attribuisce alcun punteggio se il sovraffollamento sussista in un alloggio che offra mediamente, per ogni persona dello stesso nucleo familiare, una superficie abitabile superiore a 8 mq.

#### *B) Coabitazione*

In caso di coabitazione con nuclei familiari diversi dal proprio da almeno due anni alla data del bando,

il punteggio di cui al precedente punto A) viene raddoppiato.

#### *C) Altre situazioni particolari*

Richiedenti che, alla data del bando, abitino con il proprio nucleo familiare:

a) in alloggio dichiarato dalle competenti Autorità malsano o anti-igienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi: **Punti 1,00**

b) in locali procurati, a titolo precario, dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici regolamentari, quali baracche, soffitte o simili: **Punti 2,00**

c) in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza dell'Autorità Amministrativa o di sentenza esecutiva di sfratto che non sia stato intimato per inadempimento contrattuale : **Punti 3,00**

#### 4) REDDITO

Richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo, al netto degli oneri fiscali e contributivi, risulti :

- inferiore o uguale ad un terzo del reddito massimo ammissibile **Punti 2,00**
- compreso tra un terzo e due terzi **Punti 1,50**
- superiore a due terzi ma inferiore al limite massimo **Punti 1,00**

#### 5) CUMULABILITA' DEI PUNTEGGI E PRECEDENZA

I punteggi di cui alle lettere a) b) e c) del punto 3.C) non sono cumulabili tra loro né con quelli di cui al punto 3.A).

A parità di titolo preferenziali la precedenza fra Cooperative è determinata dalla media dei punteggi dei rispettivi soci, e in caso di ulteriore parità, per sorteggio.

Analogamente, la precedenza fra cittadini, a parità di titoli preferenziali è determinata mediante sorteggio.

### **ART.7 - Graduatorie**

La commissione, entro 60 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso, formula le graduatorie provvisorie.

Entro 15 giorni dalla loro formazione, le graduatorie con l'indicazione dei punteggi conseguiti da ciascun concorrente nonché dei modi e dei termini per le opposizioni, sono affisse per 15 gironi consecutivi, all'albo del Comune.

Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione delle graduatorie a mezzo del servizio postale.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione delle graduatorie e, per i lavoratori emigrati all'estero, dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla commissione, che provvede, sulla base dei documenti già acquisiti o allegati al ricorso, entro 30 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazioni delle opposizioni.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione formula le graduatorie definitive, previa effettuazione dei sorteggi che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

Le graduatorie sono pubblicate con le stesse formalità stabilite per quelle provvisorie e costituiscono provvedimenti definitivi.

### **ART.8 - Prezzi e modalità di Pagamento**

Alla scelta, in termini quantitativi e qualitativi, delle aree da cedere in proprietà o con diritto di superficie provvede annualmente, con deliberazione, il Consiglio Comunale, prima dell'approvazione del bilancio di previsione.

Con la stessa deliberazione il consiglio comunale stabilisce il prezzo di cessione per ciascun tipo di aree.

Il corrispettivo della cessione in proprietà o in diritto di superficie delle aree oggetto del presente regolamento, è determinato a norma dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, ripartendo il costo delle aree medesime e delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile su ciascun lotto.

Detto corrispettivo, determinato con i criteri di cui al comma precedente, viene di norma pagato in contanti al momento della stipula della relativa convenzione.

Tuttavia, il Consiglio Comunale può stabilire particolari condizioni a favore di determinate categorie di operatori, nei limiti delle possibilità reali di garantire comunque l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni, secondo i seguenti criteri:

**Pagamento :**

a) una quota in contanti pari al 20 per cento del corrispettivo, al momento della promessa di assegnazione;

b) di una seconda rata del 20 per cento all'atto della cessione in proprietà o con diritto di superficie delle aree;

c) di tre rate successive pari al 20 per cento ciascuna oltre gli interessi legali vigenti al momento della stipula della convenzione, rispettivamente dopo 12, 24 e 36 mesi dalla corresponsione della seconda rata;

Gli assegnatari hanno, tuttavia, facoltà di estinguere anticipatamente, in un'unica soluzione, il debito residuo, con conseguente abbattimento degli interessi ancora dovuti.

## **ART. 9 - Sanzioni**

In caso di ritardo nel pagamento delle quote del corrispettivo di cessione delle aree sono dovuti gli interessi di mora, il cui tasso, determinato dall'Amministrazione Comunale all'atto della costituzione in mora, è fissato in rapporto alle variazioni del più basso tasso di interesse richiesto dalle banche, stabilito dall'Associazione Bancaria Italiana.

La mancata corresponsione di due annualità fa, comunque, decadere dal diritto all'acquisto della proprietà o alla concessione dell'area. Entro i tre mesi successivi alla costituzione in mora, l'assegnatario può tuttavia sanare la morosità ed in tal caso è reintegrato nel suo originario diritto.

Determina altresì la decadenza dal diritto all'acquisto o alla concessione, che sarà dichiarata dal Consiglio Comunale, l'esecuzione, da parte del concessionario o acquirente, di opere edilizie gravemente difformi da quelle previste in concessione.

L'Assegnatario decaduto ha diritto alla restituzione delle somme versate, detratto il 10 per cento dell'intero corrispettivo e salvo ristoro di maggiori danni arrecati al Comune.

Le opere eventualmente realizzate saranno realizzate dal comune all'assegnatario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici esperti nominati, rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto e il terzo di comune accordo o, in mancanza dal Presidente del Tribunale di Cagliari.

Dal rimborso verranno detratte le spese occorse per le stime peritali.

## **ART. 10 - Convenzioni**

Fra il Comune e gli assegnatari delle aree verranno stipulate apposite convenzioni aventi i contenuti previsti dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **ART. 11 - Revisione periodica**

Determinazione e revisione periodica del canone di locazione degli alloggi (art. 35 comma 8° lettera e) Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% annuo del prezzo dell'immobile, così determinata ai fini della cessione.

Le aggiuntive spese condominiali, di manutenzione ordinaria e di gestione gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso, superare il 30% di canone di locazione.

Per le cooperative a proprietà indivisa il canone di locazione sarà determinato dall'assemblea dei soci in base alle somme occorrenti per l'ammortamento dei capitali effettivamente investiti dalla cooperativa concessionaria per la realizzazione del proprio programma costruttivo (costi degli alloggi più costi delle opere comuni o del diritto di superficie aumentate dei relativi interessi sui capitali mutuati) nonché dalla somma occorrente per la copertura delle spese generali di manutenzione e di gestione.

Per la cooperativa a proprietà indivisa la revisione del canone sarà determinata dall'assemblea dei soci sulla base della variazione degli elementi di costo, di cui al punto precedente.

I canoni di cui sopra dovranno essere approvati dal Comune.

Per gli enti di edilizia residenziale pubblica la determinazione e la revisione del canone di locazione sarà quella fissata dalle norme di legge (DPR 30.12. 1972 n. 1035 e successivi)

## **ART.12 - Modalità e Prezzo di cessione degli Alloggi**

Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art. 35 comma 8 lettera e) Il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato dal comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello della cessione stessa, nel comprensorio dell'area industriale di Cagliari di cui al piano territoriale approvato con D.P.G.R. del 11.09.1973.

Tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età dell'edificio e stabilita nel modo seguente:

- da 0 a 5 anni	0%
- da 5 a 10 anni	0,01% al 5%
- da 10 a 20 anni	5,01% al 10%
- oltre 20 anni	20,01% al 30%

Fermo restando i limiti inferiore e superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio, dell'eventuale opera di miglioria apportata dal proprietario.

Al prezzo così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'istituto centrale di statistica.

Gli immobili edificati sulle aree comprese nel P.E.E.P. oggetto di convenzioni di cessione del diritto di superficie o di proprietà possono essere cedute, ai sensi dell'art. 20 della Legge 17.02.1992 n°179 e s.m.i. dai proprietari già titolari e assegnatari del diritto di superficie o del diritto di proprietà, previa autorizzazione della Giunta Comunale espressa con formale deliberazione, esclusivamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- la cessione sia conseguenza di un fatto grave, imprevisto, sopravvenuto e imprevedibile occorso al concessionario (per esempio morte di un coniuge, separazione legale, migrazione all'estero, etc) adeguatamente dichiarato e documentato;
- l'acquirente dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione delle aree nel piano di zona di cui al precedente art. 3; **SI PRESCINDE DALLA RESIDENZA NEL COMUNE DI UTA DA ALMENO TRE ANNI; LA RESIDENZA NEL COMUNE DI UTA, ANCHE PER PERIODI INFERIORI E' COMUNQUE CONDIZIONE OBBLIGATORIA;**
- l'acquirente e i suoi familiari conviventi dovranno risultare impossidenti nel territorio italiano di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare

- l'acquirente né i suoi familiari conviventi non dovranno essere stati beneficiario di altre assegnazioni di aree o immobili di P.E.E.P. né essere titolari o beneficiari di mutui regionali a tasso agevolato o similari;
- il proprietario dell'immobile oggetto della futura cessione dovrà aver interamente pagato i corrispettivi per la cessione del diritto di superfici e/o di proprietà delle aree di sedime del fabbricato, nonché gli oneri concessori
- l'immobile oggetto di cessione deve essere stato realizzato conformemente alla concessione edilizia/permesso di costruire rilasciata dal Comune di Uta
- l'immobile oggetto della cessione deve essere dotato del certificato di abitabilità
- l'immobile oggetto di cessione deve essere libero da oneri derivanti da atto unilaterale d'obbligo relativo al pagamento di oneri concessori a favore del comune di Uta
- la cessione può aver luogo solo dopo che sono decorsi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità.
- Il prezzo di cessione non potrà essere superiore al prezzo determinato dal prodotto del costo convenzionale unitario per l'edilizia sovvenzionata determinato annualmente da apposito atto della regione Autonoma della Sardegna per la superficie convenzionale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica aumentato delle altre quote ammesse per legge.
- In caso di edificazione parziale e/o di alloggio non ancora ultimato il prezzo di cessione massimo sarà determinato in misura proporzionale a quanto stabilito al punto precedente
- E' comunque vietata la cessione a terzi di un area ineditata.

### **ART. 13 - Riserve**

Nella prima applicazione delle norme de presente regolamento, il bando di concorso per l'assegnazione delle aree sarà riservato ai cittadini auto costruttori singoli o associati, fatta salva comunque l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE