



# COMUNE DI SAMATZAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

## REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 05 DEL 13/03/1985  
MODIFICATO CON DELIBERA C.C. N. 22 DEL 15/05/1997  
MODIFICATO CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 09/06/2011

Il Sindaco  
Alberto PILLONI

*Alberto Pilloni*



Il Segretario Comunale  
D.ssa Giovanna Paola Mascia

*Giovanna Mascia*

## TITOLO 1°

**Art. 1** - Le aree espropriate dal Comune ai sensi della Legge 18/04/1962 n° 167 e successive modificazioni, escluse quelle che verranno cedute in proprietà ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento, fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune.

Su tali aree il Comune concede il diritto di superficie per l'edilizia residenziale e dei relativi servizi urbani e sociali.

**Art. 2** - L'istanza per la concessione delle aree con diritto di superficie o con diritto di proprietà, deve essere diretta al Sindaco con apposita domanda in carta libera, ai sensi del 6° comma dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n° 865.

Tra più istanze è data la preferenza a quelle presentate da Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare ed a cooperative edilizie a proprietà indivisa.

**Art. 3** - La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha durata di anni 99 (Novantanove) rinnovabile.

**Art. 4** - La concessione delle aree è deliberata dal Consiglio Comunale e nella stessa deliberazione verrà determinato il contenuto della convenzione, da stipularsi, per atto pubblico, da trasciversi tra il Comune e il richiedente.

**Art. 5** - La convenzione per la cessione di aree con diritto di superficie deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisto delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione primaria se già realizzate salvo diversa decisione del Consiglio Comunale, come indicato nel successivo art. 6;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune.
- c) le caratteristiche fisiche e tipologiche degli edifici da realizzare secondo il Piano di Zona;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- e) i criteri per la determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione;
- f) le sanzioni del cessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza

comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

**g)** i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

Le disposizioni della precedente lettera **g)** non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e di servizi ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento.

**Art. 6** - Il Comune può nella convenzione, stabilire, a favore degli Enti che costruiscono alloggi da dare in locazione, e per le cooperative convenzionate a proprietà indivisa, condizioni particolari per quanto riguarda gli oneri relativi a opere di urbanizzazione.

## **TITOLO 2°**

**Art. 7** - Le aree destinate all'edilizia residenziale nel cui ambito può essere realizzata una quota pari al 40% (quaranta per cento) in termini volumetrici della cubatura totale prevista nel Piano di Zona, sono cedute in proprietà a cooperative edilizie, a Imprese costruttrici, ed a singoli cittadini, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi dell'11 comma dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n° 865, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

**Art. 8** - Tra più istanze concorrenti per la concessione di aree in proprietà e per la concessione del diritto di superficie, dove si verificasse l'insufficienza delle aree disponibili a soddisfare la totalità delle richieste si procederà attraverso bando per la prenotazione e l'assegnazione delle aree medesime avverrà per concorso a punti in base alle leggi vigenti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e per le cooperative l'anzianità di costituzione.

I requisiti per l'ammissione al concorso saranno quelli previsti dalle vigenti disposizioni di legge ed in particolare dovranno sussistere le seguenti condizioni:

- i concorrenti devono essere nati o residenti o con attività lavorativa nel Comune, sono inoltre ammessi per quanto disposto con atto della G.M. n° 99 del 19/12/1986 i Samatzesi o i figli di Samatzesi che per ragioni di lavoro abbiano trasferito altrove la propria residenza purché non possessori di aree fabbricabili o assegnatari di case costruite dall'Istituto Autonomo Case Popolari.

Il prezzo di cessione dell'area in proprietà è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile.

**Art. 9** - Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il Comune ed il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico la quale deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruirsi;
- c) i termini di inizio e di ultimazione dell'edificio;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
- e) i criteri e le sanzioni di cui alle lettere d), e), e g), del precedente art. 5 titolo 1° dovranno essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni sulla cessione del diritto di proprietà.

**Art. 10** - L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di anni 10 (dieci) dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del volume dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 865 del 22/10/1971, prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica.

Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarla al Comune.

La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

**Art. 11** - L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, fino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al 3° comma del precedente art. 10, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, secondo i criteri di cui al 2° comma del precedente art. 10.

Il versamento della somma può essere effettuato decorso il termine di 20 anni direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel precedente art. 10 e nel presente art. 11 sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'Ufficio dal Giudice.

**Art. 12** - SANZIONI - nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel presente regolamento, previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree. Le somme già versate dall'acquirente, verranno restituite nell'importo originario, al netto della penale del 10% (dieci per cento) e delle spese da sostenersi per la stipula dell'atto di revoca del contratto di concessione dell'area PDZ. In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente, al momento della cessione ad un terzo dell'area stessa.

**Art. 13** - Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico e popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni o da Enti o comunque costruito con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17/01/1959, n° 2.

**Art. 14** - Nel caso di procedimento esecutivo dell'immobile costruito su area in concessione superficiaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superficiaria o in proprietà, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari.

In tutti i casi in cui si verifichi la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie di cui alla lettera f) dell'art. 5, ovvero la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà di cui alla lettera d) dell'art. 9 del presente Regolamento, il Comune che ha concesso

il diritto di superficie o che ha ceduto la proprietà subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 22/10/1971, n° 865, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito dei detti Istituti.

I pagamenti da effettuare in adempimento di quanto previsto dal comma precedente saranno considerati come spese obbligatorie da iscrivere in bilancio da parte del Comune, il quale è tenuto a vincolare agli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

**Art. 15** - Per quanto non previsto dal presente Regolamento valgono le norme in materia ed in modo particolare la Legge 22/10/1971, n° 865.