

COMUNE DI NURRI
Provincia di NUORO

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE
NEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

ADEGUATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C N. 3 DEL 13.02.2002

TITOLO I

ART. 1

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, approvato con delibera del C.C. n. 52 del 28.11.01, prevede l'individuazione di n. 15 lotti a destinazione residenziale di cui n. 8 per la costruzione di alloggi unifamiliari a schiera e n. 7 per la costruzione di alloggi bifamiliari in lotto isolato.

Su tali aree il Comune concede il diritto di proprietà, per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

ART. 2

L'istanza per la concessione delle aree deve essere diretta al Sindaco con apposta domanda in carta libera, ai sensi del 6° comma dell'art. 35 della legge 22.10.71, n. 865.

ART. 3

La cessione delle aree è **determinato dal responsabile del servizio**.¹

Nella stessa **determina verrà stabilito**² il contenuto del contratto di compravendita, da stipularsi per atto pubblico e da trasciversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari tra il Comune ed il richiedente.

Il contratto per la cessione delle aree deve prevedere:

- a) Il corrispettivo della concessione determinato nei modi di legge ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree, salvo conguaglio, e del costo delle opere di urbanizzazione per l'intero P.E.E.P., in proporzione alla superficie del comparto;
- b) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione realizzate a cura del Comune;
- c) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare secondo il Piano di Zona;
- d) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- e) I criteri per la determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
- f) Le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di proprietà.

Titolo II

ART. 4

Le aree del P.d.Z. sono cedute in diritto di proprietà a Cooperativa Edilizie o singoli cittadini con preferenza, a parità di punteggio, ai proprietari espropriati, sempreché in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica popolare (N.B.: non esiste più distinzione in termini volumetrici).

ART. 5

¹ Adeguato con delibera C.C. n. 3 del 13.02.2002

² Adeguato con delibera C.C. n. 3 del 13.02.2002

Tra più istanze concorrenti per la cessione delle aree, dove si verificasse l'insufficienza delle aree disponibili a soddisfare la totalità delle richieste, si procederà attraverso bando per la prenotazione e l'assegnazione delle aree medesime avverrà per concorso a punti in base alle vigenti leggi per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

I requisiti per l'ammissione al concorso saranno quelli previsti dalle vigenti disposizioni di legge. Per cui possono conseguire l'assegnazione delle aree, in diritto di proprietà, oltre alle cooperative coloro che:

- a) siano nati, o residenti o con attività lavorativa nel Comune di Nurri da almeno tre anni;
- b) siano maggiorenni e non sia il richiedente titolare del diritto di proprietà, di uso di abitazione, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, di alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia o di altra unità abitativa idonea ad essere utilizzata con modifiche per uso abitativo. L'alloggio si considera adeguato se composto da un numero di vani (escluso cucina o cucinino, ripostigli, e ambienti di servizio) pari a quello dei componenti il nucleo familiare del concorrente.
- c) Non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito o acquistato o di un'area acquistata a totale carico o con il concorso o il contributo o il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente pubblico. Pur proprietario di casa di abitazione o di area edificabile sia stato interessato da cessioni totali o parziali forzose o bonarie - per allargamenti, risananti, ecc. che di fatto impediscano la realizzazione di una casa di civile abitazione idonea alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero siano proprietari di un'unica area edificabile ricadente in Zona di Completamento o "Centro storico" dove sia dimostrata l'impossibilità di edificare una casa adeguata al proprio nucleo familiare nel pieno rispetto della normativa urbanistica;
- d) Fruiscono di un reddito imponibile annuo non superiore alle disposizioni nazionali e regionali vigenti; ai fine della determinazione del reddito del nucleo familiare del richiedente si rimanda alle disposizioni della L.R. 29/1989.

Le Cooperative a proprietà indivisa o divisa devono essere regolarmente costituite e ciascun membro sia in possesso dei requisiti di cui sopra;

Alle Cooperative a proprietà indivisa o divisa viene dato, nell'ordine, priorità nell'assegnazione delle aree espropriate per una percentuale non superiore al 50%, per consentire anche il soddisfacimento delle richieste di soggetti singoli, che nell'ambito comunale sono in numero rilevante.

Al fine di conseguire eventuali facilitazioni e benefici di legge gli assegnatari singoli, formata la graduatoria definitiva degli aventi diritto, hanno facoltà di costituire successivamente una cooperativa edilizia o di aderire ad altra esistente e di chiedere che le aree loro assegnate vengano assegnate alla medesima.

Nel caso di più Cooperative la graduatoria sarà cronologica in base alla data di costituzione della Cooperativa stessa. La domanda dovrà essere inviata esclusivamente a mezzo di raccomandata postale. I punteggi per la graduatoria potranno essere assegnati solo se ufficialmente avvallati da pezze giustificative. A tal fine gli interessati dovranno allegare la seguente documentazione:

1. Dichiarazione attestante che da oltre un anno svolgono la propria attività nel Comune di Nurri;
2. Dichiarazione attestante che né il richiedente né alcun componente del nucleo familiare sia titolare del diritto di proprietà, di uso e di usufrutto o di abitazione, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, di un alloggio adeguato secondo quanto

dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario, o per i quali sia stata emessa ordinanza di sfratto non causato da inadempienze contrattuali o per morosità (Punti 8)

g) richiedenti di cui il nucleo familiare sia composto da:

due persone	Punti 2
Tre persone	Punti 3
Quattro persone	Punti 4
Cinque persone	Punti 5
Sei persone	Punti 6
Sette persone	Punti 7
Otto persone	Punti 8
Per ogni altra persona a carico oltre le otto unità	Punti 2

h) richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo, valutato come indicato dall'art. 5, risulti compreso:

1 - tra L. 0 e L. 14.000.000	Punti 2
2 - tra L. 14.000.000 e L. 25.000.000	Punti 1,5
3 - tra L. 25.000.000 e L. 50.000.000	Punti 1

ART. 7

Il periodo utile per la presentazione delle domande verrà fissato con apposito bando ed avviso da esporsi all'albo pretorio e diffuso mediante bandi pubblici.

Entro il terzo giorno dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e termini per l'opposizione, è affissa per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.

Entro quindici giorni dalla pubblicazione gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, al responsabile del servizio,⁷ che esaurito il loro esame nei successivi 15 giorni rinvia l'effettuazione di sorteggi, (da effettuarsi di fronte al Segretario Comunale), fra concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio, formulerà ed approverà la graduatoria definitiva per la relativa assegnazione.

Formata la graduatoria degli aventi diritto gli assegnatari singoli, al fine di conseguire eventuali facilitazioni o benefici di legge, hanno facoltà di costituire successivamente una cooperativa edilizia o aderire ad altra esistente, chiedendo che la loro area venga assegnata alla medesima.

La graduatoria è pubblicata all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e costituisce provvedimento definitivo.

Il responsabile del servizio⁸ comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando il giorno ed il luogo per il sorteggio dell'area. Il sorteggio sarà per gruppi a seconda dei mq che compongono la superficie di ciascun lotto - L'assegnazione pertanto nella domanda dovrà indicare la superficie dell'area che gli interessa.

Avvenuto il sorteggio dell'area gli assegnatari, devono presentarsi in Comune nel giorno indicato su apposita lettera raccomandata, per la sottoscrizione del contratto, salvo il caso giustificato e motivato che deve essere comunicato al Comune per fissare altra data, pena la decadenza del diritto di assegnazione.

Dopo la stipula del contratto, il Comune provvede alla assegnazione ufficiale dell'area

⁷ Adeguato con delibera C.C. n. 3 del 13.02.2002

⁸ Adeguato con delibera C.C. n. 3 del 13.02.2002

all'interessato o a persona da lui delegata. Il terreno dovrà essere edificato entro cinque anni dalla stipulazione del suddetto contratto. Entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione i privati che ancora non avranno iniziato i lavori saranno tenuti ad iniziare i lavori stessi entro i successivi sei mesi pena la decadenza dell'assegnazione, salvo proroga per giustificati motivi.

La dichiarazione di decadenza, previa comunicazione all'assegnatario a mezzo di lettera raccomandata, che può impugnarla con fissazione entro il termine di 30 giorni con la presentazione di deduzioni scritte e documenti, è pronunciata con la decisione del **responsabile del servizio**⁹ e comporta la risoluzione del diritto del contratto.

La decisione di decadenza costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e non è soggetta a graduatoria o proroghe.

ART. 8

In caso di decesso del concorrente, hanno diritto all'assegnazione dell'area, purchè conviventi con l'aspirante assegnatario al momento della sua morte ed inclusi nel nucleo familiare denunciato nella domanda, nell'ordine, il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli ascendenti di primo grado.

Nelle cooperative a proprietà indivisa, al socio che morisse dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituiscono in qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, ovvero, in sua mancanza i figli minorenni ovvero il coniuge separato, al quale, con sentenza del tribunale, sia stato destinato l'alloggio del socio defunto. In mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato ai conviventi more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare, purchè conviventi alla data del decesso e purchè in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione degli alloggi. La convivenza, alla data del decesso, deve essere instaurata da almeno due anni ed essere documentata da apposita certificazione anagrafica od essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto.

ART. 9

Qualora, prima della consegna del terreno, si accerti la mancanza dell'assegnatario di alcuni dei requisiti prescritti dall'art. 5 o di alcuna delle condizioni che avevano influito nella sua collocazione in graduatoria, il **responsabile del servizio**¹⁰ sospende la consegna e dopo aver notificato all'assegnatario con lettera raccomandata le risultanze degli accertamenti compiuti, assegnandole un termine massimo non superiore a trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e documenti, provvedere all'eventuale modifica della graduatoria ed eventualmente annulla l'assegnazione. Il provvedimento è a carattere definitivo.

ART. 10

Nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione, contrasto con le vigenti norme, il **responsabile del servizio**¹¹ dispone con propria decisione l'annullamento

⁹ Adeguato con delibera C.C. n. 3 del 13.02.2002

¹⁰ Adeguato con delibera C.C. n. 3 del 13.02.2002

¹¹ Adeguato con delibera C.C. n. 3 del 13.02.2002

dell'assegnazione.

A tal fine dopo aver comunicato all'interessato con lettera raccomandata i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento assegna un termine massimo di giorni 30 per la presentazione di controdeduzioni e documenti. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 11

Il Comune può procedere alla retrocessione dell'area nei seguenti casi:

- a) inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi;
- b) mancato pagamento del prezzo di cessione delle aree nei termini previsti;
- c) cessione a terzi delle aree.

Nel caso di inosservanza dei termini di cui alla lett. a), le aree assegnate rientrano nella disponibilità del Comune e si applicherà a carico dell'inadempiente una pena pecuniaria pari al 30% del prezzo di cessione.

Nel caso di mancato pagamento di cui alla lett. b), il Comune metterà in mora il concessionario inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di una indennità di mora in misura pari al 10% della somma dovuta. Decorso inutilmente tale termine, le aree e le opere eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune. Nel caso di inosservanza del divieto di cui alla lett. c), si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione dell'area e le opere su di essa eventualmente realizzate rientrano nella disponibilità del Comune. In questo caso il comune applicherà una penale a carico dell'inadempiente pari al 30% del prezzo di cessione dell'area.

Art. 12

Eventuali controversie circa l'interpretazione delle norme del presente regolamento sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

Art. 13

L'atto di concessione della proprietà dell'area, tra il Comune ed il concessionario, viene stipulato con atto pubblico il quale deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) termini di inizio ed ultimazione dell'edificio;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
- e) i criteri e le sanzioni di cui alle lettere d) e) f) g) del precedente art. 3 titolo I dovranno essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale. Gli alloggi costruiti su un'area ceduta in proprietà possono essere alienati o locati, previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi e comunque quando siano decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto;

ART. 14

Chiunque in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggio economico e popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà delle amministrazioni o da Enti o comunque costruiti con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17.01.1959, N. 2.

ART. 15

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito sull'area concessa l'immobile potrà essere aggiudicato a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari; qualora vi siano più acquirenti i documenti dovranno essere presentati al Comune che redigerà una graduatoria approvata dal responsabile del servizio.¹²

In tutti i casi in cui si verifichi la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà di cui alla lettera d) dell'art. 7 del presente regolamento il Comune che ha ceduto la proprietà subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito per il finanziamento della costruzione sulle aree nei Piani approvati a norma della legge 22.10.1971, n. 865 con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito degli istituti.

I pagamenti da effettuare in adempimento in quanto previsto dal comma precedente saranno considerati come spese obbligatorie da iscrivere in bilancio da parte del Comune, il quale è tenuto a vincolare agli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite, per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

ART. 16

Tramite il ricavato della cessione delle aree verranno reperite le somme necessarie per la sistemazione /o il rifacimento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il costo di acquisizione delle aree viene stimato con il seguente calcolo: sia

A = superficie totale del piano di zona (mq);

B = superficie necessaria per le urbanizzazioni, primaria e secondaria (mq);

A - B = superficie totale destinata alle residenze (mq);

E = spesa globale per l'acquisizione dell'area;

CEn = quota del corrispettivo relativa all'acquisizione dell'area per ogni singolo lotto;

Sn = superficie effettiva del lotto "ennesimo";

n = indicativo dei parametri relativi al lotto "ennesimo";

pertanto si avrà la seguente formula:
$$CEn = \frac{E}{A-B} \times Sn$$

¹² Adeguato con delibera C.C. n. 3 del 13.02.2002

Il pagamento avrà luogo in un'unica soluzione o mediante rateizzazione così articolata:
30% stipula dell'atto di cessione dell'area;
30% ad un anno dalla data di stipula dell'atto;
40% a due anni dalla data di stipula della convenzione.

A garanzia della rateizzazione i concessionari dovranno stipulare o costituire apposita fideiussione.

ART. 17

Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le norme in materia ed in modo particolare la legge 22.10.1971, n. 865.

ART. 18

Il presente regolamento viene tenuto esposto permanentemente presso l'Ufficio di Segreteria in libera visione al pubblico.

Nurri,