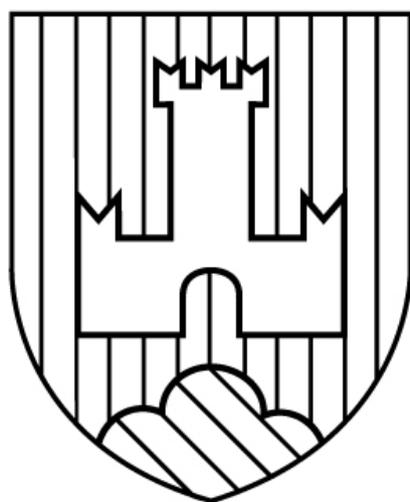


COMUNE DI  
CASTEL SAN PIETRO

**VERSIONE 3.0**



**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE  
DEI FONDI NELLA ZONA EDIFICABILE DI  
INTERESSE COMUNALE (ZEIC) A MONTE**

Anno 2017



Il Consiglio Comunale di Castel San Pietro,

visti

- gli artt. 79 e segg. della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst), in particolare l'art. 87;
- l'art 37 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) di Monte;
- il Piano di Quartiere (PQ) approvato con licenza edilizia del 24 marzo 2014;

**decreta**

### **Art. 1 Scopo**

Il presente Regolamento ha per scopo di disciplinare le modalità per l'assegnazione dei fondi della ZEIC di Monte, istituita dal PR della frazione e regolata dall'art. 37 NAPR.

### **Art. 2 Parcellazione e urbanizzazione primaria**

Il Comune provvede

- a) all'acquisizione dei terreni compresi nel perimetro della ZEIC; <sup>1</sup>
- b) alla parcellazione dei terreni, in modo da formare dei fondi idonei all'edificazione, secondo i disposti dell'art. 37 NAPR e del PQ;
- c) all'urbanizzazione primaria dei fondi.

### **Art. 3 Destinazione dei fondi e parametri edificatori**

<sup>1</sup>I fondi sono destinati esclusivamente alla residenza primaria.

<sup>2</sup>Per l'edificazione fanno stato l'art. 37 NAPR e il PQ.

### **Art. 4 Assegnazione dei fondi**

I fondi sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche che non troverebbero altrimenti terreni disponibili, per la situazione del mercato immobiliare. Esse ne devono fare richiesta ed adempiere cumulativamente alle seguenti condizioni (art. 82 Lst):

- a) sono o rispettivamente sono state
  - aa) originarie **di un comune ticinese**
  - ab) oppure domiciliate **in un comune ticinese** al momento dell'adozione del presente regolamento <sup>2</sup>
  - ac) oppure domiciliate precedentemente **in un comune ticinese** per una durata di almeno 5 <sup>3</sup> anni
- b) vogliono mantenere durevolmente il domicilio nel Comune <sup>4</sup>
- c) si impegnano a edificare entro un periodo di 3 anni la propria abitazione primaria
- d) non sono proprietari di un edificio o terreno edificabile idonei nel Comune o in quelli confinanti. <sup>5</sup>

### **Art. 5 Modalità di assegnazione**

<sup>1</sup>Nell'assegnazione dei fondi il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'art. 180 LOC (art. 85 cpv. 1 Lst).

<sup>2</sup>L'assegnazione dei fondi avviene mediante contratto di compravendita.

### **Art. 6 Prezzo di alienazione del terreno, dei posteggi e dei locali ripostiglio**

Il prezzo di alienazione è fissato tenendo conto della copertura dei seguenti costi già sostenuti (art. 85 cpv. 2 Lst):

- a) spese per l'acquisto dei terreni e per la parcellazione
- b) costi di urbanizzazione primaria
- c) costi per la progettazione e il PQ

---

<sup>1</sup> Già acquisiti.

<sup>2</sup> Data dell'adozione da parte del CC.

<sup>3</sup> Così prescritto dall'art. 82 cpv. 2 lett. a Lst.

<sup>4</sup> Formulazione secondo l'art. 82 cpv. 2 lett. b Lst.

<sup>5</sup> Formulazioni riprese dall'art. 82 cpv. 2 Lst .

d) interessi sul capitale investito

e) costi di anticipo di opere comuni quali ad esempio la pavimentazione dei posteggi, i muri di sostegno e la realizzazione degli allacciamenti e l'illuminazione stradale.

Per maggior chiarezza vengono esposti separatamente i prezzi di acquisto del terreno (compreso il progetto e le infrastrutture generali), dei posteggi e dei locali ripostiglio.

I prezzi sono i seguenti<sup>6</sup>

- fr. 257.00/m<sup>2</sup> per l'acquisto del singolo lotto (con progetto e PQ approvati);
- fr. 14'630.00 per un diritto esclusivo su un posteggio doppio;
- fr. 9'750.00 per un diritto esclusivo su un posteggio singolo;
- fr. 7'910.00 per un diritto esclusivo su un locale ripostiglio.

Questi prezzi sono validi fino al 31.12.2018, ritenuto che in seguito verrà adeguato all'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Le modalità di finanziamento delle opere comuni che per motivi tecnici possono essere eseguite solo successivamente a questo conteggio vengono definite all'art. 6.1.

### **Art. 6.1 Lavori comuni di finitura ancora da eseguire**

Per i lavori comuni da eseguire l'acquirente deve anticipare i seguenti importi forfettari che verranno depositati su un conto bancario e serviranno al Comune per completare le opere da di finitura per le 6 unità residenziali e per i posteggi privati:

- fr. 15'000.00 per singolo lotto per le opere relative direttamente alle 6 unità abitative
- fr. 4'000.00 per ogni posteggio doppio
- fr. 2'650.00 per ogni posteggio singolo

### **Art. 7 Diritto di ricupera**

<sup>1</sup>Il Comune ha diritto di ricupera (art. 86 cpv. 1 Lst) sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono in caso di inosservanza delle condizioni di assegnazione <sup>7</sup> in particolare qualora

- a) siano stati assegnati sulla base di informazioni non veritiere;
- b) non siano stati edificati entro il periodo di 3 anni di cui al precedente art. 4 lett. c)
- c) non siano altrimenti usati in modo conforme alle condizioni di assegnazione;
- d) l'assegnatario del fondo trasferisca altrove il proprio domicilio, entro 5 <sup>8</sup> anni dalla concessione dell'abitabilità.

<sup>2</sup>Il diritto di ricupera ha una durata di almeno 10 anni dall'assegnazione del fondo. <sup>9</sup>

<sup>3</sup>L'esercizio del diritto di ricupera avviene, ad opera del Municipio, al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato del plusvalore del capitale investito nell'immobile (art. 86 cpv. 3 Lst).

<sup>4</sup>Il diritto di ricupera viene menzionato a registro fondiario per la durata di almeno 10 anni <sup>10</sup> (art. 86 cpv. 4 Lst).

### **Art. 8 Diritto di prelazione**

<sup>1</sup>Il Comune ha il diritto di prelazione (art. 86 cpv. 2 Lst) sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono.

<sup>2</sup>Il diritto di prelazione ha una durata di almeno 5 <sup>11</sup> anni dall'assegnazione del fondo.

<sup>3</sup>L'esercizio del diritto di prelazione avviene, ad opera del Municipio, al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato del plusvalore del capitale investito nell'immobile (art. 86 cpv. 3 Lst).

<sup>4</sup>Il diritto di prelazione viene menzionato a registro fondiario per la durata di almeno 5 anni <sup>12</sup> (art. 86 cpv. 4 Lst).

---

<sup>6</sup> Calcolo definito con il direttore dei lavori.

<sup>7</sup> Ripresa della formulazione dell'art. 86 cpv. 1 Lst.

<sup>8</sup> Termine fissato dal Municipio.

<sup>9</sup> Prescrizione dell'art. 86 cpv. 4 Lst).

<sup>10</sup> Prescrizione di detto articolo della Lst.

<sup>11</sup> Prescrizione dell'art. 86 cpv. 4 Lst.

<sup>12</sup> Prescrizione di detto articolo della Lst.

### **Art. 9 Diritto sussidiario**

Per quanto non stabilito nel presente regolamento, fanno stato gli art. 79 e segg. Lst.

### **Art. 10 Disposizioni esecutive**

Il Municipio può disciplinare, mediante ordinanza, le modalità esecutive di applicazione del presente Regolamento.

### **Art. 11 Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore, decorsi i termini di legge, con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Approvato dal Municipio di Castel San Pietro con ris. mun. n° 838 del 20.03.2017

Adottato dal Consiglio Comunale di Castel San Pietro il 24.04.2017

Approvato dal Dipartimento delle istituzioni/Sezione degli enti locali con risoluzione no. 65-RE-14292 del 02.08.2017