

COMUNE DI OSILO

PROVINCIA DI SASSARI

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
DELLE AREE NEL PIANO DI ZONA PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICA E
POPOLARE (P.E.E.P.)

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.6 DEL 03.03.2010 E
MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.8 DEL 24.02.2011

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento di assegnazione delle aree del Piano di Zona destinate a interventi di edilizia residenziale economica e popolare, stabilendo i requisiti che devono essere posseduti dai richiedenti, i criteri per la formazione delle graduatorie, gli adempimenti degli assegnatari e i relativi termini, le sanzioni e le decadenze a carico degli stessi.

Art. 2 - Titolo di assegnazione

1. Tutte le aree del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare, destinate a interventi di edilizia residenziale economica e popolare, sono assegnate in diritto di proprietà.

Art. 3 - Soggetti che possono concorrere all'assegnazione

1. Possono concorrere all'assegnazione di aree, i singoli cittadini che intendano costruire alloggi di tipo economico e popolare destinati ad abitazione per il proprio nucleo familiare, con preferenza per i proprietari di aree espropriate per la realizzazione dei Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).
2. Ai sensi dell'art.7, comma 4 della L.136/1999, la disposizione di cui all'art.35 comma 11 della L.865/1971, come sostituito dall'art.3 comma 63 della L.662/1996, che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini della cessione in proprietà delle aree, si interpreta nel senso che tale preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con le quali tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale.

Art. 4 - Bando di assegnazione

1. Per l'assegnazione delle aree, il Comune emana apposito bando.
2. Il bando deve indicare:
 - le aree disponibili per l'assegnazione;
 - il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
 - i requisiti richiesti per poter partecipare alla selezione;
 - il contenuto della domanda, i criteri e i punteggi per la formazione della graduatoria, i documenti da allegare;
 - il corrispettivo da versare per l'assegnazione;
3. Il bando deve prevedere un termine non inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio per la presentazione delle domande.
4. L'assegnazione delle aree tra i soggetti richiedenti in possesso dei requisiti indicati nel presente regolamento avviene per concorso a punti.
5. Le graduatorie, formate in conformità al presente regolamento, hanno validità per un periodo di due anni dalla data della determinazione di approvazione definitiva. Scaduto tale termine, le graduatorie decadono automaticamente, salvo il potere di proroga dell'efficacia, da stabilire con deliberazione di Giunta Comunale, comunque per un periodo non superiore a 12 mesi, per motivate esigenze, quali la necessità di assegnare le aree rese libere per rinuncia o decadenza degli assegnatari negli stessi Piani di Zona oggetto del bando.

Art. 5 - Requisiti per concorrere all'assegnazione

1. Per concorrere all'assegnazione delle aree, i richiedenti devono possedere i seguenti requisiti:

- a. essere maggiorenni;
- b. essere cittadini italiani o di altro Stato membro dell'Unione europea;
- c. essere residenti in Sardegna;
- d. non essere proprietari, essi stessi né l'eventuale coniuge o convivente more uxorio, di un'area edificabile nel territorio della Sardegna, idonea alla costruzione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- e. non essere titolari, essi stessi né l'eventuale coniuge o convivente more uxorio, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso, di abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio della Sardegna;

Si considera adeguato l'alloggio di cui il richiedente o l'eventuale coniuge o convivente, abbia piena titolarità, la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'articolo 13 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392, non sia inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona.

Per nucleo familiare s'intende la famiglia costituita da coniugi, ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi, risultanti dallo stato di famiglia del richiedente. Costituiscono nucleo familiare le coppie di fatto, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali sino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio da almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza deve risultare instaurata da oltre due anni ed essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del convivente che dal richiedente.

- f. non avere ottenuto, essi stessi né l'eventuale coniuge o convivente more uxorio, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o il contributo o con il finanziamento agevolato concessi, in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente pubblico;
- g. fruire di un reddito annuo complessivo, riferito all'intero nucleo familiare, calcolato con le modalità di cui all'art. 21 della Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni, non superiore al limite vigente, per gli interventi di edilizia convenzionata-agevolata, al momento della pubblicazione del bando.

Per reddito familiare s'intende la somma dei redditi imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultanti dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale presentata prima della domanda. Agli effetti della determinazione del reddito si applicano le disposizioni di cui all'art. 21 della Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni.

2. I suddetti requisiti devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando all'Albo pretorio e devono permanere fino alla assegnazione dell'area, che si perfeziona con la stipula della convenzione.

Art. 6 - Criteri e punteggi per la formazione della graduatoria

1. Solo fra coloro che possiedono i requisiti per concorrere all'assegnazione, la priorità è stabilita mediante i seguenti criteri e punteggi:

CRITERI	PUNTI
Residenza nel Comune di Osilo	8
Composizione del nucleo familiare del richiedente	
due persone	2

tre persone	3
quattro persone	4
cinque persone	5
sei persone	6
sette persone	7
otto persone	8
per ogni persona oltre otto unità	2
Reddito del nucleo familiare	
fino al 25% del reddito massimo ammissibile	8
superiore al 25% e inferiore al 40% del reddito massimo ammissibile	6
superiore al 40% e inferiore al 60% del reddito massimo ammissibile	4
superiore al 60% e inferiore all'80% del reddito massimo ammissibile	2
superiore all'80% e inferiore all'90% del reddito massimo ammissibile	1
oltre il 90% del reddito massimo ammissibile	0
Richiedente che abiti con il proprio nucleo familiare in alloggio non di proprietà, considerato non adeguato ai sensi dell'art. 13 L.392/78	2
Presenza nel nucleo familiare del richiedente di persone con menomazioni che comportino diminuzione permanente della capacità lavorativa:	
da 1/3 fino a 2/3 (certificata)	2
superiore a 2/3 (certificata)	3
Coppie di giovani, ossia le coppie in cui il richiedente o il coniuge o il convivente more uxorio abbia meno di 40 anni alla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio	3

Art. 7 - Contenuto delle domande

1. La domanda di assegnazione deve essere trasmessa al Comune nei termini indicati dal bando.
2. La domanda deve contenere le generalità del soggetto richiedente e l'esatto recapito presso cui devono essere inviate tutte le comunicazioni relative al concorso.
3. La domanda deve essere corredata da:
 - autocertificazione, resa ai sensi del DPR 445/2000, attestante la cittadinanza italiana, residenza anagrafica, stato di famiglia;
 - dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi del DPR 445/2000, relativa, ai redditi di ciascun componente il nucleo familiare, o copia dell'ultima dichiarazione dei redditi (Copia Mod. Unico, Mod.Cud oppure 730) per ciascun componente del nucleo familiare;
 - dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del DPR 445/2000, sul possesso dei requisiti richiesti per concorrere all'assegnazione delle aree;
 - dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del DPR 445/2000, ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
 - eventuali altri documenti specificatamente indicati dal bando.
4. Ciascun richiedente può presentare domanda per l'assegnazione di una sola area.

Art. 8 - Commissione valutatrice

1. L'assegnazione delle aree è disposta con determinazione del Responsabile del Settore tecnico, sulla base delle proposte di una Commissione valutatrice, composta dallo stesso Responsabile del Settore tecnico, con funzioni di

- presidente e da due dipendenti, di categoria non inferiore alla C, nominati dal Responsabile del Settore tecnico medesimo.
2. In data successiva alla scadenza del bando, la Commissione valutatrice si riunisce per vagliare l'ammissibilità delle richieste di assegnazione. Può chiedere il completamento della documentazione di una domanda, al fine di accertare sotto tutti gli aspetti le reali dimensioni e rapporti di una situazione di fatto. In caso di domanda incompleta, la documentazione o le indicazioni mancanti, devono essere trasmesse nei termini stabiliti nella richiesta.
 3. Le sedute della Commissione valutatrice sono valide con la partecipazione di almeno due componenti.
 4. Le decisioni della Commissione valutatrice sono adottate a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
 5. Il componente della Commissione valutatrice che sia parente o affine fino al quarto grado del richiedente, deve allontanarsi dalla seduta prima dell'esame della relativa istanza.
 6. I pareri di ammissibilità e le proposte di graduatorie della Commissione valutatrice hanno carattere preparatorio e consultivo. Il provvedimento di approvazione delle graduatorie e di assegnazione delle aree rimangono di esclusiva competenza del Responsabile del Settore tecnico.
 7. Di una eventuale divergenza di valutazioni, sarà espressa esauriente motivazione nel dispositivo della determinazione del Responsabile del Settore tecnico.

Art. 9 - Predisposizione della graduatoria provvisoria e definitiva

1. Su proposta della Commissione valutatrice, il Responsabile del Settore tecnico predispone la graduatoria provvisoria che sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 20 giorni consecutivi, durante i quali, a pena di decadenza, gli interessati possono presentare opposizione in carta semplice.
2. La Commissione valutatrice, effettuato l'esame delle opposizioni, formula la proposta di graduatoria definitiva da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Servizio per la definitiva assegnazione.
3. La Commissione valutatrice, nella formulazione della graduatoria, riserva ai proprietari di aree espropriate per la realizzazione dei Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) una collocazione utile nella graduatoria stessa, secondo il punteggio riportato.
4. La graduatoria definitiva, approvata con determinazione del Responsabile del Settore tecnico, è pubblicata nell'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 10 - Graduatoria

1. I richiedenti sono chiamati a scegliere l'area in base all'ordine di graduatoria, determinato dal punteggio conseguito.
2. In caso di parità di posizione, è effettuato sorteggio pubblico tra i richiedenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.
3. A ciascun richiedente può essere assegnata una sola area.

Art. 11 - Modalità per l'assegnazione e per il pagamento

1. L'assegnazione delle aree è comunicata agli aventi diritto con lettera raccomandata a/r o mediante notifica.
2. Entro un mese dalla data di assegnazione dell'area, è stipulato un contratto preliminare di vendita, tra il Comune e ciascun assegnatario. Contestualmente

- alla sottoscrizione del contratto, l'assegnatario versa al Comune, a titolo di acconto, il **50%**, del corrispettivo dovuto.
3. Il mancato versamento dell'acconto nei termini di cui sopra, comporta la decadenza dall'assegnazione.
 4. Il restante corrispettivo, pari al **50%**, dovrà essere versato al momento della stipulazione della convenzione.
 5. Su richiesta dell'assegnatario potrà essere concessa una rateizzazione, così articolata:
 - **30%** all'atto di stipulazione della convenzione;
 - **20%** entro 12 mesi dalla data di stipulazione della convenzione.
 6. A garanzia della rateizzazione, l'assegnatario deve stipulare apposita cauzione, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, con esclusione del beneficio della preventiva escussione, di importo pari all'ammontare della rata di prezzo da versare.

Art. 12 - Determinazione del corrispettivo

1. Il corrispettivo della cessione dei lotti, ai sensi della legislazione vigente (art. 35, comma 12, Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.), è determinato ripartendo gli oneri a carico dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in ragione del volume realizzabile in ciascun lotto.
2. Il corrispettivo, ai sensi dell'art. 172, comma 1 lett. c), del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, è determinato annualmente all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione del Comune.

Art. 13 - Convenzioni

1. Tra il Comune e gli assegnatari delle aree vengono stipulate le convenzioni, di cui all'art.35 L.865/1971 e s.m.i., per la cessione in proprietà delle aree, sulla base dello schema tipo approvato dal Comune.
2. La convenzione deve essere stipulata, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare di vendita.
3. L'inosservanza del termine di stipula della convenzione, per cause dipendenti dall'assegnatario, comporta la decadenza dall'assegnazione. In tal caso, il Responsabile del Settore tecnico procede con apposito atto a dichiarare la decadenza e conseguentemente l'area rientra nella disponibilità del Comune, che trattiene a titolo di risarcimento il 10% di quanto versato dall'assegnatario a titolo di acconto.
4. La convenzione è stipulata per atto pubblico, da trascriversi. Tutte le spese relative alla convenzione sono a totale carico dell'assegnatario.

Art. 14 - Caratteristiche degli alloggi e termini per i lavori.

1. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi da realizzare sono quelle indicate nel Piano di zona per l'edilizia economica e popolare.
2. I termini per l'esecuzione dei lavori sono così stabiliti:
 - presentazione del progetto: entro 150 giorni dalla data di stipula della convenzione;
 - inizio lavori: entro un anno dal rilascio della concessione edilizia;
 - fine lavori: entro 3 anni dall'inizio lavori.

Art. 15 - Accertamento della mancanza di requisiti

1. Qualora, prima della consegna del terreno, si accerti la mancanza nell'assegnatario di alcuni requisiti prescritti nel presente regolamento o di alcune delle condizioni che avevano influito nella sua collocazione in graduatoria, o si accerti che si è ottenuta l'assegnazione sulla base di dichiarazioni mendaci o di documenti falsi, il Responsabile del Settore tecnico sospende la consegna e, dopo aver comunicato all'assegnatario, con lettera raccomandata a/r o con notifica, le risultanze degli accertamenti compiuti, assegnandogli un termine massimo di 10 giorni per la presentazione di controdeduzioni scritte e documenti, annulla l'assegnazione, provvedendo all'eventuale modifica della graduatoria. Il provvedimento di annullamento è a carattere definitivo.

Art. 16 - Penalità e risoluzione dell'atto di cessione delle aree in proprietà

1. L'area edificata, o parzialmente edificata, non può essere locata, sublocata, alienata o ceduta in uso a terzi per cinque anni dall'assegnazione, salvo autorizzazione del Comune per gravi, sopravvenuti e documentati motivi.
2. Nel caso di inosservanza da parte dell'acquirente dei divieti anzidetti si verifica l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area in proprietà e il terreno e le opere su di esso eventualmente realizzate rientrano nella disponibilità del Comune.
3. Nel caso di mancato pagamento della rata del prezzo di cessione dell'area, il Comune mette in mora l'inadempiente, prescrivendo un termine perentorio di 30 giorni per l'estinzione del debito. Il mancato pagamento al termine dei 30 giorni, comporta l'incameramento della cauzione e l'automatica risoluzione dell'atto di cessione e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrano nella disponibilità del Comune.
4. Nel caso d'inosservanza dei termini d'inizio dei lavori imputabile a negligenza dell'assegnatario, il Comune può prescrivere nuovi termini perentori per l'inizio degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari al 10% del corrispettivo stabilito per la cessione. Trascorsi inutilmente i nuovi termini si verifica automatica risoluzione dell'atto di cessione e il terreno rientra nelle disponibilità del Comune.
5. Nel caso d'inosservanza dei termini d'ultimazione dei lavori imputabile a negligenza dell'assegnatario, il Comune può prescrivere nuovi termini per l'ultimazione degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% del corrispettivo stabilito per la cessione. Trascorsi inutilmente i nuovi termini l'acquirente deve impegnarsi ufficialmente ad ultimare i lavori entro un nuovo termine prescritto dal Comune non superiore ad un anno; in caso di ulteriore negligenza si verifica automatica risoluzione dell'atto di cessione e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientra nelle disponibilità del Comune.
6. Qualora l'assegnatario, dopo aver pagato l'area, non abbia interesse alla realizzazione degli interventi, le aree saranno restituite al Comune che, detratta una penalità pari al 10% delle somme versate, provvederà ad effettuare altra assegnazione.

Art. 17 - Riassegnazioni ed indennizzi

1. Quando l'atto di cessione è risolto, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata ed in particolare per qualcuno dei motivi indicati al precedente art.16, l'area rientra nella disponibilità del Comune e con essa divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate.
2. Il Comune rimborsa all'acquirente decaduto la somma versata per l'acquisizione, detratte le spese sostenute dal Comune e una penalità pari al 10% della somma stessa.
3. Le opere realizzate vengono indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto, solo dopo la riassegnazione ad altro soggetto, sulla base di una stima redatta da tre tecnici esperti, di cui uno nominato dal Comune, il secondo dall'acquirente decaduto ed il terzo nominato di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Sassari. Dall'indennità sono detratte le spese occorrenti per la stima e la riassegnazione.

Art. 18 - Norme finali

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, è fatto espresso rinvio alle vigenti norme in materia di assegnazioni di aree per l'edilizia economica e popolare.
2. Il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente.
3. Il presente regolamento entra in vigore con l'esecutività della delibera di approvazione.