



COMUNE DI ROMANA

(Provincia di Sassari)



REGOLAMENTO
DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMUNALI EDIFICABILI
AI SENSI DELLA LEGGE 18/04/1962, N.167
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 28 GIUGNO 2012

ART.1 FINALITÀ

Il presente regolamento disciplina l'assegnazione di lotti edificabili nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Romana ai sensi della L. n.167/62.

ART.2 MODALITÀ DI CESSIONE DELLE AREE

Il Comune assegna le aree in diritto di proprietà, in conformità al PEEP vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale 10 del 13.03.1976 e n. 3 del 27.02.1978, esecutive nelle forme di legge, ai sensi della vigente normativa (art. 35, comma 11, legge 22 ottobre 1971, n. 865);

ART.3 REQUISITI PER PARTECIPARE ALL'ASSEGNAZIONE

Sono ammessi a partecipare alle selezioni le cooperative di abitazione ed i singoli privati.

Sia i privati che i soci delle cooperative aspiranti assegnatari devono:

1. essere maggiorenni al momento della scadenza per la presentazione delle domande;
2. avere cittadinanza italiana o di paese della Comunità europea, salva l'ammissibilità del cittadino straniero qualora tale diritto sia riconosciuto in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali;
3. essere residenti o prestare la propria attività lavorativa principale nel Comune di Romana oppure essere nati a Romana ed emigrati all' estero o in altro comune Italiano;
4. avere un reddito del nucleo familiare non superiore a quello stabilito, ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. f), della legge regionale 6 aprile 1989, n. 13, per poter ottenere l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata;
5. non essere proprietari loro o i componenti del proprio nucleo familiare di un'area edificabile,sufficiente per la costruzione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune di Romana ;
6. non essere titolari loro o i componenti del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà,usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune di Romana;
7. non aver acquisito la proprietà di altro lotto edificabile a seguito di precedenti bandi, nel Comune di Romana;
8. non aver ottenuto agevolazioni pubbliche per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel Comune di Romana;

Si intende per attività lavorativa principale l'attività alla quale viene dedicato almeno 2/3 del tempo complessivo e dalla quale si ricava almeno 2/3 del reddito complessivo risultante dalla documentazione fiscale. I predetti requisiti devono essere posseduti e dimostrati, pena esclusione dalla formazione della graduatoria, al momento della presentazione della domanda di presentazione.

ART. 4 DEFINIZIONI

Per nucleo familiare, ai fini della determinazione del reddito, si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge o dal convivente e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi con lui conviventi.

ART. 5 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande devono essere redatte su appositi moduli predisposti dal Comune e trasmesse mediante Racc/A.R. al Comune con l'indicazione su una delle facciate della busta "Contiene domanda assegnazione aree P.E.E.P.". Le domande vanno inoltrate entro il termine di scadenza fissato dal bando, che non può essere inferiore a 30 giorni dalla sua pubblicazione nell'albo pretorio; del rispetto di tale termine fa fede il timbro postale.

Sono esclusi dal concorso: gli aspiranti che abbiano presentato la domanda dopo la scadenza fissata nel bando, che non l'abbiano presentata mediante Racc. A.R. o che l'abbiano presentata senza l'indicazione "Contiene domanda assegnazione aree P.E.E.P.".

ART. 6 - CONTENUTO DELLA DOMANDA

Il richiedente deve indicare nella domanda una prima serie di dati generali validi per ogni soggetto, indipendentemente dalla sua natura giuridica, ed una seconda serie di dati particolari caratteristici della categoria di soggetti cui appartiene.

Dati generali da fornirsi per ogni categoria di soggetto richiedente (cooperative, singoli):

- a) indicazione del soggetto richiedente;
- b) indicazione del recapito ove ricevere tutte le comunicazioni;
- c) indicazione, assolutamente non vincolante per il Comune, dell'entità dell'intervento richiesto:
numero degli alloggi e dei vani, volumetria complessiva prevista, eventuali servizi collettivi annessi alla realizzazione.

Dati particolari da fornirsi per le cooperative:

- a) indicazione del tipo di Cooperativa (a proprietà indivisa o divisa);
- b) indicazione del numero dei soci iscritti al momento del bando e nominativo del Presidente che deve inoltrare la domanda;
- c) elenco riassuntivo dei soci per i quali si chiede l'assegnazione con riportato il numero di iscrizione nel libro soci;
- d) indicazione per tutti i soci di cui viene prodotta documentazione dei seguenti dati:
 - cittadinanza, luogo e data di nascita;
 - residenza e luogo di lavoro;
 - composizione del nucleo familiare
 - numero di figli a carico;
 - reddito complessivo del nucleo familiare risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata precedentemente alla data di scadenza per la presentazione delle domande;
 - se il socio ed i componenti del suo nucleo familiare siano proprietari di un'area edificabile, sufficiente per la costruzione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune di Romana ;
 - se il socio ed i componenti del suo nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune di Romana;
 - esistenza di eventuale provvedimento di sfratto;
- e) indicazione di eventuali proprietà della Cooperativa, o dei singoli soci di essa e dei componenti dei rispettivi nuclei familiari, ricadenti nei P.E.E.P. o di altre aree edificabili soggette ad esproprio, o già espropriate, e indicazione sull'intendimento della Cooperativa di avvalersi del diritto di prelazione previsto dalla normativa vigente.

Dati particolari da fornirsi per i singoli privati :

- a) cittadinanza;
- b) residenza e luogo di lavoro;
- c) composizione del nucleo familiare;
- d) numero di figli a carico;
- e) reddito complessivo del nucleo familiare risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata precedentemente alla data di scadenza per la presentazione delle domande;
- f) indicazione se il richiedente ed i componenti del suo nucleo familiare siano proprietari di un'area edificabile, sufficiente per la costruzione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune di Romana;

g) indicazione se il richiedente o i componenti il suo nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nel Comune di Romana;

h) indicazione di eventuali proprietà, del richiedente e dei componenti il suo nucleo familiare, ricadenti nei P.E.E.P. o di altre aree edificabili soggette ad esproprio, o già espropriate, e indicazione sull'intendimento di avvalersi del diritto di prelazione previsto dalla normativa vigente.

ART. 7 - DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

Prima della formazione della graduatoria definitiva deve essere prodotta da parte degli aspiranti assegnatari tutta la documentazione comprovante i dati forniti e le situazioni dichiarate nella domanda, che non sia già stata presentata unitamente ad essa. In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare tutti gli accertamenti che riterrà necessari ed opportuni per verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate, anche acquisendo da altri Uffici la documentazione ritenuta necessaria.

ART. 8 - FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

Ai fini dell'assegnazione sarà formata una graduatoria generale che rimarrà valida per tre anni, a partire dalla data della sua approvazione. Saranno inoltre formate tre graduatorie particolari per ognuna delle categorie a), c) e d) elencate nell'art. 8. Alla valutazione dell'ammissibilità delle richieste, del possesso dei requisiti ed alla formazione delle graduatorie provvede l'Ufficio Tecnico Comunale, con determinazioni del Responsabile del Servizio. Entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande vengono formulate le graduatorie provvisorie. Nei successivi 15 giorni viene portata a conoscenza dei richiedenti la graduatoria provvisoria cui sono interessati con l'indicazione dei punteggi conseguiti da ciascun concorrente e dei motivi di esclusione per i non ammessi, nonché dei modi e dei termini per la presentazione di eventuali opposizioni. Entro 15 giorni dalla ricezione della graduatoria provvisoria, i concorrenti possono presentare opposizioni in carta semplice, al Responsabile del Servizio, che provvede entro il termine di 30 giorni all'esame di esse ed alla formazione delle graduatorie definitive. Le graduatorie definitive sono approvate con determinazione del Responsabile, successivamente ne viene data comunicazione agli interessati con l'indicazione dei successivi adempimenti. Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'inserimento in posizione utile nella graduatoria definitiva, a pena di decadenza, l'assegnatario deve comunicare all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'assegnazione e l'impegno a provvedere ai successivi obblighi posti a suo carico. Le aree, che sono costituite da lotti per singole unità abitative, sono assegnate fino ad esaurimento nel rispetto dei criteri di priorità fissati nel presente regolamento ed in ordine di graduatoria.

ART. 9 - CRITERI DI PRIORITÀ

Le priorità sono stabilite nel modo seguente:

- a) cooperative di abitazione fra proprietari di aree espropriate ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (art. 35, comma 11, legge 22 ottobre 1971, n. 865);
- b) singoli proprietari di aree espropriate ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (art. 35, comma 11, legge 22 ottobre 1971, n. 865);
- c) cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- d) cooperative di abitazione a proprietà individuale;
- e) singoli privati;
- f) precedenza nella presentazione della domanda a parità di punteggio.

Ad ognuna delle categorie c) e d) possono essere assegnati un numero massimo di lotti pari al 25% del totale dei lotti da assegnare. Nel caso in cui il 25% non sia un numero intero si arrotonda all'unità superiore.

ART. 10 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI.

L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili sono definiti sulla base dei dati con esse forniti, facendo riferimento alla situazione del singolo richiedente, quale risulta alla data della pubblicazione del bando.

I punteggi da attribuire ad ogni singolo, privato o socio di cooperativa, è determinato secondo i seguenti criteri:

- a) per ogni cento metri quadrati di aree espropriate o da espropriare - punti 1
 - b) alloggio il cui canone d'affitto, quale risulta dal contratto di locazione registrato, risulti superiore al 20% del reddito complessivo del nucleo familiare- punti 4
 - c) richiedente costretto a vivere separate dal proprio nucleo familiare, in quanto nel Comune sede di lavoro, distante oltre 4 ore per l'andata ed il ritorno con gli ordinari mezzi di trasporto dal Comune di residenza della famiglia, non dispone di alloggio idoneo - punti 3
 - d) alloggio con carenze igieniche ufficialmente accertate e non eliminabili punti 4
 - e) richiedente grande invalido civile o militare (100% di invalidità)- punti 2
 - f) emigrato all'estero da oltre 5 anni punti 5
 - g) emigrato nella penisola da oltre 5 anni punti 3
 - h) ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto non dovuta a morosità punti 6
 - i) residenti nel Comune di Romana:
 - dalla nascita- punti 8
 - da almeno 10 anni alla data della pubblicazione del bando- punti 6
 - da almeno 5 anni alla data di pubblicazione del bando- punti 4
 - da almeno 1 anno alla data della pubblicazione del bando -punti 2
- Ai fini della determinazione del reddito si applicano le norme di cui all'art. 21 della L. 5 Agosto 1978, n. 457, in base alle quali il reddito da considerare è quello complessivo del nucleo familiare diminuito di lire un milione per ogni figlio che risulti essere a carico, e qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, considerandoli nella misura del 60 per cento.

ART. 11 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della cessione dei lotti, ai sensi della legislazione vigente (art. 35, comma 12, legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'art. 3, comma 63 della legge 23 dicembre 1996, n. 662), viene determinato ripartendo gli oneri sostenuti o preventivati a carico dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto nel Programma Pluriennale di attuazione del Piano Attuativo, in ragione del volume realizzabile in ciascun lotto.

Esso, ai sensi dell'art. 172, comma i lett. c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, è determinato annualmente all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione del Comune.

ART. 12 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo per la cessione viene, di norma, pagato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuta assegnazione.

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

- a) una prima rata pari al 50% del corrispettivo entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuta assegnazione;

b) 2 rate semestrali, ognuna pari al 25% del corrispettivo più gli interessi legali calcolati al tasso vigente all'inizio del semestre di riferimento con scadenza rispettivamente a 6 mesi ed a 1 anno dal termine stabilito per il pagamento della rata di cui al punto a).

La dilazione del pagamento dei corrispettivi sarà consentita a condizione che l'assegnatario presti idonea garanzia fidejussoria, escutibile a semplice richiesta del Comune con l'esclusione, quindi, del beneficio di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice Civile, che copra l'importo complessivo delle rate semestrali.

ART. 13 - INIZIO DEI LAVORI, FINE DEI LAVORI ED INIZIO DELL'ATTIVITÀ

Gli assegnatari dei lotti devono iniziare i lavori entro due anni, e terminarli entro cinque anni, dalla stipula dell'atto di cessione.

ART.14 - CONVENZIONI

Entro sei mesi dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuta assegnazione, e comunque prima dell'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune e l'assegnatario di aree di cui al presente regolamento verrà stipulata la convenzione di cui all' art. 35, comma 13, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'art. 3, comma 63, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

ART. 15 - CESSIONE E LOCAZIONE DELLE AREE E DEGLI ALLOGGI

Gli assegnatari possono alienare le aree così come possono cedere o locare gli alloggi, quando consentito, nel rispetto delle condizioni previste nella convenzione di cui al precedente art. 14, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da esprimersi con apposita delibera della Giunta Comunale che verifica il regolare pagamento di tutte le rate, compresa quella di saldo, ed il rispetto degli altri adempimenti a carico dell'acquirente.

ART. 16 - PENALITÀ E RISOLUZIONE DELLA CESSIONE IN PROPRIETÀ

In caso di mancata richiesta dell'autorizzazione alla vendita o locazione, di cui al precedente art. 17, si avrà automatica risoluzione dell'atto di vendita e il terreno con le opere su di esso realizzate rientrerà nelle disponibilità del Comune.

In caso di mancato pagamento, anche di una sola rata dell'acquisto, se previsto il pagamento in tale forma il Comune metterà in mora l'acquirente inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di un'indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta. Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi, si avrà automatica risoluzione dell'atto di vendita e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nelle disponibilità del Comune.

Nel caso d'inosservanza dei prescritti termini d'inizio dei lavori imputabile a negligenza dell'acquirente, per la costruzione degli edifici d'abitazione il Comune potrà prescrivere nuovi termini perentori per l'inizio degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari 20% del corrispettivo stabilito per la cessione. Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà automatica risoluzione dell'atto di vendita e il terreno rientrerà nelle disponibilità del Comune.

Nel caso d'inosservanza dei prescritti termini d'ultimazione dei lavori imputabile a negligenza dell'acquirente per la costruzione degli edifici d'abitazione, il Comune potrà prescrivere nuovi termini per l'ultimazione degli stessi, con l'applicazione di una penale in misura pari al 10% del corrispettivo stabilito per la cessione. Trascorsi inutilmente i nuovi termini l'acquirente dovrà impegnarsi ufficialmente ad ultimare i lavori entro un nuovo termine prescritto dal Comune non superiore ad un anno; in caso di ulteriore negligenza si avrà automatica risoluzione dell'atto di

vendita e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nelle disponibilità del Comune.

ART. 17 - RIASSEGNAZIONI ED INDENNIZZI

Quando l'atto di cessione è risolto, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata ed in particolare per qualcuno dei motivi indicati al precedente art. 18, 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. Il Comune rimborserà all'acquirente decaduto la somma versata per l'acquisizione, detratte le spese sostenute dal Comune e una penalità pari al 10% della somma stessa. Le opere realizzate verranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima redatta da tre tecnici esperti, di cui uno nominato dal Comune, il secondo dall'acquirente decaduto ed il terzo nominato di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Sassari, solo dopo la riassegnazione ad altro soggetto. Dall'indennità saranno detratte le spese occorrenti per la stima e la riassegnazione.

ART. 18 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento, una volta intervenuta l'esecutività della delibera di adozione del Consiglio Comunale, verrà affisso all'albo pretorio del Comune per rimanervi almeno 15 giorni consecutivi. Ai sensi dell'art. 10 delle norme generali sulla legge contenute nel Codice Civile, entrerà in vigore il 15° giorno successivo alla sua pubblicazione.