

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA: STRAORDINARIA

SEDUTA: PUBBLICA

N. 10 OGGETTO REGOLAMENTO ASSEGNAZIONI AREE PIANO ZONA.

L'anno millenovecento TTANTASETTE il giorno TRENTA
del mese di GENNAIO alle ore 18.30 in Decimoputzu nella sala
delle adunanze, convocato con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale, per trattare gli affari posti
all'ordine del giorno.

Sono presenti i Sigg. Consiglieri: PISCEDDA PIETRO. MUNZITTU ANTONINO. PANI ANGELO. CORONA EMILIO. MOCCI EMANUELE. SODDU ANTONIO. ERIU ANTONIO. BASCIU VINCENZO. ATZENI MARIO. ZUCCA RAFFAELA. SERRELI PASQUALE. PIRAS VINCENZO.

sono assenti: BASCIU ATTILIO. LOI GIOVANNI. CARBONI ALBINO. CARIA FLAVIO. MARONGIU PIETRINA. MANCA ANTONINO. PISANO GIOVANNI. SECCI PIERO.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale sig.: PERI ANTONELLO

Il Sindaco sig. PISCEDDA PIETRO assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

L'Assessore ai lavori pubblici Pani fa presente che la commissione consiliare, incaricata di integrare e migliorare la bozza di regolamento predisposta, ha provveduto alle incombenze assegnatele, per cui propone al Consiglio Comunale la adozione dello stesso.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il regolamento di assegnazione delle aree del PEEP;

Atteso di dover adottare lo stesso;

UNANIME DELIBERA

Di adottare il regolamento di assegnazioni delle aree comunali a destinazione residenziale nell'ambito del Piano di Zona di cui alla legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante; Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

Certifico che la presente deliberazione é stata inviata in n° 2 copie al Comitato di Controllo di Cagliari il 11 FEB. 1987 e che trovasi in pubblicazione per quindici giorni consecutivi con inizio dal giorno 12 FEB. 1987

REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMUNALI A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE
18 APRILE 1962, N.167 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI.

ART. 1

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 modificazioni e integrazioni, 22 ottobre 1971, N. 865 e 5 agosto 1978, N. 457, viene effettuata secondo le norme del presente regolamento.

ART. 2

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) la quantità di aree e la forma di assegnazione in proprietà o in concessione (con diritto di superficie), di cui un'aliquota non superiore al 10 per cento del programma annuale previsto dal successivo art. 7 può essere riservato a nuclei familiari di nuova formazione;
 - b) I requisiti di carattere generale prescritti per l'assegnazione delle aree;
 - c) La misura e le 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 emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di 30 giorni.

ART. 3

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 ed il recapito;
- b) Il regime di assegnazione prescelto (cessione in proprietà o con diritto di superficie);
- c) La composizione del nucleo familiare e il reddito annuo compless-

sivo 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 L. 5.8.1978, N. 457 e successive modificazioni;

d) situazione patrimoniale;

e) L'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;

f) gli eventuali titoli di priorità;

g) Ogni altro utile elemento ai fini della valutazione del bisogno di aree.

La domanda dovrà essere, inoltre, corredata:

a) Del certificato di residenza nel Comune da almeno 3 (tre) anni. 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 aprile 1962, N. 167 e successive modificazioni e integrazioni, nonché per i cittadini nati a Decimoputzu ed emigrati per motivi di lavoro.

b) Della documentazione da cui risulti che il richiedente ed i componenti il proprio nucleo familiare, conviventi ed a carico, possiedono i requisiti per l'assegnazione di alloggi dell'edilizia residenziale pubblica, (ad eccezione del reddito annuo complessivo, il cui limite massimo, al netto degli oneri fiscali e contributivi, viene annualmente fissato dal Consiglio Comunale).

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 nel bando.

Sono inoltre esclusi i proprietari di una casa per civile abitazione idonea al nucleo familiare e sita nel territorio di Decimoputzu.

La Commissione di cui al successivo articolo 4 procede alla 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. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine massimo per la presentazione dei documenti è prorogato di ulteriori 30 giorni.

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 dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede, e da 6 membri nominati dal Consiglio Comunale, di cui 2 in rappresentanza della minoranza.

Assiste alle sedute della Commissione, con funzioni di Segretario verbalizzante, il Segretario Comunale o un suo delegato.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la partecipazione della maggioranza (metà più uno) dei componenti la commissione. In caso di parità di voti prevale il voto del presidente.

ART. 5

In funzione delle diverse forme di assegnazione delle aree vengono formate 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, aventi i requisiti legali della mutualità;
- 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 sarà 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 precedente 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 precedente punto 1.
- 5 - Singoli cittadini.

I soggetti di cui ai punti 1, 2, 3 e 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 L. 22.10.1971, N. 865 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 6

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

1 - Carico di famiglia

A seconda della composizione del nucleo familiare, è attribuito il seguente punteggio:

fino a 3 unità		punti	1,00
" " 4		"	1,50
" " 5		"	2,00
" " 6		"	2,50
Oltre 6		"	3,00

2 - Residenza

Per ogni anno di residenza a Decimoputzu, oltre i primi tre anni, punti 1,00, con un massimo di punti 10,00.

Analogo punteggio viene attribuito ai cittadini che siano stati costretti a risiedere temporaneamente fuori del Comune per comprovate ragioni di lavoro.

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 a 1,50 e fino a 2		"	1,00

Si ha una situazione di sovraffollamento quando il numero delle persone coabitanti, diviso per il numero dei vani utili

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 ad 8mq.

B) ALTRE SITUAZIONI PARTICOLARI

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

a) in alloggio dichiarato dalle competenti Autorità malsano o antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, 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 e simili punti 1,00

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 inadempienza contrattuale
punti 1,00

4 - REDDITO

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

- inferiore o uguale a un terzo del reddito massimo ammissibile 15.000.000	punti 2,00
- compreso fra un terzo e due terzi ...	" 1,50
- superiore a due terzi ma inferiore al limite massimo	" 1,00

5 - CUMULABILITA' DEI PUNTEGGI E PRECEDENZA

I punteggi di cui alle lettere a), b) e c) del punto 3.B) non sono cumulabili fra loro nè con quelli di cui al punto 3.A).

A parità di titoli 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

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 termini per l'opposizione, sono affisse, per 15 giorni consecutivi, nell'albo pretorio 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 presentazione delle opposizioni.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula le graduatorie definitive, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio e risultino privi di beni patrimoniali.

Per coloro i quali presentino documentazione attestante la situazione patrimoniale, sarà ritenuto titolo preferenziale il possesso di un minore reddito patrimoniale. Anche fra questi verrà effettuato il sorteggio, fra i concorrenti che abbiano ottenuto la stessa preferenza.

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

ART. 8

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 della 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 ottobre 1971, N. 865 e successive modificazioni, ripartendo il costo di acquisizione delle aree medesime e delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile in ogni singolo lotto.

Detto corrispettivo, determinato con i criteri di cui al comma precedente, viene di norma pagato in contanti al momento della stipulazione 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) di una quota in contanti pari al 20 per cento del

proprietà o con diritto di superficie delle aree;

c) Di tre rate successive pari al 15 per cento ciascuna, oltre i relativi interessi raggugliati al tasso ufficiale di sconto vigente al momento dell'assegnazione, rispettivamente, dopo 12, 24 e 36 mesi dalla corresponsione della seconda rata.

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

ART. 9

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 e integrazioni.

1) Per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di stipulazione del contratto, l'alloggio costruito sull'area assegnata non può essere alienato a nessun titolo, nè su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento.

2) Trascorso detto termine, l'assegnatario può alienare l'alloggio qualora l'acquirente possieda i requisiti soggettivi previsti dall'art. 3 lettere a) e b) del presente regolamento.

3) Gli assegnatari hanno tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

4) Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla di diritto.

ART. 10

Nella prima applicazione delle norme del presente Regolamento, il bando di concorso per l'assegnazione delle aree sarà riservato ai singoli cittadini autocostruttori, fatta comunque salva l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 11 - 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 dalla Associazione Bancaria Italiana.

La mancata corresponsione di sei mensilità consecutive fa, comunque, decadere dal diritto all'acquisto della proprietà o alla concessione dell'area. Entro i tre mesi successivi alla costituzione in mora, lo 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:

- a) La dichiarazione dello stato di fallimento del concessionario o acquirente.
- b) L'esecuzione, da parte del concessionario o acquirente, di opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione. L'assegnatario decaduto ha diritto alla restituzione delle somme versate, detratto il 10 per cento dell'intero corrispettivo e salvo il ristoro di maggiori danni recati al Comune.

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

Dal rimborso saranno detratte le spese occorse per le stime.

ART. 12

Determinazione e revisione periodica dei canoni 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 come determinata ai fini della cessione.

Le aggiuntive spese condominiali, di manutenzione ordinaria e di gestione gravanti sui locatori non dovranno, in ogni caso, superare il 10% del 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 della 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 delle variazioni 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 revisione del canone di locazione sarà quella fissata dalle norme di legge (D.P.R. 30 Dicembre 1972 n° 1035 e successivi).

Art. a ter:

Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art. 35, comma 8°, lettera e).

Il prezzo della cessione degli alloggi sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativa all'anno precedente a quello della cessione stessa, nel comprensorio dell'area industriale di Cagliari di cui al piano territoriale approvato con Decreto Presidente G.R. della Sardegna n° dell'11 settembre 1973;

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

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

Fermi restando i limiti inferiore o superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio del le eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Al prezzo, così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo versa to per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione risultanti sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica.