

COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari

Area 5 – Pianificazione e Governo del Territorio

<p>Regolamento per l'Assegnazione dei Lotti destinati a Edilizia residenziale Economica e Popolare</p>
--

Delibera di Approvazione: C.C. n. 10 del 02.02.2004;
Successivamente modificato con Delibera: C.C. n. 26 del 04.03.2004
C.C. n. 118 del 17.12.2008

INDICE

Premessa	pag. 3
ART. 1 Bando di concorso e assegnazione	pag. 3
ART. 2 Domanda di assegnazione	pag. 4
ART. 3 Commissione tecnica per la formazione della graduatoria	pag. 5
ART. 4 Criteri per la formazione delle graduatorie	pag. 5
ART. 5 Attribuzione del punteggio	pag. 8
a) Composizione del nucleo familiare	pag. 8
b) Affollamento	pag. 8
c) Residenza	pag. 9
d) Reddito	pag. 9
e) Situazioni particolari	pag. 9
ART. 6 Determinazione del corrispettivo	pag. 10
ART. 7 Modalità di pagamento	pag. 10
ART. 8 Convenzioni	pag. 11
ART. 9 Rinvio	pag. 12

Premessa

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di assegnazione delle aree comunali 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. 1 Bando di concorso e assegnazione

A seguito dell'approvazione del presente Regolamento verrà indetto un bando di concorso per redigere le nuove graduatorie per l'assegnazione di aree per interventi di edilizia economico popolare.

Tale bando dovrà prevedere un termine, non inferiore a 60 e non superiore a 90 giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio, per la presentazione delle domande.

Per la pubblicazione del bando si procederà tramite:

- a) affissione all'Albo pretorio;
- b) manifesti affissi alle vie cittadine;
- c) avviso, per estratto, su uno dei quotidiani regionali di maggiore tiratura e sul B.U.R.A.S..

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

Le graduatorie formate in seguito all'indizione del bando avranno una validità non superiore a due anni. Scaduto tale termine, le stesse decadranno, salvo il potere del Consiglio di prorogarne l'efficacia, per motivate esigenze.

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, saranno indetti bandi separati cui potranno concorrere i singoli cittadini auto costruttori, 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 approvazione della deliberazione annuale preventiva al bilancio del Consiglio comunale della verifica delle quantità e qualità delle aree disponibili nei P.E.E.P..

Sarà indetto apposito bando e graduatoria per l'assegnazione di lotti in favore di soggetti portatori di handicap (o loro nuclei familiari).

Art. 2 Domanda di assegnazione

Le domande dovranno essere compilate sugli appositi moduli che verranno distribuiti dall'Ufficio comunale competente e dovranno essere corredate con tutta

la documentazione prevista dalle normative vigenti così come sarà indicato nei moduli di cui sopra.

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;
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.R.G. (o P.U.C.) del Comune di Selargius 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'art. 13 della L. 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. Il titolo del diritto di proprietà, usufrutto, uso od abitazione di un alloggio inadeguato darà diritto al relativo punteggio (vedi art. 5, lett. b) solo se gli alloggi sono presenti nel territorio del Comune di Selargius.
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 ai limiti in vigore, ai sensi del punto 1), comma 2°, dell'art. 2 e degli artt. 20 e 21 della L. 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

I suddetti requisiti devono essere posseduti alla data della domanda e fino al momento dell'assegnazione, che si perfeziona con la stipula della convenzione ex art. 35 della L. 865/71.

Art. 3 Commissione tecnica per la formazione delle graduatorie

La Commissione tecnica, composta dal Direttore Tecnico dell'Area competente in qualità di Presidente e da due tecnici esperti di edilizia economica e popolare, con privilegio delle professionalità interne, ha il compito di redigere le graduatorie.

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, dal Consiglio comunale.

Gli Enti preposti all'edilizia residenziale pubblica (es. Istituto Autonomo per le Case Popolari) 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 Commissione forma due graduatorie distinte per residenti e non residenti osservando i seguenti criteri di priorità:

a) Assegnazione 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) Assegnazione a 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) Assegnazione a singoli cittadini autocostruttori

- 1) Singoli proprietari di aree espropriate o assoggettate a vincolo espropriativo come meglio di seguito definito;
- 2) Singoli cittadini autocostruttori.

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

Ai sensi dell'art. 7, comma 4 della L. 136/99, la disposizione di cui al comma 11 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 concessione in diritto di superficie o 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.

Analogamente, in caso di proprietari espropriati per la realizzazione di altre opere pubbliche, deve farsi riferimento alla proprietà dell'area al momento dell'approvazione del progetto dell'opera pubblica con conseguente dichiarazione di pubblica utilità e fissazione dei termini ex art. 13 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i proprietari espropriati l'assegnazione minima è di un lotto e può arrivare fino a un massimo del 30% della superficie delle aree espropriate purché il richiedente o i propri figli siano utilmente collocati in graduatoria.

E' fatto salvo il disposto dell'art. 39 comma 1 della L.R. 23/85 che dispone: "In luogo della indennità di esproprio, i proprietari di lotti di terreno vincolati a destinazioni pubbliche a seguito dei piani di risanamento di cui agli articoli precedenti, possono chiedere che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili nell'ambito dei Piani di Zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, per costruirvi singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria prima abitazione". L'equivalenza prevista dalla norma fra aree espropriate e lotti del P.d.Z. assegnati deve essere intesa al netto delle cessioni che l'espropriato dovrebbe compiere per poter edificare nella stessa zona. A tal fine, le aree destinate a Edilizia Economica e Popolare comprese nei Piani di Risanamento Urbanistico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della L.R. 23/85 e delle N.A. degli stessi P.R.U., sono parificate alle aree dei Piani di Zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167.

Per proprietari espropriati si intendono esclusivamente i soggetti effettivamente espropriati o i proprietari di aree oggetto di vincolo espropriativo.

Sono da intendersi vincolate e soggette ad esproprio le aree per le quali è avvenuta l'approvazione del progetto dell'opera pubblica e la conseguente dichiarazione di pubblica utilità sia essa esplicita o contenuta in legge.

I proprietari espropriati e i loro figli possono essere inclusi nella graduatoria, con le modalità sopra indicate, soltanto a condizione che abbiano rilasciato con cessione volontaria l'immobile oggetto di espropriazione o sottoscrivano impegno per la cessione volontaria dell'area esproprianda.

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'art. 2, anche in riferimento ad eventuali soci subentranti in luogo di altro o di altri per qualsiasi motivo.

Nel caso in cui, nella formazione delle graduatorie, si verificano situazioni di parità, la precedenza verrà attribuita per pubblico sorteggio.

Art. 4 bis Deroga ai criteri generali per l'assegnazione delle aree

L'assegnazione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Economica e Popolare individuate nei Piani Attuativi Urbanistici (P.E.E.P., P.R.U., ect.) che siano già di proprietà di Cooperative che manifestano interesse alla realizzazione di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, **potranno** ottenere l'assegnazione delle aree a semplice richiesta, a prescindere dal Bando di Concorso qualora sussistano contemporaneamente le seguenti ulteriori condizioni:

- a) accertamento della mancanza di interesse da parte degli Enti preposti alla realizzazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata (A.R.E.A.) all'assegnazione delle aree;
- b) proprietà della totalità delle aree (100%) da parte della cooperativa da sottoporre ad espropriazione;
- c) possesso del requisito della residenza nel Comune di Selargius, da almeno 1 (uno) anno, calcolato dal momento della richiesta della cooperativa, ad almeno il 70% dei soci risultanti assegnatari degli alloggi.

Art. 5 Attribuzione del punteggio

Le graduatorie di cui sopra verranno formate attribuendo ai concorrenti i seguenti punteggi:

a) Composizione del nucleo familiare

Per nucleo familiare si fa riferimento a tutti coloro che fanno parte della famiglia secondo le risultanze del certificato di stato di famiglia, come risultante alla data di pubblicazione del bando.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio sono computati nel nucleo familiare solamente i componenti fiscalmente a carico del richiedente.

Il punteggio è così stabilito:

nucleo familiare composto da	1 persona	punti	1
	2 “	punti	2
	3 “	punti	3
	4 “	punti	4
	5 “	punti	6
	6 “	punti	8
	7 “	punti	10
	8 persone e oltre	punti	12

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 delle 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.	“	1
da 24,01 a 29 mq.	“	2
da 19,01 a 24 mq.	“	3
da 15 a 19 mq.	“	4
sotto i 15 mq.	“	6

c) Residenza

fino a 2 anni	punti	1
da 2 a 5 anni	“	3
da 6 a 10 anni	“	5
da 11 a 15 anni	“	7
da 16 a 20 anni	“	9
oltre 20 anni	“	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 i nati a Selargius, e per i residenti dalla nascita descritti nelle parti speciali dei registri anagrafici, che abbiano avuto l'iscrizione della residenza in vari periodi, siano essi per anni interi o per periodi frazionati, gli stessi saranno cumulati e valutati secondo i punteggi di cui sopra.

d) Reddito

Il reddito di riferimento è quello annuo complessivo valutato ai sensi degli artt. 20 e 21 della L. 457/78 e della L.R. 29/89 e loro rispettive successive modifiche o integrazioni, alla data di scadenza del bando di concorso.

Il punteggio da attribuire è il seguente:

fino al 60% del reddito massimo ammissibile	punti	10
“ 80% “ “ “	“	7
“ 100% “ “ “	“	3

Per reddito si intende quello imponibile dichiarato ai fini IRPEF, documentato nelle forme di legge.

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.

Art. 6 Determinazione del corrispettivo

Il corrispettivo della cessione dell'area è determinato a norma di legge ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree, dell'urbanizzazione primaria e di tutti gli altri oneri per l'attuazione dell'intero intervento, in proporzione alla volumetria realizzabile in ogni singolo lotto. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria sono valide le tabelle vigenti per tutto il territorio comunale, fatte salve differenti disposizioni del Consiglio comunale per specifici casi.

In ogni caso il calcolo del corrispettivo di assegnazione deve essere estrapolato dal piano finanziario delle specifico Piano di riferimento.

Art. 7 Modalità di pagamento

Il corrispettivo della cessione dell'area, determinato come nel precedente art. 6, viene di norma pagato in contanti al momento della stipulazione degli atti.

Il Comune tuttavia può stabilire su richiesta dell'assegnatario particolari condizioni di pagamento, nei limiti delle reali possibilità finanziarie e purché sia garantita comunque l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni, secondo il seguente criterio:

- pagamento in contanti del 40% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 30 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione;
- pagamento di una seconda rata, pari al 15% del corrispettivo, entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione (più interessi);
- pagamento di una terza rata, pari al 15% del corrispettivo, entro 12 mesi dalla stipula della convenzione (più interessi);
- pagamento di una quarta rata, pari al 15% del corrispettivo, entro 18 mesi dalla data di stipula della convenzione (più interessi);
- pagamento di una quinta rata, pari al 15% del corrispettivo, entro 24 mesi dalla data di stipula della convenzione (più interessi).

Gli interessi di dilazione, a norma dell'art. 35 della L. 865/71, sono 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 (Rendistato).

Art. 8 Convenzioni

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree a destinazione residenziale vengono stipulate le convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni e integrazioni, con i contenuti previsti dalla legislazione vigente, in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento e dalla specifica deliberazione Consiliare di approvazione dei criteri per la determinazione dei canoni di locazione o prezzi di cessione degli alloggi e le sanzioni a carico degli assegnatari inadempienti, tenendo conto che:

- a) la convenzione, stipulata in base allo schema tipo approvato dal Consiglio comunale, dovrà essere stipulata, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla data di notifica dell'assegnazione;
- b) il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree, delle spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, collaudi e verifiche tecniche, etc.), delle prospezioni geognostiche e, se del caso, delle indagini archeologiche, delle spese promozionali, degli oneri finanziari e tasse, di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile, con le precisazioni contenute nel precedente art. 6;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nei P.E.E.P., fatte salve le possibilità di modifica espressamente previste e compatibili e comunque conformi alla tipologia degli interventi di edilizia residenziale pubblica così come stabilito dall'art. 16 della L. 457/78 con successive modificazioni e integrazioni nonché dai Decreti ministeriali e delibere C.I.P.E. in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica. La tipologia degli alloggi dovrà essere di 95 mq. e potrà essere derogata entro i limiti previsti dalla L.R. n. 29/89 per gli interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 18 del D.P.R. 380 del 2001, solo nel caso in cui siano previsti nuclei familiari con numero di persone maggiore o uguale a 6 per le quali l'alloggio di superficie pari a 95 mq. è ritenuto non idoneo;
- d) i progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 150 giorni dalla data di stipula della convenzione. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dal rilascio della Concessione Edilizia e portati a termine entro 3 anni dalla stessa data. E' fatta salva 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.
- e) l'alienazione degli alloggi, dovrà avvenire, nel rispetto dei limiti temporali previsti dall'art. 4 della L.R. 29/89, a soggetti che abbiano gli stessi requisiti per partecipare al bando redatto ai sensi del presente Regolamento.

Art. 9 Rinvio

Per quanto non espressamente disposto dal presente Regolamento si fa riferimento alle vigenti norme in materia di assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare.