

**ALLEGATO ALLA DELIB. DEL C.C.
N. 77 del 22/11/2011**

**COMUNE DI MARRUBIU
Provincia di Oristano**

REGOLAMENTO

***Per l'assegnazione dei lotti destinati a edilizia
residenziale Economica e Popolare***

08 NOVEMBRE 2011

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, 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) e b) dovranno contenere : 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 della Regione Sardegna.

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

In relazione alla disponibilità delle aree oggetto dei bandi di assegnazione e alle caratteristiche volumetriche e tipologiche degli organismi edilizi che vi possono essere edificati, potranno essere indetti bandi separati cui potranno concorrere

i singoli cittadini autocostruttori, le cooperative e le imprese in funzione delle volumetrie esprimibili.

L'Amministrazione Comunale si impegna a definire le percentuali delle volumetrie disponibili da assegnare ai singoli cittadini, alle cooperative e alle imprese, in sede di verifica annuale delle quantità e qualità delle aree disponibili nei P.E.E.P.

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 e nei precedenti ventiquattro mesi, i seguenti requisiti, di cui all'art. 1 della L.R. 29/89:

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;
2. 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 Marrubiu o in altra zona analoga del territorio regionale;
 - di area edificabile o alloggio in qualunque zona turistica della Sardegna;
 - 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.

3. 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 € 35.894,00 (come stabilito dall'allegato 2 della deliberazione della G.R. n. 39/97 del 10.12.2002, in attuazione del CIPE 30 luglio 1991) 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 disposizioni di cui all'art. 21 della L. 457/78, e s.m.i..**
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 € 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.

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.

- 1) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
- 2) Cooperative di abitazione a proprietà individuale (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
- 3) Altre cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi);
- 4) 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.

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

C) SINGOLI CITTADINI AUTOCOSTRUTTORI.

- 1) Singoli proprietari di aree espropriate o assoggettate a vincolo espropriativo per la realizzazione dei piani per l'edilizia economica e popolare.
- 2) 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:

a). Composizione del nucleo familiare

la definizione di Nucleo familiare è rimandata all'art. 2, del presente regolamento

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	5
n°6	persona	punti	6
n°7	persona	punti	7
n°8	persona	punti	8

b. 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:

sopra i 35 mq	Punti	0
da 29,01 a 35 mq.	Punti	1
da 24,01 a 29 mq.	Punti	2
da 19,01 a 24 mq.	Punti	3
da 15 a 19 mq.	Punti	4
sotto i 15 mq.	Punti	6

C. Residenza

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

Per la definizione di Reddito si fa riferimento all'art. 2, p. 4 del presente regolamento.

Il punteggio da attribuire è il seguente:

Fino al 60% del reddito massimo ammissibile	Punti	10
Fino al 80% del reddito massimo ammissibile	Punti	7
Fino al 100% del reddito massimo ammissibile	Punti	3

e. 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;

f. Presenza nel nucleo familiare o richiedente disabile con menomazioni comportanti limitazioni della capacità lavorativa fino ad 1/3: punti 3;

g. 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, può 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 :

- a)** prima rata pari al 20% del corrispettivo, alla data di stipula del contratto;
- b)** somma residua ripartita in numero otto rate annuali pari al 10 % del corrispettivo,

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:

a) 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;

b) 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.

c) 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 della Concessione Edilizia 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.

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 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 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 per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica di cui al presente regolamento.