



REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETÀ DEI LOTTI EDIFICABILI NEI PIANI DI ZONA

Approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 114 del 06/05/2005,

come mod. dalla Del. di Consiglio Comunale n. 55/2020

INDICE

- Art. 1 Contenuti e finalità**
- Art. 2 Modalità e Pubblicità**
- Art. 3 Corrispettivo per la concessione**
- Art. 4 Norme per la concessione**
- Art. 5 Requisiti**
- Art. 6 Riserva Legge 104/92**
- Art. 7 Domanda di concessione**
- Art. 8 Criteri di priorità**
- Art. 9 Criteri per la graduatoria**
- Art. 10 Commissione di assegnazione**
- Art. 11 Formazione e pubblicazione graduatoria**
- Art. 12 Opere non realizzate**
- Art. 13 Lotti parzialmente edificati**
- Art. 14 Decadenza del diritto di proprietà**

Art. 1
Contenuti e finalità

Il presente regolamento, in attuazione della legge n.167 del 18.4.1962 modificata dall'art. 35 della legge 865/1971 e successive modificazioni e integrazioni, disciplina l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti edificabili compresi nei piani di zona del Comune.

Art. 2
Modalità e Pubblicità

Il comune procede con avviso pubblico, la cui pubblicazione deve precedere il termine di presentazione delle domande di almeno 60 giorni.

Art. 3
Corrispettivo per la concessione

Il corrispettivo per la concessione dei lotti in diritto di proprietà viene stabilito sulla base dei costi definitivamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Art. 4
Norme per la concessione

I lotti sono assegnati con obbligo di realizzarvi un edificio con caratteristiche stabilite al momento della convenzione, che dovrà essere completato entro tre anni dall'assegnazione della proprietà del lotto. È vietata la cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata. L'alienazione, la costituzione di diritti reali di godimento nonché la locazione potrà avvenire solo secondo quanto previsto dalla legge 865/1971 e successive modificazioni e integrazioni. Il mancato rispetto delle norme sopraindicate comporta la revoca della concessione del lotto.

Art. 5
Requisiti

I requisiti richiesti per la partecipazione al bando, riferiti all'intero Nucleo familiare, sono:

- a) Reddito del nucleo familiare, relativo all'anno che precede la presentazione della domanda, non superiore ai 35.000,00 euro.
Il reddito viene calcolato considerando quello da lavoro dipendente al 60% e con detrazione di 516,45 Euro per coniuge e per ogni figlio a carico.
- b) La non titolarità esclusiva del diritto di proprietà, di uso o di abitazione in tutto il territorio italiano e il non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente Pubblico.
- c) Non aver ottenuto l'assegnazione di lotti edificabili in altri Piani di zona del Comune.
- d) Non aver venduto abitazioni di esclusiva proprietà o uso, almeno due anni prima della pubblicazione del bando. Tale requisito non è richiesto per i concorrenti alla riserva prevista dall'art. 6.

Per nucleo familiare si intende la famiglia composta dall'intestatario della scheda anagrafica, del coniuge e dai figli legittimi, naturali e riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con lui conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado purché stabilmente conviventi con il richiedente da almeno due anni alla data di pubblicazione del presente bando. I collaterali e gli affini debbono risultare a carico del concorrente.

I requisiti debbono essere posseduti alla di pubblicazione del bando e permanere sino all'assegnazione.

Art. 6
Riserva Legge 104/92

Il 15% dei lotti a concorso sarà destinato a portatori di disabilità grave o loro tutori, riconosciuti tali ai sensi della legge 104/92. Per essi il requisito dell'impossidenza deve essere detenuto comunque alla data di stipula del contratto di acquisizione del lotto.

Art. 7 **Domanda di concessione**

Le domande per la concessione del lotto devono essere indirizzate al Sindaco del Comune di Quartu Sant'Elena e devono essere corredate della seguente documentazione, in carta semplice:

1 – dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 per l'attestazione delle qualità personali e di fatti;

2 - dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, attestante:

- a) redditi prodotti dai componenti del nucleo familiare nell'anno precedente alla presentazione della domanda specificando quali di questi redditi siano prodotti da lavoro dipendente
- b) se vi siano titolari di pensione, di assegni o indennità e per quali importi
- c) se vi siano figli, oltre i minorenni a carico del richiedente

3 - copia della dichiarazione dei redditi presentata da tutti i componenti il nucleo familiare

4 - dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante requisiti di cui all'art. 5 punti b) e c).

I documenti occorrenti per l'attribuzione del punteggio corrispondente alle condizioni dichiarate dovranno essere presentati a richiesta dell'Amministrazione. L'assegnazione definitiva del lotto avverrà soltanto dopo la presentazione, da parte del richiedente, dell'apposito certificato di impossidenza rilasciato dalla Conservatoria dei RR.II. o eventuale visura notarile.

Art. 8 **Criteri di priorità**

Qualora le domande pervenute siano superiori alla disponibilità dei lotti, si darà luogo ad una graduatoria nella quale avranno la priorità, secondo l'ordine riportato, le seguenti categorie sociali di operatori:

1. proprietari di aree espropriate, in base alla legge 865/71, entro il piano di zona cui si riferiscono i lotti in assegnazione;
2. congiunti di primo grado di proprietari di aree espropriate, in base alla legge 865/71, entro il piano di zona cui si riferiscono i lotti in assegnazione;
3. proprietari di aree espropriate, in base alla legge 865/71, in altri piani di zona del comune;
4. congiunti di primo grado di proprietari di aree espropriate, in base alla legge 865/71, in altri piani di zona del comune;

I congiunti dei proprietari espropriati devono avere, oltre ai requisiti previsti dall'articolo 5, anche la maggiore età e non devono possedere idonee aree edificabili nell'abitato. Essi hanno diritto alla priorità solo nel caso in cui il proprietario espropriato non posseda immobili in numero adeguato a quello dei congiunti di primo grado impossidenti.

Art. 9 **Criteri per la graduatoria**

1. Il punteggio per la definizione della graduatoria è determinato come segue:

- a - richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti coniuge e/o figli:
per coniuge e/o figlio PUNTI 5
- b - richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti altri congiunti di primo grado:
per ognuno PUNTI 2
- c - richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti ascendenti o discendenti in linea retta di grado superiore al primo:
per ognuno PUNTI 1
- d - richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti collaterali o affini fino al terzo grado:

per ognuno

PUNTI 0,3

Il punteggio viene raddoppiato per ogni componente il nucleo familiare titolare del riconoscimento di handicap grave previsto dalla Legge 104/92.

e - richiedenti

- che siano residenti continuativamente dalla nascita nel Comune di Quartu Sant'Elena PUNTI 15
- che abbiano o abbiano avuto residenza nel Comune di Quartu Sant'Elena per almeno 20 anni alla data del bando PUNTI 10
- che abbiano o abbiano avuto residenza nel Comune di Quartu Sant'Elena per almeno 10 anni alla data del bando PUNTI 5
- che abbiano o abbiano avuto residenza nel Comune di Quartu Sant'Elena per almeno 5 anni alla data del bando PUNTI 2,5

2. Il punteggio di cui sopra viene integrato per i richiedenti nati o residenti dalla nascita a Quartu Sant'Elena che siano lavoratori dipendenti emigrati:

- all'estero iscritti all'A.I.R.E. PUNTI 4
- nella penisola PUNTI 2

3. per quanto concerne il 15% dei lotti messi a concorso e destinati a "disabili" verrà predisposta una graduatoria a parte con gli stessi criteri indicati nel comma precedente.

Art. 10

Commissione di assegnazione

La commissione è composta dal dirigente responsabile del servizio che la presiede, da un funzionario tecnico ed un funzionario amministrativo e il segretario.

Art. 11

Formazione e pubblicazione graduatoria

La commissione di assegnazione, esaminate le domande, forma la graduatoria provvisoria. Entro quindici giorni dalla sua formazione, la graduatoria con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per l'opposizione è affissa per 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune. Di tale affissione è dato apposito avviso, da pubblicarsi su due quotidiani a diffusione regionale, su un numero congruo di manifesti murali, sul sito web istituzionale. Ai richiedenti emigrati è data notizia dell'avvenuta pubblicazione a mezzo dei servizi postali.

Art. 12

Opere non realizzate

1. Qualora l'assegnatario non abbia provveduto alla costruzione dell'edificio nei termini prescritti dall'atto di convenzione esso può richiedere il rilascio del titolo per l'edificazione del lotto alle seguenti condizioni:
 - non sia stato avviato da parte dell'Amministrazione procedimento di decadenza del diritto di proprietà e risoluzione dell'atto di cessione di cui all'art. 14;
 - sia ancora in possesso dei requisiti di idoneità richiesti dal bando;

All'assegnatario è corrisposta una sanzione pari al costo di costruzione di cui al D.P.R. 380/2001.

2. Qualora l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di costruire l'edificio, può retrocedere il lotto libero al Comune, previa apposita e motivata istanza di retrocessione dell'area, specificando l'ammontare del prezzo, che non deve, in alcun caso, essere superiore al prezzo di acquisto dell'area, alle seguenti condizioni:
 - non sia stato avviato da parte dell'Amministrazione procedimento di decadenza del diritto di proprietà e risoluzione dell'atto di cessione di cui all'art. 14;
 - la restituzione delle somme, corrisposte a titolo di corrispettivo dell'area, avverrà solo a seguito della cessione dell'area retrocessa ad altro avente diritto utilmente collocato in graduatoria senza che questo dia all'assegnatario cedente titolo ad ulteriori compensi di qualsiasi genere;
 - tutte le spese correlate al trasferimento della proprietà all'Amministrazione Comunale graveranno sul concessionario cedente;
3. in alternativa il concessionario, previa comunicazione al fine di consentire all'Amministrazione di esercitare entro trenta giorni il diritto di prelazione, può richiedere all'Amministrazione l'autorizzazione alla cessione a terzi tra gli assegnatari in graduatoria, alle seguenti condizioni:
 - non sia stato avviato da parte dell'Amministrazione procedimento di decadenza del diritto di proprietà e risoluzione dell'atto di cessione di cui all'art. 14;
 - il prezzo non deve, in alcun caso, essere superiore al prezzo di acquisto dell'area;
 - la graduatoria di assegnazione sia valida e il terzo soggetto sia utilmente collocato in graduatoria e ancora in possesso dei requisiti di idoneità richiesti dal bando;

L'Amministrazione comunica al concessionario rinunciataro il nullaosta alla cessione indicando in ordine di priorità i soggetti interessati in graduatoria e stabilendo un congruo termine per la stipula dell'atto;

Art. 13 Lotti parzialmente edificati

1. Qualora l'assegnatario non abbia provveduto al completamento dell'edificio nei termini previsti dal titolo rilasciato esso può presentare segnalazione certificata a titolo oneroso per il completamento dell'edificio alla seguente condizione:
 - non sia stato avviato da parte dell'Amministrazione procedimento di decadenza del diritto di proprietà e risoluzione dell'atto di cessione di cui all'art. 14;
 - sia ancora in possesso dei requisiti di idoneità richiesti dal bando;

All'assegnatario è corrisposta una sanzione pari al costo di costruzione di cui al D.P.R. 380/2001 proporzionale alle opere ancora da eseguire.

2. in alternativa il concessionario, previa comunicazione al fine di consentire all'Amministrazione di esercitare entro trenta giorni il diritto di prelazione, può richiedere all'Amministrazione l'autorizzazione alla cessione a terzi tra gli assegnatari in graduatoria, alle seguenti condizioni:
 - non sia stato avviato da parte dell'Amministrazione procedimento di decadenza del diritto di proprietà e risoluzione dell'atto di cessione di cui all'art. 14;
 - il prezzo non deve, in alcun caso, essere superiore al prezzo di acquisto dell'area al quale va sommato il valore del soprasuolo;
 - la graduatoria di assegnazione sia valida e il terzo soggetto sia utilmente collocato in graduatoria e ancora in possesso dei requisiti di idoneità richiesti dal bando;

Al valore del soprasuolo, determinato sulla base dei costi documentati dell'opera, va detratto il costo del recupero e adeguamento normativo di opere e impianti esistenti da determinarsi mediante perizia tecnica a carico del soggetto richiedente.

L'Amministrazione comunica al concessionario rinunciataro il nullaosta alla cessione indicando in ordine di priorità i soggetti interessati in graduatoria, la congruità del costo del recupero e stabilendo un congruo termine per la stipula dell'atto;

3. Qualora non vi siano le condizioni per cedere a terzi per l'assenza di una valida graduatoria l'assegnatario può retrocedere il lotto al Comune, previa apposita e motivata istanza di retrocessione, specificando l'ammontare del prezzo, che non può, in alcun caso, essere superiore al prezzo di acquisto dell'area, alle seguenti condizioni:
- non sia stato avviato da parte dell'Amministrazione procedimento di decadenza del diritto di proprietà e risoluzione dell'atto di cessione di cui all'art. 14;
 - si sia provveduto alla demolizione del soprasuolo o in alternativa abbia versato all'Amministrazione Comunale un deposito cauzionale pari al costo della demolizione del soprasuolo e il ripristino del lotto valutato mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato validata dall'Amministrazione;
 - la restituzione delle somme, corrisposte a titolo di corrispettivo dell'area, avverrà solo a seguito della cessione dell'area retrocessa ad altro avente diritto utilmente collocato in graduatoria a seguito dell'espletamento di un nuovo bando per l'assegnazione dei lotti, senza che questo dia all'assegnatario cedente titolo ad ulteriori compensi di qualsiasi genere;
 - tutte le spese correlate al trasferimento della proprietà all'Amministrazione Comunale graveranno sul concessionario cedente;

Qualora l'assegnatario risultante dal nuovo bando manifesti la volontà di mantenere il soprasuolo, assumendo l'onere del costo del recupero e dell'adeguamento normativo di opere e impianti esistenti e lasciando indenne l'Amministrazione da qualunque onere o responsabilità in merito, l'Amministrazione, in luogo di procedere alla demolizione, restituisce al precedente assegnatario le somme per la demolizione versate a titolo di deposito cauzionale.

Art. 14 **Decadenza del diritto di proprietà**

Trascorsi 10 anni dalla stipula della convenzione con l'assegnatario ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, e 3 anni di vigenza del presente articolo, nel caso il lotto non risulti edificato l'Amministrazione avvia il procedimento di decadenza del diritto di proprietà e risoluzione dell'atto di cessione.

All'assegnatario è corrisposta la somma versata attualizzata, decurtata delle spese amministrative e notarili e con una penale pari al 20%.

Per le convenzioni in essere il presente articolo costituisce modifica unilaterale dell'atto.