



COMUNE DI VILLA SANT'ANTONIO
PROVINCIA DI ORISTANO

UFFICIO TECNICO

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA (PEEP)

INDICE	
Art. 1	Bando di assegnazione
Art. 2	Contenuto della domanda
Art. 3	Commissione tecnica per la formazione delle graduatorie
Art. 4	Criteri per la formazione delle graduatorie
Art. 5	Parametri per l'attribuzione del punteggio
Art. 6	Determinazione del corrispettivo
Art. 7	Modalità di pagamento
Art. 8	Contratto
Art. 9	Decadenza
Art. 10	Norma finale

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 29 IN DATA 05/08/2016**

PREMESSA

Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree comunali destinate a interventi di edilizia residenziale economica e popolare (P.E.E.P.) 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. La cessione avverrà, per tutte le aree in diritto di proprietà, al prezzo annualmente stabilito dalla Giunta Comunale.

ART. 1

BANDO DI ASSEGNAZIONE

All'assegnazione delle Aree si provvede mediante pubblica selezione, che verrà pubblicizzata con apposito Bando, a cura del Responsabile del Servizio.

Tale bando dovrà prevedere un termine per la presentazione delle domande, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio on-line del Comune di Villa Sant'Antonio.

Il bando inoltre sarà reso pubblico mediante:

- a) Affissione nella sede comunale e nei locali pubblici o aperti al pubblico;
- b) Pubblicazione presso la sede dell'AREA di Oristano.

Le graduatorie formate in seguito all'indizione del bando avranno una validità non superiore a due anni. Scaduto tale termine, le stesse decadranno.

Le aree sono destinate ai singoli cittadini, alle cooperative e alle imprese.

ART. 2

CONTENUTO DELLA DOMANDA

Le domande dovranno essere REDATTE su appositi moduli PREDISPOSTI dal Comune e dovranno essere corredate con tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

I richiedenti dovranno possedere, al momento del bando i seguenti requisiti, di cui all'art. 1 della L.R. 29/89:

- a. cittadinanza italiana o di Paese membro della Comunità Europea, salva l'ammissibilità della partecipazione del cittadino straniero quando tale diritto sia riconosciuto, in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali;
- b. non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione.
 - di idonea area edificabile all'interno delle zone A — B — C del P.U.C. del Comune di Villa Sant'Antonio.
 - di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio regionale. Si considera adeguato l'alloggio, di cui l'assegnatario, acquirente o singolo privato ovvero altro componente del proprio nucleo familiare abbia piena titolarità, la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non sia inferiore a 45 mq per 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 servizio, quando il nucleo familiare è costituito da 2 persone e quello di un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona.
- c. non avere ottenuto, né per sé né per altri componenti del nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato concessi, in qualunque forma ed in qualunque luogo, dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico;
4. fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore al limite fissato dalla Regione ai sensi e per gli effetti del D.L.gs 112/98 nonché del D.L.gs 234/2001, cui si rimanda per relationem, e ad oggi determinato in € 45.205,00 (come stabilito dalla

determinazione del Direttore Generale della RAS – Assessorato Lavori Pubblici Prot. N. 8643 – Rep. 608 del 05/03/2015) valore che nel tempo subirà adeguamenti automatici in subordine alle eventuali modifiche da parte della Regione. Il reddito considerato è quello imponibile risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale presentata prima della domanda.

Agli effetti della determinazione del reddito si applicano le seguenti disposizioni di cui all'art. 21 della L. 457/78, e s.m.i.:

- a) Il reddito del nucleo familiare è diminuito di € 516,46 per ogni figlio a carico;
- b) Qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi di lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione di cui alla precedente lettera a), sono calcolati nella misura del 60%.

5. non aver ottenuto, in precedenza, assegnazioni di aree per l'Edilizia Economica e Popolare;

I suddetti requisiti devono essere posseduti sia alla data di pubblicazione del bando sia al momento dell'assegnazione, che si perfeziona con la stipula della convenzione ex art. 35 della L. 865/71.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi, risultanti dallo stato di famiglia del richiedente.

Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti i collaterali fino 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 e 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.

I figli maggiorenni sono da considerarsi non a carico quando possono essere dichiarati tali in base alla vigente normativa fiscale (art. 12 D.P.R. n. 917/1986).

Sono equiparate ai coniugi: le ragazze madri, i vedovi, le vedove, i separati e/o divorziati con i figli a carico.

Vengono considerati nuclei familiari a se stanti quei cittadini che pur essendo inseriti anagraficamente in un determinato nucleo, dichiarino di volerne costituire uno separato entro il termine di anni tre dalla data della eventuale stipula del contratto di acquisto del lotto.

Alla domanda di assegnazione dovrà essere allegata la ricevuta attestante il versamento alla Tesoreria Comunale dell'importo di € 50,00 a titolo di cauzione.

La suddetta cauzione verrà incamerata dal Comune nel caso in cui entro mesi sei dalla data di comunicazione dell'assegnazione del lotto, non si proceda alla stipula del contratto per ritardi e/o inadempienze imputabili all'assegnatario.

In caso di stipula del contratto d'acquisto la suddetta somma verrà portata in detrazione dagli oneri complessivi da corrispondere al Comune.

Art. 3

COMMISSIONE TECNICA PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

La Commissione tecnica, composta dal Responsabile Area Tecnica in qualità di Presidente e da due tecnici esperti di edilizia economica e popolare, con privilegio delle professionalità interne, ha il compito di valutare l'ammissibilità delle richieste, il possesso dei requisiti, la formazione della graduatoria.

Art. 4

CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

Tutte le aree destinate dagli strumenti urbanistici a edilizia residenziale economica e popolare sono cedute in diritto di proprietà.

La ricognizione delle stesse viene effettuata e aggiornata annualmente, o secondo necessità, dalla Giunta Comunale.

Gli enti preposti all'edilizia residenziale pubblica (es. Agenzia Regionale per l'Edilizia Abitativa) o altri Enti che usufruiscano di specifiche riserve di legge, beneficiando per legge della massima priorità, potranno ottenere l'assegnazione di aree a semplice richiesta, a prescindere dal Bando di Concorso.

la graduatoria viene formulata in osservanza dei seguenti criteri di priorità:

A. COOPERATIVE O IMPRESE PER INTERVENTI COPERTI DA FINANZIAMENTO PUBBLICO:

- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
- Cooperative di abitazione a proprietà individuale (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
- Altre cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi);
- Altre cooperative di abitazione a proprietà individuale, cooperative di produzione e lavoro, imprese di costruzione (o loro consorzi);

B. COOPERATIVE O IMPRESE PER INTERVENTI NON COPERTI DA FINANZIAMENTO PUBBLICO.

- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
- Cooperative di abitazione a proprietà individuale (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
- Altre cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi);
- Altre cooperative di abitazione a proprietà individuale, cooperative di produzione e lavoro, imprese di costruzione (o loro consorzi);

C. SINGOLI CITTADINI AUTOCOSTRUTTORI.

- Singoli proprietari di aree espropriate o assoggettate a vincolo espropriativo per la realizzazione dei piani per l'edilizia economica e popolare.
- Singoli cittadini autocostruttori.

Le assegnazioni si effettuano con priorità dei residenti fino ad esaurimento della graduatoria.

Ai sensi dell'art. 7, 4° comma della L. 136/99, la disposizione di cui all'undicesimo comma dell'art. 35 della L. 865/71, come sostituito dall'art. 3 comma 63 della L. 662/96, 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 economica e popolare.

Relativamente alle cooperative, il punteggio per ciascuna delle categorie in esame, verrà calcolato attribuendo alle stesse la media dei punteggi riportati da ogni singolo socio. Ogni socio della cooperativa deve essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 2, anche in riferimento ad eventuali soci subentranti in luogo di altro o di altri per qualsiasi motivo.

A parità di priorità e punteggio la precedenza è attribuita per pubblico sorteggio.

Art. 5

PARAMETRI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili sono definiti sulla base dei dati da esse forniti, facendo riferimento alla situazione del richiedente al momento della pubblicazione del Bando.

Il punteggio da attribuire ad ogni singolo richiedente è determinato secondo i seguenti parametri:

- **Composizione del nucleo familiare:** la definizione di Nucleo familiare è rimandata all'art. 2, del presente regolamento

N. componenti nucleo familiare	Punteggio attribuito
1	1
2	2
3	3
4	5
5	7
6	8
7	10
8 o numero sup.	15

- **Affollamento:** Per affollamento si intende il rapporto tra la superficie netta calpestabile e il numero dei conviventi, come risulta dal certificato di stato di famiglia (inclusi in questo caso i componenti non a carico), e comunque secondo il disposto dell'art. 2 della L.R. n.° 29/89. Il punteggio, attribuito mediante l'operazione matematica che stabilisca il numero di metri quadrati che ogni abitante ha, in astratto, a disposizione, è così ripartito:

mq/abitante	Punteggio attribuito
sopra i 35,00	1
da 29,01 a 35,00	2
da 24,01 a 29,00	3
da 19,01 a 24,00	4
da 15,00 a 19,00	5
sotto i 15,00	6

- **Residenza**

Anni	Punteggio attribuito
fino a 2	1
superiore a 2 fino a 5	3
superiore a 5 fino a 10	5
superiore a 10 fino a 15	7
superiore a 15 fino a 20	9
oltre 20	11

Le frazioni di anno devono essere considerate zero o uno a seconda che si tratti di frazioni inferiori o superiori ai sei mesi.

Per coloro che hanno avuto la residenza nel Comune di Villa Sant'Antonio, in diversi i periodi, siano essi anni interi o periodi frazionati, il punteggio di cui sopra sarà dato anche dalla sommatoria di detti periodi.

- **Reddito:** per la definizione di Reddito si fa riferimento all'art. 2, p. 4 del presente regolamento.

Limiti importo	Punteggio attribuito
Fino al 50% del reddito massimo ammissibile	10
Fino al 70% del reddito massimo ammissibile	5
Fino al 100% del reddito massimo ammissibile	1

- **Situazioni particolari**

- Concorrenti il cui nucleo familiare conviva con altri nuclei familiari nello stesso alloggio, il cui parametro di affollamento sia inferiore a mq. 35 per abitante, o abiti in alloggi malsani, impropri, dichiarati inagibili o pericolanti dalla pubblica autorità o con intimazione di sfratto esecutivo o portatori di handicap: **per ogni situazione punti 1 con un massimo di 4 punti;**
- Presenza nel nucleo familiare o richiedente disabile con menomazioni comportanti limitazioni della capacità lavorativa fino ad 1/3: **punti 3;**
- Richiedenti che abitino in alloggi che debbano essere rilasciati a seguito di provvedimento di sfratto: **punti 2.**

Art. 6

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della cessione dell'area è determinato annualmente con deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 7

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo della cessione dell'area, determinato come nel precedente art. 6, deve essere pagato in unica soluzione al momento della stipulazione del contratto.

E' consentito, a chi ne faccia richiesta, la rateizzazione del pagamento con le seguenti modalità:

- prima rata pari al 50% del corrispettivo, alla data di stipula del contratto;
- somma residua ripartita in massimo tre rate annuali di pari importo da pagarsi entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento.,

Sull'importo delle singole rate verranno calcolati gli interessi di dilazione, a norma dell'art. 35 della L. 865/71, pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipula della convenzione.

La dilazione del pagamento del corrispettivo sarà consentita a condizione che l'assegnatario presti apposita e idonea garanzia fideiussoria, escutibile a semplice richiesta del Comune, con esclusione quindi del beneficio di cui all'art.1944, comma 2, del c.c., che copra l'importo complessivo delle rate.

Art. 8

CONTRATTO

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree a destinazione residenziale vengono stipulati appositi contratti di compravendita, con i contenuti previsti dalla legislazione vigente, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento e dalla specifica deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dei prezzi di cessione dei lotti e le sanzioni a carico degli assegnatari inadempienti, tenendo conto che:

- o Il contratto **redatto** in base allo schema tipo approvato dal Comune, dovrà essere stipulato, a pena di decadenza dell'assegnazione, entro sei mesi dalla data di notifica dell'assegnazione;
- o Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate negli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione, fatte salve le possibilità di modifica espressamente previste e compatibili e comunque conformi alla tipologia degli interventi di edilizia residenziale pubblica.
- o I progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e portati a termine entro 3 anni dalla stessa data.

Il Responsabile del servizio Area Tecnica ha la facoltà di prorogare i termini nei casi di giustificata e comprovata forza maggiore. I predetti termini sono stabiliti a pena di decadenza.

Gli assegnatari non possono alienare gli alloggi edificati sull'Area ceduta in proprietà nei primi 5 (cinque) anni decorrenti dalla data del rilascio del certificato di agibilità, salvo il caso in cui sussista la previa autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale, allorquando sopraggiungano gravi e documentati motivi. Decorso tale termine, il proprietario può venderlo o costituire diritti reali di godimento.

E' comunque vietata la cessione a terzi del diritto di proprietà relativo all'Area ineditata o parzialmente edificata, salva l'ipotesi in cui la graduatoria sia valida ed il terzo sia contemplato nella stessa in qualità di idoneo.

Nel caso di alienazione di alloggi convenzionati ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., l'acquirente dovrà corrispondere al Comune di Villa Sant'Antonio la quota di cui al contributo ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 relativa al solo "costo di costruzione".

Art. 9 DECADENZA

Si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione del lotto, con incameramento di una penale pecuniaria pari al 30 % del prezzo di cessione nel caso di inosservanza del termine di inizio o di ultimazione dei lavori di cui al precedente articolo 8.

In tal caso le aree torneranno nella disponibilità del Comune di Villa Sant'Antonio.

Art. 10 NORMA FINALE

Dopo l'ultimazione della procedura relativa al bando ed una volta esaurita la relativa graduatoria, il bando si trasformerà automaticamente in bando "aperto", conseguentemente le richieste che perverranno, verranno esaminate singolarmente e qualora si abbia la disponibilità di lotti si procederà direttamente all'assegnazione fino all'esaurimento degli stessi. In ogni caso è fatto salvo il possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica di cui al presente regolamento.