



COMUNE DI SARDARA

PROVINCIA DI CAGLIARI

* * *

Settore Tecnico

Approvato con delibera
Consiglio Comunale
n° 31 del 27.08.2001

Adeguato alle modifiche
richieste da CO.RE.CO. con nota
prot. n. 003261/045/2001 del 17.10.2001
allegato alla delibera C.C. n° 45 del 06.11.2001
adeguato all'ordinanza del CO.RE.CO prot. n°
41857051/2001 del 30.11.2001

**REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEI
VOLUMI DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATI A
SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA ALL'INTERNO
DEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE**

Sardara, Gennaio 2002

INDICE

Capo 1°: Norme generali e campo di applicazione

Articolo 1: Campo di applicazione	pagina 2
Articolo 2: Domanda di assegnazione – procedure	pagina 2
Articolo 3: Commissione di assegnazione	pagina 3

Capo 2°: Criteri di assegnazione

Articolo 4: Indirizzi generali per l'assegnazione	pagina 4
Articolo 5: Criteri di priorità	pagina 4

Capo 3° : Modalità di assegnazione dei punteggi

Articolo 6: Modalità di assegnazione dei punteggi	pagina 5
---	----------

Capo 4°: Determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento

Articolo 7: Determinazione del corrispettivo	pagina 5
Articolo 8: Modalità di pagamento	pagina 5
Articolo 9: Oneri a carico del concessionario di aree e volumi	pagina 6

Capo 5°: Decadenza della cessione

Articolo 10: Risoluzione della cessione in proprietà	pagina 6
Articolo 11: Penalità ed indennizzi	pagina 6

Capo 6°: Convenzioni

Articolo 12: Convenzioni	pagina 7
--------------------------	----------

Capo 1°

Norme generali e campo di applicazione

Articolo 1: Campo di applicazione.

Il presente regolamento si applica a:

1. le aree acquisite dal Comune a fini di pubblica utilità in base all'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le aree acquisite ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 22 dicembre 1989 aventi come destinazione la realizzazione di servizi connessi con la residenza;
2. i volumi acquisiti sulla base della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 22 dicembre 1989 aventi come destinazione i servizi connessi con la residenza;
3. le aree e i volumi acquisiti in applicazione di piani attuativi aventi come destinazione i servizi connessi con la residenza.

Tali beni immobiliari sono assegnati, in piena proprietà, per le destinazioni e con le norme attuative stabilite nei piani attuativi vigenti, con i criteri e le modalità indicate nel presente Regolamento.

Articolo 2: Domanda di assegnazione – procedure.

La disponibilità d'eventuali aree o volumi nei Piani attuativi aventi la destinazione di cui all'art. 1 verrà pubblicizzata con appositi bandi per l'assegnazione degli stessi con pubblico concorso.

La Giunta Comunale si riserva di stabilire prima dell'indizione dei bandi, con apposita delibera di indirizzi, quali tipologie di attività connesse con la residenza potranno essere inserite all'interno dei P.E.E.P.

Le domande di assegnazione verranno accolte entro i successivi trenta giorni dalla data di pubblicazione del bando.

Gli interessati possono far domanda per l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area edificabile avente quale destinazione un servizio connesso con la residenza indicando:

1. la ragione sociale o generalità, con domicilio o recapito;
2. l'entità e qualità del programma costruttivo;
3. l'eventuale preferenza per una determinata tipologia edilizia o per la localizzazione in una determinata posizione o settore del piano;
4. gli eventuali titoli di priorità vantati per l'assegnazione, sulla base dei punteggi e dei criteri di priorità stabiliti nel presente Regolamento;
5. una relazione che descriva l'attività che verrà esercitata, con l'indicazione degli addetti attuali, di quelli futuri, dell'eventuale forma societaria, della idoneità o meno dei locali ove si svolge attualmente l'attività del titolo di occupazione degli stessi, dell'assenza di nocività dell'attività svolta; la suddetta relazione deve altresì indicare le motivazioni circa la quantità di superficie richiesta;
6. i costi di massima, con le principali categorie di spesa, e la forma di finanziamento prevista per la realizzazione dell'iniziativa;

Il Responsabile del Settore predisporrà, sulla base delle domande presentate, la graduatoria provvisoria dei richiedenti, procederà all'approvazione della stessa e verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni.

Entro i successivi venti giorni potranno essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune le osservazioni alla graduatoria provvisoria.

Il Responsabile del Settore, nei successivi trenta giorni apporterà le eventuali modifiche ed approverà la graduatoria definitiva.

La stessa verrà pubblicata all'Albo Pretorio.

Il Responsabile del servizio procederà all'assegnazione definitiva delle aree ai richiedenti inseriti nella graduatoria definitiva.

Entro novanta giorni dall'esecutività della determina di assegnazione dovrà essere stipulato l'atto di cessione in diritto di proprietà.

Gli assegnatari, sulla base delle esatte localizzazioni degli interventi all'interno del Piano attuativo, dovranno presentare, entro 180 giorni dalla stipula dell'atto di cessione, il progetto delle opere da realizzare, che sarà soggetto a concessione edilizia.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio della Concessione Edilizia e dovranno aver termine entro tre anni dal loro inizio.

Articolo 3: Commissione di assegnazione.

La commissione di assegnazione è così costituita:

1. Sindaco o Assessore delegato, Presidente;
2. un consigliere comunale di maggioranza;
3. un consigliere comunale di minoranza;
4. due esperti in materia urbanistica.

La stessa è nominata dalla Giunta Comunale e dura in carica sino al termine del mandato della Giunta stessa, ha compiti consultivi e di ausilio nell'iter procedurale di competenza del Responsabile del Settore.

In modo particolare la Commissione esprime parere consultivo sui seguenti argomenti:

- localizzare l'assegnazione;
- verificare la congruità della superficie del lotto richiesta rispetto all'iniziativa proposta;
- valutare, dal punto di vista economico-finanziario, l'iniziativa stessa;
- esprimere un parere sulla rispondenza dei progetti alle previsioni di Piano;
- richiedere eventuali integrazioni documentali;
- assegnazione di eventuali lotti, liberi, necessari per l'ampliamento dell'attività, ad imprese già operanti nel Territorio Comunale;

Capo 2°

Criteri di assegnazione

Articolo 4: Indirizzi generali per l'assegnazione.

Il piano attuativo potrà definire la destinazione degli insediamenti previsti operando eventuali distinzioni tra le diverse tipologie di servizi connessi con la residenza; in assenza di tali indicazioni deciderà la Giunta Comunale con apposito atto di indirizzo.

Le aree sono assegnate secondo la graduatoria approvata dal Responsabile del Settore.

La graduatoria sarà stilata secondo i seguenti criteri:

1. priorità illustrate nell'articolo 5;
2. punteggio per l'assegnazione determinato sulla base dell'articolo 6;

I proprietari di aree da espropriare per la realizzazione del P.E.E.P. sono prioritariamente inclusi nella graduatoria per la cessione in diritto di proprietà qualora abbiano rilasciato dichiarazione di cessione volontaria dell'immobile da espropriare, alle condizioni previste nell'art. 12 Legge 865/1971, nell'art. 6 Legge 247/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

Al momento della stipulazione dell'atto di cessione dell'area comunale assegnata, si effettuerà, anche con apposite clausole aggiuntive, il conferimento dell'area da espropriare e le indennità relative verranno scomutate dal corrispettivo dovuto.

Articolo 5: Criteri di priorità.

La graduatoria per l'assegnazione sarà predisposta con le seguenti priorità:

- a) cooperative o consorzi fra imprenditori e/o imprese proprietari di aree espropriate o da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- b) singoli imprenditori e/o imprese proprietari di aree espropriate in base alla Legge 865/1971;
- c) singoli imprenditori e/o imprese proprietari di aree vincolate per utilità pubblica, da espropriare in base alla Legge 865/1971;
- d) enti pubblici economici istituzionalmente preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi;
- e) cooperative di produzione, privati cittadini, imprenditori e aziende che utilizzeranno le Leggi per interventi speciali regionali (Piani Integrati d'Area e Patti Territoriali), statali e/o comunitarie;
- f) cooperative di produzione, privati cittadini, imprenditori e aziende.

Hanno diritto assoluto di prelazione gli utenti che, pur essendo già assegnatari di lotti P.E.E.P. con destinazione "Servizi Connessi", non hanno potuto realizzare alcun intervento per cause di forza maggiore indipendenti dalla loro volontà, ad esempio: vincoli imposti dalla Soprintendenza Archeologica o da altri Enti Sovraordinati.

Capo 3°

Modalità di assegnazione dei punteggi

Articolo 6: Modalità di assegnazione dei punteggi.

L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili, all'interno delle priorità, sono definiti sulla base delle istanze presentate a norma dell'articolo 2 del presente Regolamento e sulla base delle integrazioni documentali richieste e/o acquisite dal Responsabile del Settore.

Per l'attribuzione dei punteggi, con l'esclusione degli enti pubblici economici istituzionalmente preposti allo sviluppo ed alla produzione di beni e servizi, si fa riferimento agli elementi indicati nel presente articolo.

Per le cooperative o società si fa riferimento sia ai soci lavoratori effettivamente operanti nell'azienda che ai dipendenti della stessa.

- | | |
|---|----------------|
| a) per ogni dipendente già operante nell'azienda | punti 1 |
| b) per ogni dipendente aggiuntivo a seguito dell'intervento | punti 1 |
| c) per la non idoneità dei locali in cui opera l'azienda | punti 3 |
| d) per aziende attualmente operanti in locali in affitto | punti 5 |
| e) per impianto di nuove attività | punti 5 |

Capo 4°

Determinazione dei corrispettivi e modalità di pagamento

Articolo 7: Determinazione del corrispettivo

Il corrispettivo della cessione dell'area e/o dell'immobile è determinato ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree e dell'urbanizzazione secondo quanto previsto nel Piano Pluriennale di attuazione del Piano attuativo; in ogni caso non potrà essere superiore al costo unitario delle aree o dei volumi stabilito per la destinazione residenziale.

Nel caso in cui, per la realizzazione del piano, intervengano finanziamenti a fondo perduto da parte di enti sovraordinati al Comune, la spesa globale per l'attuazione del piano diminuirà in ragione di tali contributi e diminuirà anche la quota di corrispettivo afferente a ciascun assegnatario.

Il costo sarà aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale sulla base dell'indice ISTAT per le somme già spese e sulla base dei costi economici e finanziari reali per i costi da sostenere.

Articolo 8: Modalità di pagamento

Il corrispettivo per la cessione dei lotti può avvenire in un'unica soluzione, al momento della stipula degli atti, o rateizzato con le seguenti modalità:

- pagamento in contanti del 40% del corrispettivo al momento della stipulazione dell'atto di cessione;

- altre tre rate annuali del 20% del corrispettivo (più interessi in base al tasso ufficiale di sconto) rispettivamente ad un anno, a due anni e a tre anni dalla stipula della convenzione.

Articolo 9: Oneri a carico del concessionario di aree e volumi

Il concessionario dovrà effettivamente utilizzare l'area secondo le finalità per le quali stata richiesta e che saranno riportate nell'atto di concessione; rispettare nell'esecuzione delle costruzioni le prescrizioni della concessione edificatoria e apportare solo le modifiche che abbiano avuto il necessario benessere del Comune.

Capo 5° Decadenza della cessione

Articolo 10: Risoluzione della cessione in proprietà

1. Nel caso d'inosservanza da parte dell'acquirente del divieto di cedere a terzi, senza l'adesione del Comune, l'area edificata o parzialmente edificata, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area in proprietà ed il terreno e la disponibilità del Comune. In questo caso il Comune applicherà una penale pecuniaria a carico dell'inadempiente pari al 5% del prezzo di cessione dell'area. Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorrenti per la stima.
2. Nel caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, del prezzo di cessione dell'area, se previsto il pagamento di tale forma, il Comune metterà in mora l'inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di un'indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta. Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi, si avrà la risoluzione dell'atto di cessione, per la parte oggetto di contestazione, ed il terreno, con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.
3. Nel caso di inosservanza dei predetti termini di inizio dei lavori, il Comune potrà prescrivere nuovi termini perentori per l'inizio di essi, con una penale in misura pari al 5% della somma versata per l'acquisto dell'area. Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.
4. Nel caso d'inosservanza dei prescritti termini d'ultimazione dei lavori imputabile a negligenza dell'acquirente, l'acquirente dovrà impegnarsi ufficialmente ad ultimare i lavori entro un nuovo termine prescritto dal Comune, non superiore ad un anno, con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% del corrispettivo della somma versata per l'acquisto dell'area. in caso di ulteriore negligenza si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune.

La facoltà di prescrivere nuovi termini, perentori o meno, per gli adempimenti da parte dell'Acquirente, costituisce una discrezionalità della Pubblica Amministrazione e viene esercitata allo scopo di dare comunque una completa attuazione del Piano; l'opportunità dell'applicazione di proroghe viene comunque valutata caso per caso.

Articolo 11: Penalità ed indennizzi

Quando l'atto di cessione è risolto, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata ed in particolare per qualcuno dei motivi indicati nel precedente articolo 10, l'area rientra nella disponibilità del Comune, e con essi divengono di proprietà del Comune i fabbricati

cati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate. In tal caso, al momento della nuova assegnazione del lotto ad un terzo avente diritto, il costo delle eventuali opere parzialmente realizzate sarà corrisposto da quest'ultimo al precedente assegnatario sulla base di una stima peritale effettuata da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto e dal nuovo acquirente. Le spese della stima saranno a carico dell'assegnatario decaduto e del nuovo acquirente nella misura del 50% ciascuno.

Contestualmente alla firma degli atti relativi alla nuova assegnazione, il Comune rimborserà inoltre al concessionario o all'acquirente decaduto la somma versata per l'acquisizione della proprietà, dedotte le spese sostenute dal Comune e una penalità aggiuntiva pari al 10% della somma stessa.

Capo 6° Convenzioni

Articolo 12: Convenzioni

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree e dei volumi di cui al presente regolamento verranno stipulate le convenzioni indicate all'art. 27 Legge 865/1971, che avranno i contenuti determinati in base ai criteri generali indicati al capo 1, tenendo conto che:

1. il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area e di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile, con le precisazioni indicate ai precedenti articoli 7 e 9;
2. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nel vigente P.E.E.P., fatta salva la possibilità di sostituzione espressamente previste o compatibili;
3. i progetti edilizi sono presentati entro 180 giorni dalla stipula della convenzione; i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e terminati entro tre anni dall'inizio.