

**COMUNE DI SAN NICOLO’  
D’ARCIDANO**  
Provincia di Oristano

**REGOLAMENTO  
PER LA CESSIONE DELLE AREE  
DEL PIANO DI ZONA  
PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 13.10.2006 e rettificato con  
deliberazione n. 05 del 26.03.2007

**Art. 1 – Oggetto.**

Il presente regolamento ha per oggetto le modalità di cessione dei lotti del Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare del Comune di San Nicolò D’Arcidano nelle vie Piemonte, Liguria e Valle D’Aosta.

I lotti del P.E.E.P. verranno assegnati in diritto di proprietà.

## **Art. 2 – Bando.**

L'assegnazione verrà disposta dal Responsabile del Servizio Tecnico mediante bandi pubblici, indicanti un termine di presentazione delle domande di 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione.

Il Responsabile del Servizio dovrà pubblicare il bando all'Albo Pretorio e nei principali luoghi pubblici.

Enti, cittadini, cooperative e società potranno fare domanda per l'assegnazione di un lotto indicando:

- le generalità o la ragione sociale, la residenza o la sede legale;
- gli eventuali titoli di priorità per l'assegnazione previsti dalla legge.

L'assegnazione dei lotti è disposta dal Responsabile del Servizio sulla base dell'istruttoria effettuata e delle proposte del Responsabile del Procedimento.

Il Responsabile del Procedimento potrà chiedere l'integrazione della documentazione allegata alla domanda, al fine di accertare l'effettiva sussistenza dei requisiti previsti dalla legge e dal regolamento e chiedere che i richiedenti si presentino per fornire chiarimenti.

## **Art. 3 - Criteri di priorità.**

Il Piano Urbanistico Comunale definisce la destinazione dei lotti, distinguendo tra lotti per insediamenti a destinazione residenziale e lotti per insediamenti a destinazione non residenziale o mista.

I lotti sono assegnati fino ad esaurimento.

Qualora la quantità dei lotti richiesti superi la disponibilità del Piano, il Responsabile del Servizio predisporrà una graduatoria nella quale avranno priorità in modo decrescente i seguenti soggetti:

- a) enti istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica (I.A.C.P.) o a servizi di interesse pubblico per i servizi di competenza (art. 35 comma 6 della legge 865/71);
- b) cooperative fra proprietari delle aree medesime espropriate o da espropriare (art. 35 comma 11 della legge 865/1971);
- c) singoli proprietari delle aree medesime espropriate (art. 35 comma 11 della legge 865/71);
- d) cooperative edilizie a proprietà indivisa (art. 35 comma 6 della legge 865/71);
- e) singoli proprietari di aree dichiarate di pubblica utilità da espropriare in base alle leggi sugli espropri;
- f) singoli cittadini;
- g) imprese di costruzione.

I proprietari di aree vincolate da piani urbanistici o da progetti di opere pubbliche, a fini di pubblica utilità e pertanto da espropriare in base alle disposizioni vigenti sugli espropri, possono essere inclusi nella graduatoria, qualora abbiano rilasciato dichiarazione di cessione volontaria degli immobili da espropriare, alle condizioni previste dalle norme vigenti; in tal caso, l'indennità dovuta dal Comune per la cessione volontaria degli immobili espropriati verrà

detratta dal corrispettivo dovuto per la cessione del lotto assegnato.

#### **Art. 4 - Determinazione del corrispettivo.**

Il corrispettivo di cessione dei lotti è determinato dal Servizio Tecnico a norma di legge, ripartendo il costo di acquisizione delle aree e di urbanizzazione per l'intero PEEP in proporzione alla volumetria da realizzare in ogni lotto.

Il corrispettivo viene aggiornato ogni anno, prima dell'approvazione del bilancio di previsione, con deliberazione della Giunta Comunale e verrà di volta in volta specificato nel bando.

#### **Art. 5 - Modalità di pagamento.**

Il corrispettivo per la cessione in proprietà, determinato con i criteri di cui all'articolo precedente, deve essere pagato in contanti al Comune prima della stipulazione del contratto di compravendita.

In alternativa, l'assegnatario potrà decidere di pagare in contanti il 40% preliminarmente alla stipula del contratto e il restante 60% in tre rate annuali del 20%, a partire dalla data di stipula, previo deposito di polizza fideiussoria di importo pari alla somma ancora dovuta, di durata pari alla rateizzazione richiesta.

#### **Art. 6 – Contratto di vendita.**

Tra il Comune e gli assegnatari dei lotti viene stipulato dal Responsabile del Servizio Tecnico un contratto di compravendita per atto pubblico amministrativo, rogato dal Segretario Comunale, previsto dall'art. 35 della legge n. 865/71, contenente le seguenti clausole:

- il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area e di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nel PEEP, fatte salve le possibilità di sostituzione espressamente previste o compatibili;
- i progetti edilizi devono essere presentati entro 150 giorni dalla stipula del contratto; i lavori devono essere iniziati entro 1 (uno) anno dal rilascio della concessione edificatoria e ultimati entro 3 (tre) anni dall'inizio; il termine potrà essere prorogato con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione;
- l'assegnatario dichiara di accettare incondizionatamente tutte le disposizioni contenute nel presente regolamento.

I contratti verranno stipulate sulla base di schemi predisposti dal Servizio Tecnico.

Le spese di stipula sono interamente a carico dell'acquirente.

#### **Art. 7 - Requisiti di ammissibilità delle domande e formazione della graduatoria.**

Tenendo conto dei diritti preferenziali di cui alla L. 865/71, art. 35, comma 7 (enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare) e comma 11

(cooperative fra proprietari delle aree medesime espropriate o da espropriare e singoli proprietari delle aree medesime espropriate), possono chiedere l'assegnazione dei lotti cittadini, cooperative e società che possiedano almeno uno dei seguenti requisiti:

- residenza o sede sociale nel territorio comunale da almeno 1 (uno) anni;
- attività lavorativa continuativa nel territorio comunale da almeno 1 (uno) anni;
- coloro che, avendo sempre dimorato nel territorio comunale, abbiano dovuto trasferire la propria residenza in altro Comune, in altra Regione o all'estero per motivi di lavoro.

Oltre a possedere almeno uno dei precedenti requisiti, i richiedenti:

a) devono essere maggiorenni e dichiarare di non avere il possesso di alloggio adeguato alle esigenze proprie oppure, se coniugati, del proprio nucleo familiare, o di area edificabile che consenta la realizzazione di alloggio adeguato alle esigenze proprie oppure, se coniugati, del proprio nucleo familiare (limitatamente alla casa posseduta per abitazione, salvo che risiedano in altro Comune, in altra Regione o all'estero per motivi di lavoro); l'alloggio si considera adeguato se composto da un numero di vani (esclusi cucina o cucinino, ripostigli o ambienti vari di servizio) pari al numero dei componenti il nucleo familiare del concorrente; per nucleo familiare s'intende quello composto dal richiedente e dai componenti lo stato di famiglia, come risultante dai registri anagrafici al momento della domanda; non saranno ammesse le domande presentate da coloro i cui genitori siano, oltre che possessori della casa d'abitazione, possessori anche di altro alloggio adeguato o di area edificabile che consenta al richiedente la realizzazione di un alloggio adeguato definito come sopra, tenuto pure conto della potenzialità ridotta derivante dalla coesistenza di fratelli e/o sorelle;

b) non devono avere 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 con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente pubblico; oppure, pur proprietari di casa d'abitazione o di area edificabile, siano stati interessati 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 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;

c) possiedano un reddito annuo netto non superiore ad € 40.000,00 (quarantamila); per la determinazione del reddito si tiene conto del reddito complessivo familiare, dato dalla somma dei redditi dell'ultima dichiarazione presentata da ciascun componente il nucleo familiare risultante all'anagrafe; il reddito complessivo è diminuito di € 516,46 per il coniuge e per ogni figlio a carico ed è calcolato, qualora provenga da lavoro dipendente, nella misura del 60% dopo la detrazione di € 516,46 per il coniuge e per ogni figlio a carico (art. 21 L. 457/78).

Le cooperative a proprietà indivisa o divisa hanno la priorità prevista dalla legge, a condizione che siano regolarmente costituite e che ciascun socio sia in possesso dei requisiti predetti; nel caso di più cooperative, il punteggio attribuito a ciascuna di loro sarà dato dalla somma dei punteggi attribuiti a ciascun socio.

La domanda di assegnazione del lotto dovrà essere inviata a mezzo di raccomandata postale (farà fede la data del timbro postale), oppure presentata a mano entro la scadenza all'ufficio protocollo del Comune.

I punteggi per la graduatoria potranno essere assegnati solo se documentati; a tal fine gli interessati dovranno autocertificare ai sensi delle leggi vigenti o allegare la seguente documentazione:

- stato di famiglia;
- certificato di residenza attestante la residenza a San Nicolò d'Arcidano da almeno 1 (uno) anno, oppure dichiarazione sostitutiva di svolgere da oltre 1 (uno) anno la propria attività lavorativa in modo continuativo nel Comune di San Nicolò d'Arcidano, indicando il tipo di attività e la denominazione della ditta;
- dichiarazione sostitutiva attestante di non avere il possesso di alloggio adeguato alle esigenze proprie oppure, se coniugato, del proprio nucleo familiare, o di area edificabile che consenta la realizzazione di alloggio adeguato alle esigenze proprie oppure, se coniugato, del proprio nucleo familiare (salvo il caso dei residenti in altra provincia, in altra regione o all'estero per motivi di lavoro);
- dichiarazione dei redditi o dichiarazione rilasciata dal datore di lavoro per i redditi percepiti nell'anno precedente la domanda, o autocertificazione attestante il proprio reddito;
- dichiarazione attestante di aver preso visione e di accettare incondizionatamente tutte le norme contenute nel presente regolamento.

Le domande regolarmente istruite dal Responsabile del Procedimento, sulla base dei punteggi attribuiti secondo le disposizioni contenute nel presente regolamento, verranno trasmesse al Responsabile del Servizio Tecnico per l'assegnazione.

#### **Art. 8 - Punteggi per la formazione della graduatoria.**

Requisiti soggettivi.

Residenza:

a)	residenti a San Nicolò d'Arcidano da almeno 1 (un) anno;	p. 6
b)	coloro che da sempre hanno dimorato a San Nicolò d'Arcidano, che abbiano dovuto trasferire la propria residenza in altro Comune, in altra Regione oppure all'estero per motivi di lavoro	p. 6
c)	non residenti a San Nicolò D'Arcidano, che abbiano un'attività continuativa sul territorio comunale da almeno 1 (un) anno	p. 2

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

Nucleo familiare:

2 persone	p. 2
3 persone	p. 3
4 persone	p. 4
5 persone	p. 6
6 persone	p. 8

7 persone	p.11
8 persone	p.14
per ogni persona a carico oltre l'ottava	p. 4

Reddito:

da 0,00 a 8.000,00 euro	p. 4
da 8.000,01 a 13.000,00 euro	p. 3
da 13.000,01 a 18.000,00 euro	p. 2
da 18.000,01 a 21.000,00 euro	p. 1

Situazioni di disagio:

a)	richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data di scadenza del termine di presentazione della domanda	p. 2
b)	famiglia con anzianità di formazione non superiore a 2 (due) anni alla data di scadenza del termine di presentazione della domanda	p. 2
c)	presenza nel nucleo familiare di persone con menomazioni che comportino diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 sino a 2/3 (certificata)	p. 2
d)	presenza nel nucleo familiare di persone con menomazioni che comportino diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3 (certificata).	p. 3

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

Requisiti oggettivi:

a)	coabitazione nello stesso alloggio con altro o più nuclei familiari	p. 2
b)	abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione	p. 2
c)	abitazione in alloggio antigienico (privo di servizi igienici o con umidità permanente non eliminabile con normali interventi manutentivi)	p. 2
d)	abitazione in alloggio sovraffollato, in relazione ai componenti del nucleo familiare	p. 2

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

Nella determinazione dell'ordine di graduatoria avranno diritto di priorità i richiedenti coniugati con nucleo familiare a carico.

In caso di parità di punteggio, fatto salvo il diritto di priorità di cui al comma precedente, l'ordine di graduatoria verrà definito dal Responsabile del Servizio Tecnico mediante sorteggio pubblico.

Il giorno della sua approvazione, la graduatoria è pubblicata all'albo pretorio del Comune.

La graduatoria costituisce provvedimento definitivo, impugnabile dagli interessati nei modi ordinari (ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale).

Gli assegnatari saranno chiamati dall'ufficio tecnico comunale a scegliere il lotto in base all'ordine di graduatoria.

#### **Art. 9 – Decadenza dall'assegnazione.**

Gli assegnatari decadranno dall'assegnazione qualora, entro 60 (sessanta) giorni dall'invito del Responsabile del Servizio, non presentino la documentazione richiesta per la stipula del contratto e non dimostrino il pagamento del corrispettivo; in tal caso, all'assegnatario dichiarato decaduto subentrerà il concorrente collocato successivamente nella graduatoria.

#### **Art. 10 – Mancato rispetto dei termini.**

Nel caso di inosservanza dei termini di presentazione dei progetti edilizi, di inizio o di ultimazione dei lavori, il Responsabile del Servizio chiederà per iscritto al concessionario la motivazione del ritardo e, qualora non ravvisi un giustificato motivo, prescriverà nuovi termini perentori per l'inizio o l'ultimazione di essi; trascorsi inutilmente i nuovi termini, si avrà la risoluzione dell'atto di cessione e il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.

#### **Art. 11 - Penalità e indennizzi.**

Nel caso in cui il contratto di cessione sia dichiarato risolto o la concessione decada, per inadempienza ad una delle condizioni sottoscritte nel contratto stipulato, che non abbiano specifica regolamentazione, l'area rientrerà nella disponibilità del Comune e con essa diventeranno di proprietà del Comune i fabbricati e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate.

Il Comune rimborserà al concessionario o all'acquirente decaduto la somma versata per l'acquisizione del diritto di proprietà, detratte le spese sostenute dall'Ente.

Le opere realizzate dal concessionario o dall'acquirente decaduto non verranno indennizzate dal Comune.

#### **Art. 12 – Entrata in vigore.**

Il presente regolamento entra in vigore 15 (quindici) giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio.