

**ALLEGATO ALLA DELIB. DEL C.C.
N. 77 del 22/11/2010**

**COMUNE DI MARRUBIU
Provincia di Oristano**

REGOLAMENTO

***Per l'assegnazione dei lotti destinati
a edilizia residenziale
(mercato libero)***

08 novembre 2011

PREMESSA

Il presente regolamento disciplina il procedimento di assegnazione delle aree comunali destinate a interventi di edilizia residenziale (mercato libero) 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 CONCORSO E ASSEGNAZIONE

A seguito dell'approvazione del presente regolamento verrà indetto un bando di concorso per redigere le graduatorie per l'assegnazione e la vendita di aree per interventi di edilizia residenziale.

Tale bando dovrà prevedere un termine, non inferiore a 60 e non superiore a 90 giorni dalla pubblicazione **sul Sito web del Comune di Marrubiu** , per la presentazione delle domande.

Per la pubblicazione del bando si procederà **inoltre** tramite:

- a) Manifesti affissi **sulle vie principali cittadine e nei luoghi pubblici** ;
- b) Avviso, alla sede dell'AREA ed alle organizzazioni sindacali degli inquilini della Provincia di Oristano;

Le pubblicazioni di cui ai punti a), b) e c) dovranno contenere almeno: data di scadenza, requisiti per la partecipazione e criteri per l'assegnazione del punteggio.

L'ambito territoriale interessato dal bando è individuato con l'intero territorio nazionale.

ART. 2

DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

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 e nei precedenti ventiquattro mesi, i seguenti requisiti:

1. 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, purché residente in Italia;

I suddetti requisiti devono essere posseduti sia alla data della domanda sia al momento dell'assegnazione, che si perfeziona con la stipula del contratto di compravendita.

Alla domanda di assegnazione dovrà essere allegata la ricevuta attestante il versamento alla Tesoreria Comunale dell'importo di €200,00 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.

E' consentita la richiesta congiunta di assegnazione per lo stesso lotto da parte di due soggetti diversi che vogliano realizzare due unità immobiliari indipendenti nello stesso lotto, sempre nel rispetto degli indici urbanistici previsti nel Piano di Lottizzazione. In tal caso si stipulerà un atto di compravendita con entrambi i richiedenti che acquisiranno la proprietà in forma "indivisa".

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 di proprietà comunale destinate a edilizia residenziale ed oggetto di alienazione sono cedute in diritto di proprietà.

La ricognizione delle stesse viene effettuata e aggiornata annualmente, o secondo necessità, dal Consiglio Comunale.

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

A) ASSEGNAZIONE A COOPERATIVE

- 1) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi)
- 2) Cooperative di abitazione a proprietà individuale (o loro consorzi)
- 3) Altre cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi);
- 4) Altre cooperative di abitazione a proprietà individuale, cooperative di produzione e lavoro (o loro consorzi);

B) ASSEGNAZIONE A SINGOLI CITTADINI AUTOCOSTRUTTORI.

- 1) Singoli proprietari di aree espropriate;
- 2) Singoli cittadini autocostruttori;

Le assegnazioni si effettuano con priorità assoluta dei residenti in Marrubiu 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 residenziale.

Il punteggio delle cooperative, 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

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:

a). Composizione del nucleo familiare

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.

Nucleo familiare composto da

n°1	persona	punti	1
n°2	persona	punti	2
n°3	persona	punti	3
n°4	persona	punti	4
n°5	persona	punti	6
n°6	persona	punti	8
n°7	persona	punti	10
n°8	persona	punti	12

c. Residenza (nel Comune di Marrubiu)

fino a due anni	punti	1
da due a cinque anni	punti	3
da sei a dieci anni	punti	5
da undici a quindici	punti	7
da sedici a venti anni	punti	9
oltre 20 anni	punti	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 Marrubiu, in diversi i periodi, siano essi anni interi o periodi frazionati, il punteggio di cui sopra sarà dato anche dalla sommatoria di detti periodi.

d. Reddito

Il reddito di riferimento è quello annuo complessivo relativo all'ultima denuncia dei redditi presentata.

Il punteggio da attribuire è il seguente:

Reddito	punti
Fino ad € 25.000,00	10
Oltre €25.000,00 fino ad € 50.000,00	2
Oltre € 50.000,00	0

Per reddito si intende quello imponibile dichiarato ai fini I.R.P.E.F., documentato nelle forme di legge.

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, può essere pagato in contanti al momento della stipulazione degli atti.

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

- pagamento in contanti del 20% del corrispettivo all'atto della stipula del contratto;
- pagamento della somma rimanente in numero quattro rate annuali pari al 20 % del corrispettivo;

Sull'importo delle singole rate verranno calcolati gli interessi di dilazione, 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 del contratto.

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 materia di compravendita di aree edificabili, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento e dalla specifica deliberazione Consiliare di approvazione dei prezzi di cessione, tenendo conto che:

a) Il contratto, **redatto** in base allo schema tipo approvato dal Comune, dovrà essere stipulato, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione;

b) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate negli elaborati grafici dei piani di lottizzazione, fatte salve le possibilità di modifica espressamente previste e compatibili e comunque conformi alla tipologia indicata negli elaborati grafici del Piano.

c) I progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto di compravendita. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dal rilascio della Concessione Edilizia e portati a termine entro 3 anni dalla stessa data. **Il Responsabile del Servizio Tecnico** ha la facoltà di proroga che dovrà essere disposta dall'organo che ha disposto l'assegnazione 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.

Ai sensi della Legge 448/98, sono soppressi tutti i vincoli relativi all'alienazione degli alloggi introdotti dalla L. 865/1971, mentre permangono le altre prescrizioni previste dalla medesima L. 865/71;

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 Marrubiu 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, con incameramento di una penale pecuniaria pari al 30 % del prezzo di cessione nei seguenti casi:

nel caso di inosservanza del termine di inizio o di ultimazione dei lavori di cui al precedente punto 8. In tal caso le aree torneranno nella disponibilità del Comune di Marrubiu.

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 e' fatto salvo il possesso dei requisiti oggettivi previsti dal presente bando.