



CITTA' DI SORSO

PROVINCIA DI SASSARI

2° Settore Gestione del Territorio

(2.1 Servizio Urbanistica e Territorio)

REGOLAMENTO COMUNALE

**PER L'ASSEGNAZIONE E VENDITA DELLE AREE
RICADENTI NEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE (ART. 35 LEGGE 22.10.1971 N. 865) E DELLE
AREE RISERVATE AD E.E.P. RICADENTI ALL'INTERNO
DEI PIANI ATTUATIVI DI LOTTIZZAZIONE DELLE ZONE
TERRITORIALI OMOGENEE DI ESPANSIONE
RESIDENZIALE.**

IL DIRIGENTE

Dott. Ing. Maurizio Loriga

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Ing. Mario Salvatore Cappai

VISTO: SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Walter Enzo Marchetiello

Sorso, lì Giugno 2013

Aggiornamento: Settembre 2013

INDICE

- Art. 1 - Identificazione delle aree**
- Art. 2 - Titolo di assegnazione**
- Art. 3 - Tipologie Edilizie**
- Art. 4 - Bando di Assegnazione**
- Art. 5 - Soggetti che possono partecipare alle assegnazioni**
- Art. 6 - Requisiti dei richiedenti**
- Art. 7 - Contenuto della domanda e procedura per la definizione dell'assegnazione**
- Art. 8 - Punteggio ai singoli**
- Art. 9 - Punteggio alle cooperative**
- Art. 10 - Assegnazione delle aree**
- Art. 11 - Formazione della graduatoria. Graduatoria provvisoria e definitiva**
- Art. 12 - Decadenza dalla Graduatoria**
- Art. 13 - Cessione in proprietà**
- Art. 14 - Modalità e tempi di pagamento**
- Art. 15 - Inizio dei lavori, fine dei lavori**
- Art. 16 - Decadenza della cessione in proprietà**
- Art. 17 - Riassegnazione**
- Art. 18 - Norme Transitorie e Finali**

Art. 1- Identificazione delle aree

Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione e la vendita in diritto di proprietà delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare comprese nel P.U.C.

Art. 2 - Titolo di assegnazione

Le aree sono concesse interamente in diritto di proprietà ai sensi della vigente normativa (art. 35 comma 11 della Legge 865/1971); prima di essere cedute in proprietà le stesse rientrano nel patrimonio indisponibile del comune.

Art. 3 - Tipologie edilizie

La tipologia edilizia da attuare con i singoli interventi è indicativamente a schiera, comprendente piano seminterrato, piano terra e piano primo. Gli interventi edificatori sono regolamentati dalle norme di attuazione del piano attuativo e dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 4 - Bando di Assegnazione

All'assegnazione delle aree si provvede mediante selezione, che verrà pubblicizzata con apposito Bando, a cura del Dirigente del Settore. Tale Bando sarà riportato in manifesti da affiggere all'Albo Pretorio, dove rimarrà per almeno 30 giorni consecutivi. Di esso dovrà inoltre essere data notizia attraverso in almeno 1(uno) dei quotidiani Regionali maggiormente diffusi e attraverso il sito istituzionale dell'Ente.

Nel Bando devono essere indicati:

- le aree disponibili per l'assegnazione (non indicato per Bandi di assegnazione generale);
- il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
- i requisiti richiesti per poter partecipare alla selezione;
- il contenuto della domanda;
- la documentazione da presentare obbligatoriamente insieme alla domanda;
- la quantificazione del corrispettivo da versare per la cessione (non richiesto per Bandi di assegnazione generale)

Art. 5 - Soggetti che possono partecipare alle assegnazioni

Sono ammessi a partecipare alle selezioni i singoli cittadini che intendono realizzare direttamente gli interventi di costruzione dell'abitazione per il proprio nucleo familiare e le cooperative a proprietà divisa. I singoli privati godono del titolo preferenziale se sono espropriandi di aree incluse nei Piani di Edilizia Economica Popolare, sempre che siano in possesso dei requisiti, previsti dalle vigenti disposizioni, per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Art. 6 - Requisiti dei richiedenti

I requisiti di accesso all'assegnazione delle aree sopra indicate sono i seguenti:

- a) Fruire di un reddito annuo complessivo imponibile, riferito all'intero nucleo familiare non superiore al limite fissato dalla Regione ai sensi e per gli effetti del D.L.gs. n. 112/98 nonché del D.L.gs. n. 234/2001, cui si rimanda per relationem, e ad oggi determinato in € 43.466,00 della determinazione del Direttore Generale n.30065/1967 del 12/08/2011 sulla base degli incrementi ISTAT del costo della vita intervenuti nel periodo dal 01.01.2008 al 30.06.2011. Il reddito considerato è quello imponibile risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale presentata prima della domanda. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati o 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 3° grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio da almeno 2 (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 2 (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 DPR 22.12.1986 n. 917).

Sono equiparati ai coniugati le ragazze madri, i vedovi, le vedove, i separati e/o divorziati con i figli a carico. I nubendi, ossia coloro che intendono contrarre matrimonio entro 12 mesi dalla data di assegnazione, sono da considerarsi come costituendi nucleo familiare a sé stante.

Secondo quanto previsto dall'art. 2 del D.L. n° 9 del 23/01/1982, convertito con modificazioni in legge n° 94 del 24/03/1982, il reddito familiare complessivo, di cui sopra punto a, va diminuito di € 516,46 per ogni familiare risultante a carico; agli stessi fini, qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni familiare che risulti essere a carico, verranno calcolati nella misura del 60%.

- b)** Essere in possesso della cittadinanza italiana, oppure della cittadinanza in altro Stato, appartenente alla Comunità Economica Europea.
- c)** Essere in possesso della residenza nel comune di Sorso e/o prestare attività lavorativa nel territorio del Comune di Sorso.
- d)** Non titolarità del diritto di proprietà di terreni edificabili, con Convenzione efficace, nello stesso comune.
- e)** Non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, su alloggio adeguato. È considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13 della legge n° 392 del 27 luglio 1978, sia maggiore o uguale a 45 mq. per un nucleo familiare composto da 1 a 2 persone, ovvero maggiore o uguale a 60 mq. per un nucleo familiare composto da 3 a 4 persone, ovvero maggiore o uguale a 75 mq. per un nucleo familiare composto da 5 persone, ovvero maggiore o uguale 95 mq. per un nucleo familiare composto da 6 persone.

Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno due vani, esclusi cucina e servizi, per un nucleo familiare composto da 2 persone, ovvero l'alloggio composto da 1 vano, esclusi cucina e servizi, per un nucleo familiare composto da 1 persona.

In caso di titolarità di alloggio non rispettante le suddette caratteristiche, e quindi di alloggio inadeguato, **il titolare medesimo dovrà impegnarsi a locare l'alloggio stesso ad uno dei soggetti indicati dal Comune.**

- f)** Assenza di assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento, in qualunque forma, concessi dallo Stato o di altro Ente Pubblico.

I requisiti debbono essere posseduti all'atto della presentazione della domanda e riferiti all'intero nucleo familiare.

Ai sensi dell'art 15 del D.P.R. n° 1035, qualora prima della consegna dell'area venga accertata la mancanza nell'assegnatario di qualcuno dei requisiti prescritti o di qualcuna delle condizioni che avevano influito nella sua collocazione in graduatoria, l'assegnazione verrà sospesa e si procederà ad idonea istruttoria che potrebbe comportare l'annullamento dell'assegnazione.

Art. 7 - Contenuto della domanda e procedura per definizione dell'assegnazione

Gli interessati devono avanzare domanda di assegnazione, redatta sugli appositi moduli, entro il termine stabilito nel bando pubblico.

L'istanza, diretta al Sindaco, deve contenere:

- L'indicazione del soggetto richiedente (privato o cooperativa a proprietà divisa);
- ➔ **In caso di cooperativa a proprietà divisa dovrà essere allegato:**
 - a) Lo statuto e copia dell'atto costitutivo;
 - b) Certificato di vigenza;
 - c) L'indicazione del numero dei soci;
 - d) Una dichiarazione del presidente da cui risulti che la cooperativa è retta e disciplinata dai principi della mutualità senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi necessari per assegnatari di alloggi di Edilizia Economica Popolare;
 - e) Una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, specifichi per ogni singolo socio :
 - La cittadinanza italiana;
 - Il luogo di residenza ed il luogo di lavoro;
 - Le unità di cui è composto il nucleo familiare;
 - Il reddito annuo complessivo;
 - Se il socio stesso è proprietario o meno di altro alloggio non rispondente alle caratteristiche di cui all'art. 6 lett. e) del presente regolamento;
- ➔ **In caso di singoli che intendono costruire gli alloggi per uso proprio e delle famiglie, alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:**
 - a) Dichiarazione sostitutiva di cittadinanza italiana;

- b) Dichiarazione sostitutiva di residenza e/o dichiarazione di atto notorio attestante lo svolgimento di attività lavorativa nel territorio del Comune di Sorso;
- c) Dichiarazione sostitutiva dello Stato di famiglia;
- d) Dichiarazione sostitutiva attestante i cespiti tassabili di qualsiasi natura e relativo ammontare, goduti dal richiedente e/o dai membri costituenti il nucleo familiare;
- e) Dichiarazione sottoscritta, sotto la propria responsabilità con la quale viene attestato che sussistono in suo favore e dei componenti del nucleo familiare, i requisiti per l'assegnazione di un alloggio di Edilizia Economica Popolare.

All'istruttoria delle domande provvede l'Ufficio Urbanistica che verifica la completezza e regolarità della documentazione e provvede eventualmente alla richiesta di integrazioni. Entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle domande dovrà essere formulata la graduatoria provvisoria che sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

Art. 8 - Punteggio ai Singoli

Il punteggio da assegnare ai singoli cittadini è il seguente:

- a) 0,25** punti, per ogni anno trascorso all'estero o in altro comune del territorio nazionale, con esclusione della Sardegna, fino a un massimo di tre.
- b) 3 (tre)** punti a chi debba abbandonare l'abitazione per ingiunzione di sfratto esecutiva, ad esclusione dei casi per morosità, o per motivi di pubblica utilità, o per esigenze di risanamento edilizio.
- c) 1 (uno)** punto, e fino ad un massimo di **5 (cinque)**, per ogni anno di residenza in Sorso, interi e precedenti la data di scadenza della domanda di assegnazione. Requisito richiesto per un solo coniuge.
- d) 3 (tre)** punti per alloggio in affitto con indice di affollamento superiore o uguale ad una persona ogni 10 mq. di superficie complessiva lorda dell'alloggio.
- e) 2 (due)** punti per alloggio in affitto con indice di affollamento superiore ad una persona ogni 14 mq. di superficie complessiva lorda dell'alloggio.
- f) 1 (uno)** punto, e fino ad un massimo di **2 (due)**, per ogni anno di coabitazione tra nuclei familiari composti da almeno due unità ciascuno.

La coabitazione deve sussistere da almeno 12 mesi precedenti al bando.

il suddetto punteggio viene raddoppiato se i nuclei familiari non sono legati da vincoli di parentela diretta.

g) Il punteggio alle coppie sposate sarà:

- **3 (tre)** punti per le copie sposate da non più di 5 anni alla data di scadenza della domanda di assegnazione e per i nubendi;
- **2 (due)** punti per le copie sposate da 6 – 8 anni;
- **1 (uno)** punto per le copie sposate da 9 – 10 anni

h) il punteggio per la consistenza del nucleo familiare sarà:

- **1 (uno) punto per nuclei familiari fino a 2 (due) unità;**
- **2 (due) punti per nuclei familiari fino a 3 (tre) unità;**
- **3 (tre) punti per nuclei familiari fino a 4 (quattro) unità;**
- **4 (quattro) punti per nuclei familiari fino a 5 (cinque) unità;**
- **5 (cinque) punti per nuclei familiari oltre 5 (cinque) unità;**

i) **2 (due)** punti ai richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, **quale risulta dal contratto di locazione registrato**, incida in misura superiore al 20% del reddito netto risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi.

l) **3 (tre)** punti qualora nel nucleo familiare del richiedente vi sia un grande invalido civile o militare (**100% di invalidità più accompagnamento**), o portatore di handicap.

Art. 9 – Punteggio alle cooperative

Il punteggio da assegnare alle Cooperative e il seguente:

a) punti attribuiti ad ogni singolo socio per effetto dell'art. 8;

b) un punteggio a scalare da sei fino ad uno per l'anzianità di iscrizione dei soci così determinate:

- anzianità fino ad 1 anno: **punti 1**
- anzianità da uno a due anni: **punti 2**
- anzianità da due a tre anni: **punti 3**
- anzianità da tre a quattro anni: **punti 4**
- anzianità da quattro a cinque: **punti 5**
- anzianità oltre i cinque anni: **punti 6**

L'anzianità di iscrizione dei soci deve essere approvata con la delibera del Consiglio di Amministrazione e con l'annotazione nel libro dei soci.

Il calcolo del punteggio verrà effettuato per singoli gruppi di nove soci in ordine cronologico di iscrizione.

Art. 10 – Assegnazione delle aree

L'assegnazione delle aree avviene secondo le seguenti modalità:

50% **ai soggetti di cui all'art. 8:**

cittadini singoli

50% **ai soggetti di cui all'art. 9:**

cooperative di abitazione

Qualora le domande di una categoria siano inferiori alla disponibilità, le aree non assegnate saranno distribuite ai soggetti dell' altra categoria.

Art. 11 – Formazione della graduatoria. Graduatoria provvisoria e definitiva

Ai fini dell'assegnazione sarà formata una graduatoria generale che rimarrà valida per 3 (tre) anni a partire dalla data della sua approvazione.

Alla valutazione dell'ammissibilità delle richieste, del possesso dei requisiti ed alla formazione della graduatoria è preposta apposita commissione così costituita :

Presidente: Segretario Comunale;

Componenti: Dirigente del Settore Gestione del Territorio, Dirigente del Settore Finanziario, o da loro delegati.

Segretario Verbalizzante: le funzioni vengono assunte da un dipendente nel ruolo Amministrativo del Servizio Urbanistica e Territorio.

Entro 30 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle domande la Commissione procederà alla formulazione della graduatoria provvisoria e la trasmetterà al Responsabile del Servizio Urbanistica e Territorio ai fini della relativa adozione.

La graduatoria provvisoria viene pubblicata all'Albo Comunale per 30 (trenta) giorni, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente. Della pubblicazione viene data notizia attraverso la stampa locale ed il sito istituzionale dell'Ente.

Ai lavoratori emigrati all'estero e data notizia della pubblicazione con raccomandata con avviso di ricevimento.

Gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione **entro i 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione.** Esaminate le opposizioni viene formulata la graduatoria definitiva, **provvedendo a sorteggio pubblico per i concorrenti che abbiano conseguito il medesimo punteggio.**

Art. 12 – Decadenza dalla Graduatoria

Il candidato che collocatosi in posizione utile nella graduatoria definitiva, a seguito di formale convocazione non si presenti, anche attraverso un suo delegato, nel giorno e nell'ora stabiliti, e fatto salvo il caso in cui entro i dieci giorni immediatamente successivi produca in forma scritta una dichiarazione attestante i comprovati e validi motivi che gli hanno impedito di presentarsi, decade definitivamente dalla graduatoria perdendo la possibilità di concorrere ad ogni futura assegnazione a mezzo della graduatoria medesima.

Il candidato che collocatosi in posizione utile nella graduatoria definitiva rinunci una prima volta all'assegnazione dell'area spettante perde il diritto a mantenere la propria posizione in graduatoria e sarà collocato in coda alla medesima. Qualora il candidato che collocato in coda alla graduatoria a seguito di una prima rinuncia venga successivamente riconvocato per l'assegnazione di un'altra area resasi disponibile e non accetti una seconda volta la proposta di assegnazione, questi decade definitivamente dalla graduatoria perdendo la possibilità di concorrere ad ogni futura assegnazione a mezzo della graduatoria medesima.

La decadenza si applica esclusivamente per l'assegnazione di aree prive di concessioni edilizie rilasciate e/o interventi già eseguiti, fatto salvo l'obbligo di presentarsi alla convocazione di cui ai commi precedenti.

Art. 13 – Cessione in proprietà

La cessione in proprietà è deliberata dal Consiglio Comunale ed il relativo prezzo è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 5 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità.

In presenza di gravi sopravvenuti e documentati motivi, gli alloggi, possono essere alienati anche nei primi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità ai soggetti e secondo le modalità di cui al comma successivo.

Decorso il periodo di tempo di cui al **comma 2**, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per

l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di agibilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, **con l'obbligo di pagamento a favore del comune, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica.** Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune. **La somma sarà destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.**

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, ai canone fissato dall'Ufficio del Territorio. Il versamento della somma può essere effettuato, **decorso il termine di 20 anni**, direttamente dal proprietario al Comune indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio. **Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni sopra indicate sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.**

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni pubbliche o dagli Enti preposti alla costruzione di alloggi di E.R.P. o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n°2.

Art. 14 – Modalità e tempi di pagamento

Il corrispettivo per la cessione viene, di norma, pagato in unica soluzione sul c.c. della tesoreria comunale alla data di stipula dell'Atto di cessione.

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

a) 1 (una) prima rata pari al 50% del corrispettivo alla data di stipula dell'atto di assegnazione;

b) 2 (due) rate semestrali, ognuna paria al 25% del corrispettivo più gli interessi calcolati al tasso vigente all'inizio del semestre di riferimento per l'interesse legale, con scadenze a partire dall'ultimo giorno utile per il pagamento della prima rata da versare.

L'atto di cessione verrà stipulato tra le parti solo a seguito del pagamento dell'ultima rata a saldo.

Nel caso in cui l'assegnatario si rifiuti di pagare l'acconto del 50% di cui sopra perderà il diritto all'assegnazione.

Art. 15 – Inizio dei lavori, fine dei lavori

Gli assegnatari dei lotti devono iniziare i lavori entro 18 mesi dalla stipula dell'atto di cessione e terminarli entro i termini di validità della concessione edilizia rilasciata dall'ufficio Tecnico Comunale.

Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio, in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroghe per i termini finali per una sola volta e per un massimo di anni 2 (due).

Art. 16 – Decadenza della cessione in proprietà

In caso di inosservanza dei termini di inizio, o di mancato rispetto dei termini di ultimazione comunque prorogati, si determinerà la decadenza dalla concessione ed il conseguente effetto costitutivo della estinzione del diritto di proprietà delle aree.

Art. 17 – Riassegnazione

Quando l'atto di cessione è risolto per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte ed in particolare per qualcuno dei motivi indicati al precedente art. 16, l'area rientra nella disponibilità del Comune e con essi divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate.

Art. 18 – Norme Transitorie e Finali

Il presente regolamento entra in vigore una volta intervenuta l'esecutività della delibera di adozione del Consiglio Comunale e verrà affisso all'albo pretorio per rimanervi almeno 15 giorni consecutivi.

A decorrere da tale data, il presente Regolamento sostituisce integralmente ogni precedente norma regolamentare in materia.