

# COMUNE DI FONNI

Provincia di Nuoro

---

Via San Pietro, 4 - 08023 Fonni (NU)

**Codice Fiscale n.: 00169690914**

Tel. n. 0784/591200 - Fax n. 0784/58210

E-Mail [comunedifonni@tiscali.it](mailto:comunedifonni@tiscali.it)

---

Allegato "A" alla deliberazione C.C. N. 53/07

## REGOLAMENTO PER LA CESSIONE AREE NEL PIANO DI ZONA

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 72 DEL 28.11.2003

MODIFICATO CON DELIBERA C.C. N. 80 DEL 20.12.2004

MODIFICATO CON DELIBERA C.C. N. 53 DEL 02.08.2007

**Art. 1 - PREMESSA**

L'assegnazione delle aree residenziali edificabili sui piani di zona di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 è regolata dalle norme del presente Regolamento e dalle disposizioni in materia.

**ART. 2 - BANDO DI CONCORSO**

***Le aree potranno essere cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie a norma dell'art. 35, comma 11, della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.***

Dopo che l'Amministrazione Comunale avrà pubblicato il bando per la assegnazione delle aree, mediante i tradizionali mezzi (pubblicazione nell'albo pretorio, manifesti, giornali, ecc.) potranno concorrere all'assegnazione tutti i cittadini, Enti, Cooperative di abitazione e di produzione e lavoro, imprese ed operatori del settore interessato presentando domanda secondo i fac-simile allegati al presente regolamento.

Ogni singolo cittadino dovrà comprovare il possesso dei requisiti di legge mediante esibizione dei documenti così come dagli allegati "A" e "B" e conformemente alle modalità previste secondo che trattasi di cittadini richiedenti in proprio, di Enti Pubblici, Cooperative di abitazione o imprese.

I cittadini singoli possono chiedere l'assegnazione delle aree per realizzare abitazioni unifamiliari oppure, in accordo con altri, edifici con non più di quattro appartamenti.

***La competenza per l'approvazione dei bandi di assegnazione di aree è attribuita al Responsabile del servizio competente, secondo quanto previsto dagli appositi provvedimenti della Giunta Comunale.***

**ART. 3 - COMMISSIONE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE  
(ABROGATO)****ART. 4 - GRADUATORIA**

L'Ufficio Istruttore, come individuato nell'ambito del Servizio Tecnico, sulla base delle domande di assegnazione già presentate, compilerà una graduatoria.

**La graduatoria viene approvata con provvedimento del Responsabile di Servizio.**

**La Determinazione di approvazione e la graduatoria provvisoria saranno pubblicate per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune.**

L'Amministrazione Comunale trasmetterà copia della graduatoria allo I.A.C.P., alle Centrali Cooperative, alla Sede Provinciale dell' ANCE, alle centrali Sindacali ed all'organizzazione degli inquilini per l'opportuna pubblicazione.

**Entro il termine di pubblicazione gli interessati possono presentare osservazioni alla graduatoria, che l'Ufficio Istruttore esaminerà entro il termine di quindici giorni.**

**Esaurito tale esame si procederà all'approvazione della graduatoria definitiva ed alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni.**

#### ART. 5 - CONDIZIONI PRELIMINARI

Le condizioni per poter concorrere all'assegnazione delle aree sono le seguenti:

- 1) il reddito familiare complessivo annuo risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi non deve essere superiore a quello massimo fissato per l'anno in corso dal C.I.P.E. onde poter usufruire delle previdenze previste per l'edilizia agevolata e convenzionata, in base ai disposti della legge 457 e successive modifiche ed integrazioni. Il reddito netto verrà determinato con gli stessi criteri previsti dalla legge 457;
- 2) il richiedente ed il proprio nucleo familiare devono risultare iscritti nei registri anagrafici di Fonni da almeno due anni dalla data della domanda;
- 3) il richiedente o qualunque componente il suo nucleo familiare non devono risultare, al momento della domanda e per i dodici mesi precedenti, proprietari, intestatari, usufruttuari, assegnatari di:
  - a) alloggio ricadente nel Comune di Fonni; eventuali casi di insufficienza e di antigienicità dell'alloggio saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Istruttore con particolare riferimento alle condizioni economiche del richiedente e del suo nucleo familiare;
  - b) alloggio ricadente in qualunque località turistica del territorio regionale;
  - c) area edificabile all'interno delle zone A - B e C del vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Fonni.

#### ART. 6 - PRIORITA'

Le domande dei cittadini in possesso dei requisiti di cui ai punti precedenti, che risultino proprietari alla data di approvazione del piano, di area edificabile ricadente nelle zone A - B e C assoggettata ad esproprio per causa di pubblica utilità o di area edificabile ricadente nelle zone A - B e C comunque vincolata dalle previsioni del vigente Piano di fabbricazione del Comune di Fonni saranno soddisfatte fino ad esaurimento.

Qualora all'interno di tale categoria, il numero delle domande sia superiore alla disponibilità delle aree da assegnare, si procederà alla compilazione di una graduatoria che privilegi le famiglie a reddito più basso.

Nelle aree da cedere in diritto di superficie, fra più istanze concorrenti verrà data priorità a quelle presentate da Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore E.E.P. e da Cooperative edilizie a proprietà indivisa ai sensi del sesto comma dell'art. 35 Legge n. 865 del 22.10.1971.

#### ART. 7 - PUNTEGGIO AI SINGOLI

Il punteggio da assegnare ai singoli cittadini è il seguente:

- a) **un punto**, e fino ad un massimo di cinque, per ogni anno trascorso all'estero o in altro Comune del territorio nazionale, con l'esclusione della Sardegna, per i richiedenti che, già residenti a Fonni, intendano ristabilirvisi, o che, già rientrati, siano residenti nuovamente in Fonni da non più di cinque anni;
- b) **sei punti** per i richiedenti il cui reddito complessivo annuo non sia superiore al 30% di quello massimo indicato all'art. 5, comma primo, del presente regolamento;
- c) **quattro punti** per i richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo non sia superiore al 50% di quello massimo indicato all'art. 5, comma primo del presente regolamento;
- d) **due punti** per i richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo non sia superiore al 75% di quello massimo indicato all'art. 5, comma primo del presente regolamento;
- e) **tre punti** a chi debba abbandonare l'abitazione per ordinanza dell'Autorità Giudiziaria, o per motivi di pubblica utilità, o per esigenze di risanamento

- edilizio;
- f) **un punto** e fino ad un massimo di cinque, per ogni anno di residenza in Fonni esclusi gli ultimi due anni interi precedenti la domanda di assegnazione;
  - g) **quattro punti** per alloggio in affitto con indice di affollamento di una persona ogni 10 mq. di superficie complessiva lorda dell'alloggio;
  - h) **due punti** per alloggio in affitto con indice di affollamento di una persona ogni 14 mq. di superficie complessiva lorda dell'alloggio;
  - i) **un punto**, e fino ad un massimo di cinque, per ogni anno di coabitazione tra nuclei familiari composti da almeno due unità ciascuno; il suddetto punteggio viene raddoppiato se i nuclei familiari non sono legati da vincoli di parentela diretta;
  - j) **un punto**, e fino ad un massimo di cinque, per ogni anno trascorso in un alloggio antigienico, cioè privo di servizi igienici e/o che presenti uno stato di umidità permanente risultante da dichiarazione dell'Ufficiale Sanitario;
  - k) **due punti** per i nuclei familiari di quattro unità, di cinque unità tre punti, di sei unità quattro punti, di sette unità cinque punti, di otto o più unità sei punti;
  - l) **un punteggio a scalare** per i richiedenti che, in possesso dei requisiti per poter concorrere alla assegnazione delle aree di cui all'art. 5 del presente Regolamento, intendano cedere gratuitamente al Comune le aree ricadenti nella zona H ed E del vigente piano di fabbricazione del Comune di Fonni, e che risultino acquisiti in loro proprietà entro il 28.5.1986.

Il punteggio da attribuire risulta così determinato:

- 1) **otto punti** per cessioni fino a 2.000 mq. di superficie;
- 2) **dieci punti** per cessioni fino a 5000 mq. di superficie;
- 3) **dodici punti** per cessioni superiori a 5.000 mq. di superficie;
- m) **due punti** ai richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, quale risulti da un contratto di locazione registrato, incida in misura superiore al 20% del reddito netto risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi;
- n) **cinque punti** per ogni componente del nucleo familiare del richiedente che risulti grande invalido civile o militare oppure handicappato;
- o) **un punto**, e sino a un massimo di cinque, per ogni anno intero trascorso dalla data della domanda per l'assegnazione di aree nei piani di zona alla data di inclusione nella graduatoria provvisoria;

## ART. 8 - PUNTEGGIO ALLE COOPERATIVE

Il punteggio da assegnare alle Cooperative è il seguente:

- a) i punti attribuiti ad ogni singolo socio per effetto dell'art. 7;
- b) un punteggio a scalare da sei fino ad uno per la anzianità di iscrizione dei soci così determinato:
  - **anzianità fino ad un anno** **punti 1**
  - **anzianità da uno a due anni** **punti 2**
  - **anzianità da due a tre anni** **punti 3**
  - **anzianità da tre a quattro anni** **punti 4**
  - **anzianità da quattro a cinque anni** **punti 5**
  - **anzianità oltre i cinque anni** **punti 6**

L'anzianità di iscrizione dei soci deve essere provata con la delibera del Consiglio di amministrazione e con l'annotazione nel libro dei soci.

Il calcolo del punteggio verrà effettuato per singoli gruppi di nove soci in ordine cronologico di iscrizione.

## ART. 9 - CRITERI PER LE IMPRESE

L'assegnazione a Cooperative di produzione e lavoro, Imprese private singole o associate, operatori del settore, con o senza mutui agevolati è regolamentata nel modo seguente:

- a) verrà data la precedenza ai richiedenti già in possesso del finanziamento pubblico e all'interno di tale categoria con priorità alle imprese con sede sociale in ambito nell'ordine: comunale, comprensoriale, provinciale e regionale, fino ad esaurimento delle domande;
- b) in assenza di richiedenti con mutuo agevolato la assegnazione avverrà secondo il seguente ordine di priorità:
  - classe a:** imprese con sede sociale in ambito comunale;
  - classe b:** imprese con sede sociale in ambito comprensoriale
  - classe c:** imprese con sede sociale in ambito provinciale;
  - classe d:** imprese con sede sociale in ambito regionale;
  - classe e:** imprese con sede sociale in ambito nazionale;

Nel caso di domande in numero superiore alla disponibilità in rapporto ad un determinato tipo edilizio, nell'ambito di ciascuna classe l'assegnazione avverrà per sorteggio.

Nel caso di domande inferiori alla disponibilità in rapporto ad un determinato tipo edilizio, esaurita una classe si passerà alla assegnazione nell'ambito della classe successiva e così via fino all'esaurimento,

proprietà o in diritto di superficie, già previsto nel programma pluriennale di attuazione ex art. 1 Legge 247/74 fatto salvo, il disposto dell'undicesimo comma, art. 35, Legge 865/1971.

#### **ART. 10 - ASSEGNAZIONE PROVVISORIA**

Espletate le formalità previste dall'art. 4 del presente Regolamento, **il Responsabile di Servizio** per la assegnazione delle aree procederà, entro un mese dall'approvazione della graduatoria definitiva, alla ripartizione ed assegnazione provvisoria delle aree disponibili secondo le seguenti modalità:

- a) assegnazione provvisoria ai soggetti di cui all'art. 6 del presente Regolamento;
- b) determinazione delle aree residue e loro suddivisione nel modo seguente:
  - 1) 20% ai soggetti di cui all'art. 7 (cittadini singoli);
  - 2) 20% ai soggetti di cui all'art. 8 (Coop. di abitazione);
  - 3) 20% ai soggetti di cui all'art. 9 (imprese) ;
  - 4) il residuo 40% sarà ripartito in parti direttamente proporzionali al numero di aree richieste dai soggetti di cui agli artt. 7 - 8 e 9 del presente regolamento;
- c) assegnazione provvisoria ai soggetti di cui agli artt. 7 - 8 e 9 del presente regolamento sulla base delle determinazioni di cui al precedente punto b);
- d) qualora le domande di una categoria siano inferiori alla disponibilità, le aree non assegnate saranno distribuite in parti direttamente proporzionali al numero di aree richieste dai soggetti delle altre categorie.

#### **ART. 11 - AREE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

**Il Consiglio comunale determina le percentuali di aree dei piani di zona da assegnare in proprietà o in diritto di superficie.**

#### **ART. 12 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE**

**Il corrispettivo per la cessione in proprietà e/o in diritto di superficie è determinato in applicazione del comma 12° dell'art. 35 della legge 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni.**

**Detto corrispettivo è aggiornato annualmente contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione.**

**ART. 13 - MODALITA' E TEMPI DI PAGAMENTO - CAUZIONE**

**Il pagamento del corrispettivo della concessione o cessione dell'area avverrà nel modo seguente:**

- A) - Aree cedute in proprietà
  - 30% a titolo di cauzione entro giorni quindici dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'area;**
  - 70% alla firma della Convenzione.**
- B) - Aree cedute in diritto di superficie

**Per l'IACP ed Enti Pubblici il pagamento avverrà secondo modalità e tempi da adottarsi di volta in volta in Convenzione e comunque entro 24 mesi dalla data della Convenzione stessa.**

**Per le Cooperative di abitazione a proprietà divisa ed indivisa, per le Cooperative di produzione e lavoro, Imprese e per i singoli cittadini:**

- 30% a titolo di cauzione entro quindici giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'area;**
- 30% alla firma della Convenzione;**
- 40% entro 12 mesi dalla firma della Convenzione**

Nel caso in cui L'assegnatario si rifiuti di pagare il saldo di cui sopra nel termine previsto l'assegnazione si intende come non avvenuta ed il Comune tratterrà una somma pari al 10% del prezzo di cessione.

**ART. 14 - ACCERTAMENTO DEI REQUISITI E MODALITA' PER LA ASSEGNAZIONE**

**L'accertamento dei requisiti mediante raccolta e controllo dei documenti richiesti e di qualsiasi altra notizia utile per l'accertamento medesimo viene condotta sulla base di adeguata istruttoria da parte del Servizio competente con diretta responsabilità del Responsabile del procedimento.**

La cessione delle aree potrà avvenire solo a favore dei soggetti riconosciuti idonei a termine del presente Regolamento.

Nel caso di assegnazione di aree a Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, l'assegnazione avverrà a nome della Cooperativa stessa, con l'obbligo per essa di segnalare i nominativi degli assegnatari degli alloggi, preventivamente alla stipula della convenzione e pena decadenza dell'assegnazione stessa.

Nel caso di assegnazione di aree a Cooperative di abitazione a proprietà divisa, l'assegnazione avverrà ai singoli componenti nominativamente, previo accertamento dei requisiti richiesti.

Nel caso infine di assegnazione di aree ad imprese, Cooperative di produzione e lavoro ed Operatori del

settore per la costruzione di forme di edilizia convenzionale, con conseguente cessione a terzi del diritto di superficie in conseguenza di atti di compravendita, la raccolta dei documenti relativi agli acquirenti verrà effettuata dall'impresa, la quale dovrà trasmetterli all'Amministrazione Comunale prima di qualsiasi atto di compravendita o locazione; lo stesso dicasi da parte del concessionario subentrante nel caso di successive vendite o locazioni.

L'Amministrazione esaminati i documenti, rilascia una dichiarazione di idoneità dell'acquirente che dovrà essere unita al contratto di compravendita e costituire "conditio sine qua non" per la stipula del contratto.

L'impresa o il Consorzio di imprese assegnatarie di un'area P.E.E.P. sono tenute a concordare con il Comune la data di inizio per la vendita degli alloggi da costruire, data che sarà riportata in apposito avviso al pubblico che il Comune renderà noto attraverso l'affissione di manifesti ed eventuali comunicazioni ai giornali locali; a partire da tale data i cittadini interessati dovranno formalizzare la propria richiesta alla ditta costruttrice attraverso domanda in carta semplice, mentre l'impresa a sua volta dovrà prendere in considerazione solo le richieste formalizzate in tal senso, a partire dalla data dell'avviso.

#### **ART. 15 - CONVENZIONAMENTO**

Contestualmente all'atto di cessione dell'area, in proprietà, o in diritto di superficie, tra il Comune ed il concessionario viene stipulata una convenzione per atto pubblico secondo le disposizioni della legge n. 865 del 22.10.1971.

#### **ART. 16 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Tutti gli assegnatari, autofinanziati o con finanziamento pubblico, dovranno dare inizio ai lavori entro un termine non superiore ad anni tre dalla data della convenzione di concessione o cessione dell'area, pena la revoca dell'assegnazione; la revoca determinerà l'applicazione di una trattenuta pari al 25% del corrispettivo di cessione o concessione già pagato.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere ultimata è fissato in:

- esternamente in ogni sua parte (intonaci, tinteggiature, infissi, copertura, ecc...) in anni 6, dalla data della convenzione o cessione;
- internamente fino al rilascio del certificato di

agibilità anche per porzioni o unità edilizie, anni 8, dalla data della convenzione o cessione fermi restando tutti gli altri obblighi di legge, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in ragione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecniche-costruttive e di comprovate cause di forza maggiore e comunque per non più di un anno dalla data fissata per l'ultimazione sia esterna che interna.

#### **ART. 17 - DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente regolamento diventa operante dalla data della sua adozione in tutti i comparti P.E.E.P. in corso di attuazione.

I vincoli, le revoche e le penali previsti dal presente regolamento dovranno essere inseriti nelle convenzioni di concessione delle aree.

Documentazione allegata (sbarrare la casella interessata).

### PER I CITTADINI SINGOLI

- 1) Certificato di emigrazione all'estero rilasciato dall'Ufficio Provinciale del lavoro di Nuoro;
- 2) Certificato comprovante la lontananza dal territorio regionale per motivi di lavoro;
- 3) Ordinanza di sfratto o dichiarazione di abbandono di alloggi per motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio;
- 4) Planimetria redatta da un Tecnico abilitato, con l'indicazione della superficie complessiva lorda dell'appartamento in locazione;
- 5) Dichiarazione di alloggio antiigienico sottoscritta dall'Ufficio Igiene Pubblica della ASL n. 3 competente;
- 6) Dichiarazione di cessione volontaria al Comune di terreni ricadenti in zona H ed E del vigente P. di F.;
- 7) Copia autentica del contratto di locazione;
- 8) Dichiarazione comprovante, per qualsiasi componente il nucleo familiare, la condizione di grande invalido civile o militare oppure di handicappato;
- 9) Dichiarazione di autofinanziamento.

Ogni altra dichiarazione ritenuta utile per far valere la propria preferenza.

Fonni, li

\_\_\_\_\_  
(firma)

### PER LE COOPERATIVE

- 1) Atto costitutivo e statuto;
- 2) Certificato di vigenza;
- 3) Estratto autentico del libro dei soci;
- 4) Fabbisogno cooperativa.