

Allegato deliberazione C.C. n. 008 del 29.03.2018

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI
DEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28/2016
Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08/2018

PARTE I

Nuove assegnazioni

ART.1

Campo di Applicazione

Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione delle aree in diritto di superficie relative ai Piani di Zona di Edilizia Economico Popolare realizzati dal Comune di Lunamatrona ai sensi della ex legge 18.04.1962 n. 167 siti in località Gruxi Marmuri.

ART. 2

Domanda di assegnazione

L'assegnazione delle aree lottizzate avverrà a seguito di domanda da parte dei cittadini aventi diritto a beneficiare dell'assegnazione stessa.

Le domande dovranno essere inviate al Comune entro i termini previsti in apposito Bando.

Qualora la quantità delle richieste superi la disponibilità delle aree si darà luogo alla formazione di una graduatoria secondo i criteri di priorità stabiliti con apposito atto approvato dalla G.C.

ART. 3

Assegnazione dei lotti

La concessione del diritto di superficie ha una durata pari a 99 anni rinnovabile.

Le assegnazioni sono attuate con provvedimento del Responsabile del Servizio Competente sulla scorta di una graduatoria predisposta da una Commissione Comunale così composta:

- Il Responsabile del Servizio con funzioni di presidente
- n. 1 esperto nel settore edile nominato dal Responsabile del Servizio
- n. 1 dipendente comunale che svolge le funzioni di segretario verbalizzante

Detta Commissione, esaminerà le domande dei richiedenti e la documentazione allegata alla stessa, e predisporrà la graduatoria per l'assegnazione delle aree.

Il richiedente può indicare un lotto specifico di suo gradimento, in caso contrario si procederà con sorteggio; la Commissione, qualora non vi siano altre richieste per lo stesso lotto e il numero dei lotti disponibili superi le richieste, può proporre l'assegnazione, senza ulteriore procedimento.

Contro l'assegnazione del Responsabile del Servizio è ammesso ricorso entro 15 giorni dalla data di pubblicazione del provvedimento. I ricorsi presentati saranno esaminati dal Responsabile del Servizio entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della determinazione di assegnazione.

ART. 4

Criteri per la cessione in diritto di superficie delle aree.

Le aree lottizzate saranno assegnate con la seguente priorità:

- 1) a cooperative fra privati cittadini;
- 2) a privati cittadini;

All'interno di ogni categoria la priorità sarà stabilita secondo i seguenti criteri:

- a) i cittadini residenti nel Comune di Lunamatrona ovvero emigrati già residenti e le Cooperative con sede a Lunamatrona;
- b) punteggio di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica determinata in base alla legge D.P.R. 30. 12.1972, n.1035;
- c) data di presentazione delle domande;
- d) immediata fattibilità dell'intervento.
- e) qualora vi siano più richiedenti appartenenti allo stesso nucleo familiare ed il numero delle domande di assegnazione risulti eccedente rispetto alla disponibilità, il lotto dovrà essere assegnato al 1° dei richiedenti secondo l'ordine di graduatoria.

ART. 5

Requisiti per la presentazione della domanda

Possono partecipare al concorso coloro che al momento della pubblicazione del bando e nel momento in cui presentano richiesta siano in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) essere cittadini maggiorenni;
- 2) essere in possesso della cittadinanza italiana o europea o di uno stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno;
- 3) non essere titolari essi stessi, né altri componenti del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio regionale.
- 4) di non essere proprietari essi stessi né altri componenti del loro nucleo familiare, in tutto il territorio regionale di un'area edificabile (residenziale), sufficiente per la costruzione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare; l'inadeguatezza dell'alloggio è valutata con i parametri indicati dall'art. 2 comma 1 lett.c) della L.R. 13/89;
- 5) che non abbia ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi dallo stato o da altro Ente pubblico.

** E' considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile, determinata ai sensi dell'art. 13 della L.392/78 non sia inferiore a 45 mq., per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a mq. 60,00 per un nucleo composto da 3.4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per un nucleo composto da 6 persone e oltre; si considera comunque adeguato un alloggio di almeno n. 2 vani, esclusa cucina e servizi, quando il nucleo e' costituito da due persone e quello di un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona*

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 familiare more uxorio, gli ascendenti, 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 sia di 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 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. 22.12.1986 n. 917)

Sono equiparate ai coniugati: le ragazze madri, i vedovi, le vedove, i separati e/o divorziati con i figli a carico.;

6) fruire di un reddito annuo imponibile, riferito all'intero nucleo familiare non superiore al limite fissato dalla Regione ai sensi e per gli effetti del D. Lvo 112/98 nonché del D.Lgvo 234/2001), valore che nel tempo subirà adeguamenti automatici in funzione delle eventuali modifiche apportate dalla Regione Sarda. 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 Legge 457/78 e s.m.i., le quali consentono:

- Diminuzione del reddito nella misura di €. 516,46 per ogni figlio a carico
- Il computo del reddito stesso, qualora sia prodotto da un lavoratore dipendente, nella misura del 60% dopo la detrazione delle eventuali aliquote per figli a carico.

I requisiti per concorrere all'assegnazione dei lotti debbono essere posseduti all'atto della presentazione della domanda e permanere al momento della stipula dell'atto di concessione.

La richiesta di assegnazione dovrà contenere la dichiarazione relativa alle seguenti certificazioni:

- residenza (nel caso di emigrati certificazione storica)
- cittadinanza italiana o europea
- stato di famiglia
- situazione reddituale del richiedente
- l'indicazione sul possesso o meno del titolo di proprietà inerente area edificabile sufficiente alla realizzazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare,
- l'indicazione sul possesso o meno di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, a titolo di diritto di proprietà, superficie, usufrutto, uso o abitazione su e il richiedente.

L'ufficio preposto potrà accertare la rispondenza al vero delle dichiarazioni fatte e potrà richiedere copia dei documenti relativi al reddito percepito nell'anno precedente ovvero ogni altro documento utile per l'accertamento dei requisiti richiesti, ivi compresa l'ispezione ipotecaria per la verifica del possesso di un'area edificabile adeguata ovvero di un alloggio a titolo di proprietà, superficie, usufrutto, uso o abitazione.

ART. 6

Determinazione del prezzo di cessione dei lotti

Il prezzo di cessione dei lotti in diritto di superficie sarà determinato sulla base del costo complessivo dell'area espropriata, più le opere di urbanizzazione, divisa per la superficie utile lottizzata. Il risultato sarà moltiplicato per la superficie di ogni lotto.

Il prezzo di cessione verrà adeguato annualmente di norma unitamente all'approvazione del Bilancio comunale ai sensi dell'art. 172 comma 1 lett. c del D.Lg.vo 18.08.2000 n. 267 .

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite a cura del Comune. I beneficiari dell'assegnazione dei lotti stessi, pagheranno le quote di urbanizzazione secondaria in misura pari al costo effettivo.

ART. 7

Modalità di pagamento

Il pagamento del costo risultante per ogni lotto sarà effettuato come segue:

- a) in un'unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto;
- b) dilazionato, in diverse soluzioni configurate come segue;
 - 20% da versare entro la data di stipula dell'atto;

- n. 4 rate del 20% ciascuna, oltre agli interessi ragguagliati al tasso ufficiale di sconto vigente al momento della stipula dell'atto, da versare rispettivamente dopo 6, 12, 18 e 24 mesi decorrenti dalla corresponsione dell'acconto di cui sopra.

Gli assegnatari hanno, tuttavia, facoltà di estinguere anticipatamente, in unica soluzione, il residuo debito, con conseguente abbattimento degli interessi ancora dovuti.

Per i concessionari che hanno stipulato la convenzione in data antecedente il presente regolamento nel caso di mancato pagamento entro i termini previsti dalla stessa, si applica quanto previsto nel regolamento vigente al momento della stipula che così recita:

“il compratore decade dal diritto di proprietà e/o di superficie ed il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che tratterà il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni. Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima effettuata da un collegio composto rispettivamente dal Comune, dall'acquirente decaduto e dall'acquirente subentrato, al momento del subentro. Dall'indennità saranno dedotte le spese occorse per la stima peritale”.

In caso di ritardo nel pagamento delle quote del corrispettivo di cessione delle aree sono dovuti gli interessi di mora, il cui tasso, stabilito dalla Amministrazione Comunale all'atto della determinazione del prezzo di cessione, è fissato in rapporto alle variazioni del più basso tasso di interesse richiesto dalle banche, stabilito dall'associazione Bancaria Italiana.

Determina la decadenza dal diritto alla concessione, che sarà dichiarata dal Responsabile del Servizio:

- a)- La dichiarazione dello stato di fallimento del concessionario;
- b)- L'esecuzione, da parte del concessionario, di opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione.
- c)- Il mancato pagamento degli interessi di mora entro 90 giorni dal loro maturare.

L'assegnatario decaduto ha diritto alla restituzione delle somme versate.

Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'assegnatario decaduto, (salvo l'ipotesi di cui al punto b, per le quali si applicherà la normativa vigente in materia di violazione della disciplina urbanistica) sulla base di una stima peritale compiuta.

In ogni caso nessun rimborso potrà essere effettuato se non successivamente alla riassegnazione dell'area a nuovo assegnatario.

Le spese di urbanizzazione secondaria saranno pagate all'atto del rilascio della concessione edilizia in base al costo effettivo.

La convenzione non potrà essere stipulata se non dopo l'avvenuto pagamento del 20% del costo del lotto nella Tesoreria comunale.

Tutte le spese contrattuali, di registrazione, frazionamento e bolli saranno a completo carico dell'acquirente.

ART.8 Garanzie

La dilazione del pagamento di cui all'articolo 7 sarà consentita a condizione che l'assegnatario presti idonea fideiussione assicurativa / bancaria.

All'atto della stipula della convenzione di cessione del diritto di superficie il concessionario deve presentare fideiussione assicurativa, pari all'importo delle somme residue da pagare.

L'importo assicurato verrà ridotto in corrispondenza dei pagamenti successivi.

Tale fideiussione dovrà garantire il pagamento da parte del fideiussore al Comune, a semplice richiesta di questi delle rate scadute e non pagate, nei trenta giorni successivi alla scadenza, con esclusione del beneficio previsto dall'art. 1944 c. 2 del C.C.

A seguito della verifica degli impegni assunti il Responsabile del Servizio provvederà allo svincolo della polizza.

Art. 9

Termini per la realizzazione dell'alloggio

Gli assegnatari dei lotti debbono presentare la richiesta di rilascio permesso di costruire entro 12 mesi dalla data della stipula dell'atto di concessione, ed ultimarli entro i termini della durata della concessione edilizia, ovvero iniziare i lavori entro 12 mesi dalla data del rilascio concluderli entro 36 mesi dalla medesima data.

Il Responsabile del Servizio potrà concedere una proroga dei termini di cui sopra per motivi di accertate cause di forza maggiore.

L'inosservanza dei termini di inizio comunque prorogati comporta la risoluzione dell'atto di cessione con facoltà per l'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% del prezzo di cessione, salvo maggiori danni.

L'inosservanza dei termini finali comporterà la risoluzione del contratto limitatamente ai lotti non ancora edificati o edificati parzialmente.

In tal caso al momento della recessione ad un terzo acquirente le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima peritale compiuta da 3 tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'assegnatario decaduto, e dal terzo acquirente.

Le spese della predetta stima saranno detratte dall'indennità.

Art. 9 bis

Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi

1.1. Il prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativa all'anno precedente a quello della cessione stessa; tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età dell'edificio e stabilita nel modo seguente:

da 0 a 5 anni	0%
da 5 a 10 anni	dallo 0,01% al 5%
da 10 a 20 anni	dal 5,01% al 10%
da 20 a 30 anni	dal 10,01% al 20%
oltre 30 anni	dal 20.01% al 30%

Fermi restando il limite inferiore o superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di migioria apportate al proprietario.

Al prezzo così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'istituto centrale di statistica (indici ISTAT).

1.2 Gli immobili edificati sulle aree comprese nel P.E.E.P. oggetto di convenzioni di cessione del diritto di superficie posso essere ceduti, ai sensi dell'art. 20 della Legge 17.02.1992 n°179 e s.m.i. dai proprietari già titolari e assegnatari del diritto di superficie, previa autorizzazione della Giunta Comunale espressa con formale deliberazione, esclusivamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- Siano decorsi almeno 5 anni dalla data di ultimazione del fabbricato, ovvero dalla data della dichiarazione di agibilità/certificato.**

- la cessione sia conseguenza di un fatto grave, imprevisto, sopravvenuto e imprevedibile occorso al concessionario (per esempio morte di un coniuge, separazione legale, migrazione all'estero, etc) adeguatamente dichiarato e documentato;*
- l'acquirente dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione delle aree nel piano di zona di cui al precedente art. 5;*
- l'acquirente e i suoi familiari conviventi dovranno risultare impossidenti nel territorio italiano di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare*
- l'acquirente, né i suoi familiari conviventi non dovranno essere beneficiari di altre assegnazioni di aree o immobili di P.E.E.P. né essere titolari o beneficiari di mutui regionali a tasso agevolato o similari;*
- il proprietario/superficiario dell'immobile oggetto della futura cessione dovrà aver interamente pagato i corrispettivi per la cessione del diritto di superficie delle aree di sedime del fabbricato, nonché gli oneri concessori, nonché aver estinto l'eventuale mutuo.*
- l'immobile oggetto di cessione deve essere stato realizzato conformemente alla concessione edilizia/permesso di costruire/titolo equivalente rilasciato dal Comune di Lunamatrona*
- l'immobile oggetto della cessione deve essere dotato del certificato di abitabilità*
- L'immobile dovrà essere regolarmente censito al N.C.E.U.*
- l'immobile oggetto di cessione deve essere libero da oneri derivanti da atto unilaterale d'obbligo relativo al pagamento di oneri concessori a favore del comune di Lunamatrona*
- la cessione può aver luogo solo dopo che sono decorsi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità/dichiarazione agibilità.*
- Il prezzo di cessione non potrà essere superiore al prezzo determinato dal prodotto del costo convenzionale unitario per l'edilizia convenzionata determinato annualmente da apposito atto della regione Autonoma della Sardegna per la superficie convenzionale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica aumentato delle altre quote ammesse per legge.*
- In caso di edificazione parziale e/o di alloggio non ancora ultimato il prezzo di cessione massimo sarà determinato in misura proporzionale a quanto stabilito al punto precedente*
- E' comunque vietata la cessione a terzi di un area ineditata.*

Art. 9 ter

Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.

I canoni di cui sopra dovranno essere approvati dal Comune.

Art. 10

Rinuncia al diritto sull'area

Gli assegnatari che rinunciano al diritto di superficie dell'area assegnata devono farne comunicazione scritta al Comune.

Il Comune rientrerà nel possesso dell'area, a seguito della stipula dell'atto di reintegro del diritto di superficie le cui spese saranno a totale carico del rinunciatario.

Tutti gli oneri e relative responsabilità previste dalle vigenti norme rimangono a carico del rinunciatario fino al momento del passaggio di proprietà con atto notarile.

Il corrispettivo a suo tempo versato verrà restituito successivamente alla stipula dell'atto di cui sopra al netto delle spese per il rogito.

Dallo stesso corrispettivo verrà trattenuta una quota pari al 10%, a titolo di penale.

Per quanto riguarda le convenzioni stipulate in data antecedente il presente regolamento, nel caso in cui si accerti che il rinunciatario non abbia assolto gli obblighi previsti dall'art.7 circa le modalità di pagamento, lo stesso verrà comunque considerato decaduto, e oltre alla quota di cui sopra verranno trattenuti gli interessi di mora maturati decorrenti dalla data della scadenza delle rate non pagate e fino al momento della stipula dell'atto di reintegro.

Nell'eventualità che siano presenti soprassuoli, gli stessi verranno stimati secondo le modalità previste dall'art. 7.

La restituzione del corrispettivo, nonché eventuali soprassuoli, verrà effettuata contestualmente alla riassegnazione della medesima area a nuovo concessionario.

Resta inteso che le spese notarili per il reintegro del diritto di superficie sono a carico del rinunciatario, mentre quelle relative alla riassegnazione sono a carico del nuovo assegnatario.

Art. 11 Casi particolari

1. Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superficiaria, l'immobile potrà essere aggiudicato in concessione superficiaria, a soggetti aventi i requisiti previsti per l'assegnazione di case economiche popolari.
2. In caso di decesso del concorrente prima della stipula della convenzione, hanno diritto alla assegnazione del lotto, purché conviventi con l'aspirante assegnatario al momento della sua morte e inclusi nel nucleo familiare indicato nella domanda, nell'ordine: il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli ascendenti di primo grado.

Art. 12 Accertamento mancanza dei requisiti dopo la stipula del contratto

Qualora la mancanza dei requisiti venga accertata successivamente alla stipula del contratto e prima dell'inizio della realizzazione dell'alloggio, lo stesso contratto è risolto di diritto e il lotto viene retrocesso al Comune con atto del Responsabile del Servizio.

Art. 13

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 è fatto salvo il possesso dei requisiti oggettivi previsti dal presente regolamento.