



COMUNE DI CASTIADAS

Provincia di Cagliari – Loc. Olia Speciosa

070/994501 Fax 070/9948000

www.comune.castiadas.ca.it

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE LOC. OLIA SPECIOSA CASTIADAS

APPROVATO CON DELIBERA DI CC N. 3 DEL 28.01.2020

ART. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'assegnazione di lotti nel piano di lottizzazione di edilizia residenziale ad iniziativa comunale, in loc. Olia Speciosa, a Castiadas.
2. Le aree verranno cedute in diritto di proprietà.
3. Non è assegnato più di un lotto per nucleo familiare.

ART. 2 – Finalità

1. Il fine dell'assegnazione dei lotti è favorire la permanenza dei cittadini di Castiadas nel paese e l'accesso a prezzi agevolati al diritto alla casa.

ART. 3 - Procedimento e domanda

1. Il procedimento di assegnazione dei lotti viene avviato con bando pubblico che deve indicare i requisiti, i criteri, i tempi e i modi per la partecipazione.
2. La domanda per la concessione dei lotti viene presentata in carta libera al Comune, su apposito modulo allegato al bando.
3. La domanda è inviata a mezzo raccomandata a/r con il servizio postale pubblico o con corriere privato o consegnata a mano all'ufficio protocollo, che ne rilascia ricevuta.

ART. 4 - Responsabile del procedimento

1. Il responsabile del procedimento è individuato dalla Giunta Comunale tra i Responsabili di Servizio nominati dal Sindaco.

ART. 5 - Requisiti di partecipazione al bando di assegnazione

1. I requisiti per la partecipazione al bando di assegnazione dei lotti sono i seguenti:
Solo per il richiedente a)
essere maggiorenne;
b) essere residente a Castiadas da almeno **5 anni** dalla data di pubblicazione del bando;
Costituisce requisito ulteriore ai fini dell'attribuzione del punteggio: essere residente dalla nascita a Castiadas; il punteggio attribuito per gli anni di residenza a Castiadas viene cumulato con il punteggio previsto per i requisiti ulteriori;
Per il richiedente e per l'eventuale coniuge o convivente (convivenza more uxorio = dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del richiedente che del convivente ex art. 47 D.P.R. 445/2000):
c) -Non essere titolare del diritto di proprietà di case o aree fabbricabili in qualsiasi località dell'intero territorio nazionale;
- Non aver ottenuto per se, per il coniuge o per il convivente l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita o diritto di superficie, di un alloggio costruito o acquistato o di area edificabile acquistata a totale carico o con il concorso o con il finanziamento agevolato concessi dallo Stato, dal Comune o da altro Ente Pubblico;
- Essere proprietario di casa d'abitazione o di area edificabile interessata da cessioni totali o parziali, forzose o bonarie, per allargamenti, risanamenti, ecc., che di fatto impediscano la realizzazione di una casa di civile abitazione idonea alle esigenze del proprio nucleo familiare; - Essere proprietario di area edificabile, con impossibilità di edificare una casa adeguata al proprio nucleo familiare; ai fini della valutazione dell'adeguatezza della casa al nucleo familiare si applicano le norme vigenti per l'edilizia economica e popolare;
d) possedere un reddito annuo complessivo lordo non superiore ad € 40.000,00 e non inferiore a € 5.000,00, fatta esclusione per quanto riguarda la categoria dei coltivatori diretti; per la determinazione del reddito del richiedente coniugato o convivente more uxorio si tiene conto del reddito complessivo lordo dei coniugi o dei conviventi; per i celibi e i nubili si tiene conto del reddito personale; Il reddito così ottenuto è diminuito di € 516,46 per ciascun figlio risultante a carico ai fini fiscali. Qualora si tratti di reddito proveniente da lavoro dipendente questo, dopo la detrazione per figli a carico, sarà calcolato al 60%.

ART. 6 – Pubblicità

1. Il bando viene pubblicato sul sito internet del Comune e affisso all'albo pretorio comunale.
2. L'avviso del bando viene affisso nei principali luoghi pubblici.

ART. 7 - Dimostrazione requisiti di partecipazione

1. I requisiti di cui all'articolo 5 del regolamento devono essere dichiarati nella forma di autocertificazione, con assunzione di responsabilità, ai sensi del D.P.R. 445/2000.
2. Il modello di autocertificazione sarà reso disponibile con la pubblicazione del bando.
3. Per la verifica del reddito dovrà essere allegata in copia la dichiarazione dei redditi (CUD, modello 730 o modello Unico) dell'anno precedente.
4. Lo stato di famiglia e il certificato di residenza verranno acquisiti d'ufficio per i residenti in Castiadas.

ART. 8 - Istruttoria delle domande e graduatoria

1. Le domande verranno istruite da apposita commissione, nominata con atto dirigenziale del Responsabile incaricato.
2. L'istruttoria prevede l'attribuzione dei punteggi di cui al successivo articolo 9 e la predisposizione di una graduatoria.
3. Il Responsabile del Servizio incaricato approva la graduatoria e la pubblica con le modalità di cui all'art. 6.

ART. 9 – Valutazione

11 punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

RESIDENZA	Per ogni anno di residenza a Castiadas (minimo 5 anni) oltre il minimo richiesto	0,50
	Residente a Castiadas dal 1986 (punteggio aggiuntivo) data di costituzione del Comune o dalla nascita e non essersi mai trasferito in altro Comune	1
FAMIGLIA	Richiedente coniugato o convivente (more uxorio) dichiarato in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del richiedente che del convivente (art. 47 T.U. DPR. 445/2000)	4
	Per ogni figlio o familiare a carico	1
	Per ogni figlio o familiare disabile a carico	2
REDDITO	Inferiore a euro 20.000,00 (Nel rispetto del requisito richiesto all'art. 5 lett. d)	2
	Inferiore a euro 30.000,00 (Nel rispetto del requisito richiesto all'art. 5 lett. d)	1

2. A parità di punteggio, costituisce criterio di precedenza la minore età del richiedente se coniugato o convivente.

ART. 10 – Assegnazione

1. La graduatoria definitiva ed il bando, vengono gestiti ai fini dell'assegnazione dal responsabile del servizio amministrativo, che comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata a/r, fissando il giorno ed il luogo per la scelta del lotto.
2. L'assegnazione viene effettuata secondo l'ordine di graduatoria, scegliendo nel contesto dei lotti disponibili.
3. La scelta deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona delegata.
4. In caso di mancata presentazione decade il diritto di scelta, che viene ripristinato a valere sui lotti disponibili all'atto della presentazione per la scelta.

ART. 11 – Contratto

1. Gli assegnatari vengono invitati a presentarsi al Comune nel giorno indicato con lettera raccomandata a/r per la sottoscrizione del contratto, previo pagamento del prezzo del lotto e delle spese contrattuali.
2. La consegna del lotto è contestuale alla stipula del contratto.
3. Il contratto per il trasferimento del diritto di proprietà deve contenere tutti i vincoli previsti dal presente regolamento ed è stipulata per atto pubblico-amministrativo.
4. Le spese di registrazione, trascrizione, voltura, diritti od onorari sono a carico dell'acquirente.
5. Il contratto deve prevedere:
 - a) il prezzo di cessione;
 - b) le caratteristiche tipologiche degli edifici da realizzare;
 - c) le sanzioni a carico dell'acquirente per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nel contratto;
 - d) i casi di decadenza della concessione;
 - e) la clausola che il terreno non può essere alienato.

ART. 12 - Casi particolari

1. In caso di decesso del concorrente, hanno diritto alla assegnazione del lotto, purché conviventi con l'aspirante assegnatario al momento della sua morte e inclusi nel nucleo familiare indicato nella domanda, nell'ordine: il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli ascendenti di primo grado.

ART. 13 - Accertamento mancanza dei requisiti

1. Qualora, prima della stipula del contratto, si accerti la mancanza nell'assegnatario di requisiti determinanti per la collocazione in graduatoria, il Responsabile del Servizio sospende la consegna, notifica all'assegnatario con lettera raccomandata a/r l'esito degli accertamenti compiuti, assegnandogli un termine massimo non superiore a 10 giorni per la presentazione di controdeduzioni e documenti.
2. Se l'accertamento è sfavorevole al richiedente, il Responsabile del Servizio annulla l'assegnazione e modifica la graduatoria, dandone notizia all'interessato.

Art. 14 – Termini per la realizzazione dell'alloggi o

1. I lavori per la realizzazione dell'alloggio devono essere completati entro tre anni dalla del rilascio della concessione edilizia, che deve essere rilasciata entro un anno dalla data dell'atto di compravendita;

Per completamento si intende l'ultimazione della struttura dell'edificio al grezzo, perfettamente completato all'esterno;

2. Nel periodo intercorrente tra la data di stipula dell'atto di compravendita e la data di ultimazione dell'alloggio, il lotto venduto dal Comune è inalienabile.
3. L'alloggio realizzato nel lotto venduto dal Comune è inalienabile per la durata di vent'anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori.
4. Qualora la costruzione dell'alloggio non venga iniziata entro il termine previsto dal comma 1, eventualmente prorogato, il contratto di compravendita viene risolto dal Responsabile del Servizio e il lotto viene retrocesso al Comune.
5. Nel caso in cui la costruzione dell'alloggio sul lotto assegnato, decorso il termine previsto dal comma 1 eventualmente prorogato, sia iniziata, l'assegnatario è tenuto al pagamento al Comune di una sanzione pari a tre volte il prezzo del lotto, che viene applicata dal Responsabile del Servizio Tecnico.

Art. 15 – Vendita dell'alloggio

1. Le pertinenze dell'alloggio realizzato sul lotto venduto dal Comune (garage, cortile, ecc.) non possono essere alienate.
2. Sull'alloggio realizzato sul lotto venduto dal Comune, con le relative pertinenze, possono essere costituiti diritti reali di garanzia (pegni, ipoteche, ecc.) a favore di terzi, senza necessità di autorizzazione del Comune.
3. In caso di vendita dell'alloggio, il venditore non potrà partecipare a successivi bandi.
4. In caso di accensione di mutuo ipotecario da parte dell'assegnatario del lotto, l'Istituto di credito concedente il mutuo può procedere, in caso d'insolvenza, alla vendita forzata del lotto e/o dell'alloggio realizzato, anche in deroga a quanto previsto dal presente regolamento, senza alcuna autorizzazione del Comune.
5. Nel caso di procedura esecutiva, disposta dall'autorità giudiziaria, avente ad oggetto il lotto o l'alloggio costruito sul lotto assegnato in proprietà nella lottizzazione, il lotto o l'alloggio potranno essere venduti a terzi, o su di essi potranno essere costituiti diritti reali di godimento o di garanzia, senza alcuna autorizzazione del Comune.

ART. 16 - Prezzo di cessione

1. Il prezzo di cessione dei lotti viene determinato annualmente dal Consiglio comunale in sede di verifica della quantità e qualità delle aree fabbricabili in relazione ai seguenti criteri:
 - costo opere urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il Comune si impegna a realizzarle in relazione alle risorse disponibili (mediante finanziamento RAS più prezzo di cessione lotti).
3. Le entrate derivanti dalla cessione delle aree vengono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Il prezzo di cessione del lotto deve essere pagato dall'assegnatario in unica soluzione, entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione; in caso di mancato pagamento, l'assegnatario sarà considerato rinunciatario e sostituito dal successivo in graduatoria.

ART. 17 - Controversie interpretative

1. L'interpretazione del regolamento è di competenza del Responsabile del Servizio, che vi procede secondo i principi generali del diritto, lo statuto, i regolamenti comunali e le normative di settore.
2. Se della norma regolamentare sono possibili più interpretazioni, deve essere seguita quella più favorevole all'assegnatario.

3. Nel caso in cui l'interpretazione non sia possibile, per carenze del testo regolamentare o norme sopravvenute, il Responsabile del Servizio propone le modifiche o integrazioni necessarie al Consiglio Comunale, cui compete l'esame delle problematiche e l'eventuale approvazione.

ART. 18 - Norme transitorie e finali

1. Il prezzo di cessione viene determinato in relazione all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

ART. 19 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione che lo approva
2. Sono abrogati tutti i precedenti regolamenti in materia.