



Comune di Gonnostramatra

Provincia di Oristano

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI NEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN LOCALITA' "PALA IDI"

Approvato con deliberazione C.C. n° 17 del 03/04/2006

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN LOCALITA' "PALA IDI"

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'assegnazione dei lotti nel Piano di Lottizzazione di edilizia Residenziale in località "Pala Idi";
2. Le aree del Piano derivano da proprietà comunale a seguito di procedura espropriativa;
3. Il Piano prevede la costruzione di n° 15 alloggi unifamiliari (oltre 10 alloggi già realizzati dallo IACP di Oristano);

Art. 2 – Finalità

1. Il fine dell'assegnazione delle aree è favorire la permanenza dei cittadini di Gonnostramatza nel paese e l'accesso a prezzi agevolati al diritto della casa.

Art. 3 – Procedimento e domanda

1. Il procedimento per l'assegnazione delle aree 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 delle aree viene presentata in carta libera al Comune di Gonnostramatza, su apposito modulo allegato al bando;
3. La domanda è inviata a mezzo raccomandata postale 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, che di norma coincide con il Responsabile dell'ufficio tecnico;

Art. 5 – Requisiti di partecipazione al bando di assegnazione

1. I requisiti per l'ammissione al bando di assegnazione delle aree sono i seguenti:
 - a) essere residenti in Gonnostramatza da almeno tre mesi, alla data di pubblicazione del bando;
 - b) essere stati residenti dalla nascita a Gonnostramatza, per almeno 10 anni, trasferiti altrove per diversi motivi;
 - c) essere maggiorenni;
 - d) non essere titolari del diritto di proprietà di case o aree fabbricabili in qualsiasi località dell'intero territorio nazionale;
 - e) non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita o diritto di superficie, di un alloggio costruito o acquistato o di area fabbricabile acquistata a totale carico o con il concorso o con il finanziamento agevolato concessi dallo stato, dal Comune o da altro Ente Pubblico;
 - f) essere proprietario di casa d'abitazione o di area fabbricabile interessato da cessioni totali o parziali, forzose o bonarie, per allargamenti risanamenti, e simili, che di fatto impediscono la realizzazione di una casa di civile abitazione idonea alle esigenze del proprio nucleo familiare;
 - g) essere proprietario di area edificabile ricadente in zona di completamento o vecchio centro con impossibilità di edificare una casa adeguata al proprio nucleo familiare. Ai fini della valutazione dell'adeguamento della casa al nucleo familiare si applicano le norme vigenti per l'edilizia economica e popolare;
 - h) aver un reddito imponibile annuo non superiore a Euro 30.000,00 (trentamila). Ai fini del calcolo, il reddito da lavoro dipendente è decurtato del 25%:
 - Il reddito è quello risultante dall'ultima dichiarazione presentata.
 - Per i coniugi viene considerato il reddito di entrambi. Per celibi e nubili, quello

personale.

- Il reddito familiare è diminuito di Euro 2.000,00 per ogni figlio a carico.
- La diminuzione è elevata a Euro 3.000,00 se disabile.

Art. 6 – Pubblicità

1. Il bando viene 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'art. 5 del regolamento, devono essere posseduti dalla data di pubblicazione del bando e 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 o 730) dell'anno precedente.
4. Se il richiedente non ha l'obbligo di presentare la dichiarazione, dovrà presentare autocertificazione.
5. Lo stato di famiglia e il certificato di residenza verranno acquisiti d'ufficio per i residenti in Italia.

Art. 8 – Istruttoria delle domande e graduatoria

1. Le domande verranno istruite dal servizio incaricato;
2. L'istruttoria prevede l'attribuzione dei punteggi di cui al successivo art. 9 e la predisposizione di una graduatoria provvisoria, che viene trasmessa alla commissione di cui all'art. 10;
3. La commissione può formulare osservazioni, che il Responsabile del Servizio valuta prima dell'approvazione;
4. Il Responsabile del Servizio approva la graduatoria provvisoria, procede alla pubblicazione all'albo per 15 giorni e ne dà notizia nei principali luoghi pubblici;
5. Entro 20 giorni dal giorno ultimo di pubblicazione, gli interessati possono presentare ricorsi od osservazioni, che vengono esaminati dalla commissione entro 30 giorni;
6. Il Responsabile del Servizio Tecnico, approva la graduatoria definitiva entro i successivi 20 giorni e la pubblica con le stesse modalità di cui al comma 4.

Art. 9 – Valutazione

1. I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

RESIDENZA	TITOLO	PUNTI
	Coloro che sono residenti dalla nascita in Gonnostramatza (bonus cumulativo)	1,00
	Per ogni 10 anni di residenza nel comune di Gonnostramatza	0,50
	Coloro che nati e residenti per almeno 10 anni, siano emigrati, vengono riconosciuti anche gli anni di emigrazione	0,30

(le frazioni di punto sono da intendersi in centesimi)

ALLOGGIO	TITOLO	PUNTI
	Richiedenti abitanti in locazione in alloggio insufficiente ai sensi delle norme vigenti per l'edilizia economica popolare, o	3,00

NON IDONEO	per le quali sia stata emessa ordinanza di sfratto non causati da inadempienze contrattuali o per immoralità, ovvero coabitanti con altri nuclei familiari.	
FAMIGLIA	Coniugato richiedente	4,00
	Per ogni figlio a carico	1,00
	Per figlio disabile	2,00
REDDITO	Inferiore a Euro 12.000,00	2,00
	Inferiore a Euro 25.000,00	1,00

2. A parità di punteggio, costituisce criterio di precedenza l'anzianità di residenza.

Art. 10 - Commissione comunale

1. Ai fini di cui al presente bando è istituita una commissione comunale con compiti di verifica e controllo.
2. La commissione è così composta:
 - a) Sindaco – Presidente, o Assessore delegato;
 - b) N° 2 Consiglieri della maggioranza
 - c) N° 1 Consigliere della minoranza;
 - d) Responsabile del Servizio incaricato.
3. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, ha il compito di vagliare la validità delle richieste di assegnazione, di proporre l'accettazione e, se del caso redige la graduatoria provvisoria sulla base di quanto disposto negli articoli precedenti e dei criteri di cui al successivo art. 11; La graduatoria provvisoria verrà esaminata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per l'assegnazione definitiva.
4. L'assegnazione delle aree è determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulla base della graduatoria approvata dalla Commissione Comunale di Assegnazione delle aree e approvata da medesimo.
5. Le mansioni di Segretario saranno espletate da un dipendente comunale individuate dal Responsabile del Servizio;
6. La Commissione funzionerà con le regole, incompatibilità ed effetti delle altre Commissioni Comunali previste nel Regolamento per il funzionamento degli Organi elettivi.

Art. 11 - Assegnazione

1. La graduatoria definitiva viene gestita ai fini dell'assegnazione del Responsabile del Servizio Tecnico, che comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando il giorno ed il luogo per la scelta dell'area.
2. L'assegnazione viene effettuata secondo l'ordine di graduatoria, scegliendo nel contesto dei lotti disponibili.
3. La scelta inerente l'individuazione del lotto da assegnare deve essere effettuata dal Responsabile del Servizio tecnico, che procederà ad assegnare in continuità degli stessi, evitando l'esistenza di lotti vuoti.

Art. 12 - Convenzione

1. Gli assegnatari vengono invitati a presentarsi in Comune nel giorno indicato con lettera raccomandata per la sottoscrizione del contratto, previo pagamento del prezzo del lotto e delle spese contrattuali.
2. La consegna dell'area è contestuale alla stipula del contratto.

3. La convenzione per il trasferimento del diritto di proprietà deve contenere tutti i vincoli previsti dal presente regolamento ed è stipulato per atto pubblico amministrativo.
4. Le spese di registrazione, trascrizione, voltura, diritti, ecc. sono a carico dell'acquirente.
5. In particolare, la convenzione deve prevedere:
 - a) Il prezzo di cessione;
 - b) Le caratteristiche tipologiche degli edifici da realizzare;
 - c) Le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione;
 - d) I casi di decadenza della concessione;
 - e) La clausola che il terreno o l'alloggio non possono essere alienati prima di 20 anni dalla concessione, fatti salvi i casi previsti dal regolamento.

Art. 13 - Oneri a carico del concessionario

1. Il concessionario deve:
 - a) destinare l'area alle finalità indicate nell'atto di cessione;
 - b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del Comune;
 - c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della concessione Edilizia;
 - d) In caso di inadempienza si provvederà alla revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto.
 - e) L'assegnatario deve presentare richiesta di concessione edilizia entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipulazione del contratto. Da tale data, fatti salvi i termini e le condizioni previste dalla Legge 10/77 e ss.m.ii. e dal vigente Regolamento Edilizio, iniziano a decorrere i termini per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 14, essendo il termine perentorio.
2. Il termine di 2 anni fissato, potrà essere prorogato con delibera della Giunta Comunale, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore. Il Comune, qualora lo ritenga opportuno, potrà destinare le aree interne rese così disponibili, a servizio pubblico.

Art. 14 - Sanzioni

1. Nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 13, previa messa in mora del Concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al Concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti nell'area stessa.
2. Il precedente assegnatario rientrerà in disponibilità delle somme spese e documentate con regolare fattura, solo a seguito del subentro di un nuovo richiedente, che potrà regolarizzare i costi direttamente col precedente avente titolo, previo consenso del Responsabile del Servizio tecnico.

Art. 15 - Casi particolari

1. In caso di decesso del concorrente, hanno diritto alla assegnazione dell'area, purché conviventi con l'aspirante assegnatario al momento della sua morte ed inclusi nel nucleo familiare indicato nella domanda, nell'ordine: il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli stessi ascendenti di primo grado.
2. I proprietari di terreni privati, compresi nel piano di lottizzazione, che a seguito di cessione al Comune non dispongono di una superficie minima di 250 metri quadri hanno diritto prioritariamente all'assegnazione di un lotto.
3. I lotti di riferimento al comma 2 non vanno al bando.
4. Qualora siano presentate due o più domande di assegnazione di lotti da parte di componenti il medesimo nucleo familiare, si stabilisce il seguente ordine di criteri:

- a) precedenza al più anziano di età (3 punti);
 - b) reddito più basso tra i richiedenti (1 punto);
 - c) concessione a colui che avrà ottenuto il maggior punteggio, con esclusione degli altri aventi diritto;
5. Gli aventi diritto esclusi, individuati dal precedente comma 4, lett. c), possono usufruire dell'assegnazione dei lotti residui solo nell'ipotesi di mancata assegnazione degli stessi, decorsi 12 mesi dalla pubblicazione dell'approvazione definitiva della graduatoria.

Art. 16 - Accertamento mancanza dei requisiti

1. Qualora, prima della stipula del contratto, si accerti la mancanza nell'assegnatario di requisiti determinati per la collocazione in graduatoria, il Responsabile del Servizio sospende la consegna, notifica all'assegnatario, con lettera A/R, l'esito degli accertamenti compiuti, assegnandole un termine massimo non superiore a 30 giorni per la presentazione di deduzioni scritte 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. 17 - Accertamento mancanza dei requisiti dopo la stipula del contratto

1. Qualora la mancanza dei requisiti venga accertata successivamente alla stipula del contratto, lo stesso è risolto di diritto.
2. Nel caso in cui la costruzione della casa sul lotto assegnato sia in avanzata fase di realizzazione, l'assegnatario è tenuto al pagamento di una sanzione pari a tre volte il prezzo complessivo dell'area stessa, fatti salvi i provvedimenti penali di cui alle norme vigenti.
3. L'organo competente a determinare l'ammontare delle sanzioni è il Consiglio Comunale.

Art. 18 - Vincoli

1. Il lotto assegnato o l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato per un periodo di 20 anni dalla data di concessione del lotto.
2. Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire 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 fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutata sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 19 - Mutuo ipotecario

1. In caso di accensione di mutuo ipotecario da parte dell'assegnatario dell'area, l'istituto di credito concedente il mutuo può procedere, in caso d'insolvenza dell'assegnatario, alla vendita forzata dell'alloggio e dell'area su cui insiste, in deroga all'art. 18.

Art. 20 - Locazione

1. L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere dato in locazione, prima che siano trascorsi 10 anni dalla concessione del lotto.
2. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel precedente comma 1 e art. 18 sono nulli.

Art. 21 - Prezzo di cessione

1. Il prezzo di cessione delle aree viene determinato annualmente dalla Giunta Comunale in sede di verifica della quantità e qualità delle aree fabbricabili in relazione ai seguenti criteri:
 - a) Potenziale valore del terreno;
 - b) Costo opere di urbanizzazione;
2. Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria, di interesse collettivo, verranno corrisposti secondo i termini e modalità della Legge 28.01.1977, n° 10 e ss.mm.ii.
3. Il Comune si impegna a realizzarle in relazione alle risorse disponibili.
4. Le entrate derivanti dalla cessione delle aree vengono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 22 - Controversie interpretative

1. Eventuali controversie circa l'interpretazione delle norme del presente regolamento sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

Art. 23 - Norme transitorie e finali

1. Il prezzo di cessione viene determinato in relazione al prezzo di mercato dell'area e all'incidenza delle opere di urbanizzazione

Art. 24 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione che lo approva ai sensi dell'art. 134, del D.Lgs. 267/2000, e ss.mm.ii.

=====

=