



**COMUNE DI SINNAI**  
Cap. 09048 - Provincia di Cagliari  
**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA**

28.04.2014  
Agg. 14.05.2014

***BOZZA REGOLAMENTO  
PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI  
DESTINATI A EDILIZIA  
RESIDENZIALE ECONOMICA E  
POPOLARE***

## INDICE

Art. 1 - FINALITÀ	pag. 2
Art. 2 - BANDO DI CONCORSO E ASSEGNAZIONE	pag. 2
Art. 3 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE	pag. 4
Art. 4 – ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE	pag. 5
Art. 5 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE	pag. 6
Art. 6 - CATEGORIE SPECIALI – RISERVE	pag. 9
Art. 7 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO	pag. 9
a) Composizione del nucleo familiare	pag. 9
b) Affollamento	pag. 10
c) Residenza	pag. 10
d) Reddito	pag. 11
e) Situazioni particolari	pag. 11
Art. 8 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO	pag. 11
Art. 9 - MODALITÀ DI PAGAMENTO	pag. 12
Art. 10 - CONVENZIONI	pag. 13
Art. 11 - SUBENTRI A PROCEDIMENTI ESECUTIVI E DECADENZE	pag. 14
Art. 12 - RINVIO	pag. 14

## **Art. 1 - FINALITÀ**

Il presente regolamento disciplina il procedimento di assegnazione, ex art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865 e ss.mm.ii., 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.

La concessione avverrà per tutte le aree residenziali in diritto di proprietà.

## **Art. 2 - BANDO DI CONCORSO E ASSEGNAZIONE**

A seguito dell'approvazione del presente regolamento potranno essere indetti bandi di concorso per redigere le nuove graduatorie per l'assegnazione di aree per interventi di edilizia abitativa economico popolare.

Tali bandi dovranno prevedere un termine, non inferiore a 45 e non superiore a 90 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, per la presentazione delle domande.

Il tempo di pubblicazione dei bandi di cui al comma precedente, all'Albo Pretorio del Comune, deve essere pari al termine per la presentazione delle domande di cui al comma precedente, fatte salve le riduzioni assentibili nel caso di cui al comma seguente.

Nel caso in cui entro i termini di cui al precedente secondo comma non siano state presentate domande o ne siano state presentate in quantità inferiore all'offerta di aree indicate nel bando, è data facoltà all'Ufficio di procedere con l'indizione di un nuovo concorso riducendo i termini per la presentazione delle domande fino a 30 gg, con equivalente tempo di pubblicazione all'Albo Pretorio.

Per la pubblicazione dei bandi si procederà tramite:

- a) affissione all'Albo Pretorio;
- b) manifesti affissi nelle principali vie cittadine;
- c) avviso, per estratto, 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;
- criteri per l'assegnazione del punteggio.

La pubblicazione di cui alla lett. c) del precedente 5° comma potrà essere omessa nei casi di cui al precedente comma 4°.

Il bando deve avere i seguenti contenuti minimi:

- a) Requisiti e condizioni di partecipazione all'assegnazione dei lotti;
- b) Parametri di valutazione (criteri generali e sub-criteri) per la formazione della graduatoria di assegnazione dei lotti;

- c) Elenco dei lotti disponibili;
- d) Superficie di ogni singolo lotto e volumetria realizzabile;
- e) Tipo di cessione: proprietà;
- f) Costo di ogni singolo lotto, complessivo e unitario (€/m<sup>2</sup>); il costo deve riportare la suddivisione tra incidenza costo di acquisizione aree e spese generali di attuazione del P.E.E.P. e incidenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) Termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- h) Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza);
- i) Modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- j) Priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- k) Scadenza del bando.

Le graduatorie formate in seguito all'indizione dei bandi avranno validità limitatamente per le aree dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (o ad essi assimilabili) indicati nel bando e, comunque, una validità non superiore a due anni.

Scaduto il termine di cui al comma precedente, le graduatorie decadranno automaticamente, salvo il potere di proroga dell'efficacia, comunque per un periodo non superiore a 6 mesi, per motivate esigenze quali la necessità di completare l'assegnazione delle aree messe a concorso con il bando stesso o la necessità di assegnare le aree rese libere per rinuncia o decadenza negli stessi Piani di Edilizia Economica e Popolare oggetto del bando.

Il bando può comunque prevedere che nei limiti di validità della graduatoria, dalla stessa si possa attingere per l'assegnazione dei lotti non compresi nel bando che dovessero rientrare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale (da intendersi con la stipulazione dell'atto pubblico di revoca) a seguito di rinuncia o decadenza nei sei mesi successivi alla sua approvazione. In ogni caso, l'avvio del procedimento di decadenza e l'assunzione del conseguente atto dirigenziale, deve essere stato notificato all'assegnatario inadempiente prima della pubblicazione del bando, restando da definire solo la stipulazione dell'atto pubblico con il quale l'Amministrazione comunale rientra nella piena disponibilità del lotto.

Gli eventuali lotti, compresi nel bando, che, per qualsiasi motivo, rientreranno nella disponibilità del Comune, potranno essere assegnati per tutto il periodo di validità della graduatoria ai soggetti collocati in posizione utile.

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, potranno essere indetti bandi separati cui potranno concorrere i singoli cittadini

autocostruttori, le cooperative e le imprese in funzione delle volumetrie esprimibili, previa programmazione di cui al successivo comma.

Per le finalità di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale può definire annualmente le percentuali delle volumetrie disponibili da assegnare ai singoli cittadini, alle cooperative e alle imprese, in sede di approvazione della deliberazione annuale di Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. o con altro specifico atto programmatico.

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

### **Art. 3 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE**

Le domande dovranno essere compilate sugli appositi moduli che saranno distribuiti dall'Ufficio Comunale competente e dovranno essere corredate con tutta la documentazione prevista dalle normative vigenti, nonché dal presente regolamento, 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 e ss.mm.ii.:

1. cittadinanza italiana;
2. residenza o luogo di lavoro nella Provincia ove è localizzato l'alloggio oggetto dell'agevolazione (o l'area in assegnazione su cui sarà realizzato l'alloggio);
3. non essere titolare del diritto di proprietà, di superficie, usufrutto, uso o abitazione o essere assegnatario di alloggio:
  - di idonea area edificabile all'interno delle zone A, B e C del P.U.C. del Comune di SINNAI o in altra zona analoga del territorio regionale, che consenta una volumetria utile all'edificazione di un alloggio di tipo economico e popolare;
  - 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, che possieda tutti i requisiti richiesti dalle disposizioni in vigore per essere dichiarata abitabile e la cui superficie convenzionale, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge 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 gli accessori (servizio, ripostiglio etc.), quando il nucleo familiare è costituito da 2 persone e quello di un vano, esclusi gli accessori, 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. 7, lett. b) solo se gli alloggi sono presenti nel territorio del Comune di SINNAI;

4. 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 (lo stesso divieto vige in caso di assegnazione in diritto di superficie o in proprietà di un lotto in un Piano di Edilizia Economica e Popolare);
5. fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore ai limiti in vigore, ai sensi del punto 1), comma secondo, dell'articolo 2 e degli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni, alla data di accertamento del requisito.

Sono parificati ai residenti nella Provincia coloro che sono nati nella Regione ed intendono ristabilirvi la propria residenza.

I suddetti requisiti devono essere posseduti alla data della domanda e fino al momento dell'assegnazione, che si perfeziona con la stipulazione della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., qualunque sia il tempo trascorso dalla presentazione della domanda alla stipulazione dell'atto.

La permanenza dei requisiti di cui ai commi precedenti, alla data di stipulazione dell'atto di assegnazione, deve essere autocertificata dall'assegnatario e soggetta alle verifiche di legge da parte dell'ufficio.

Ai fini di cui al presente articolo, per la definizione del nucleo familiare si rimanda all'art. 2, commi 1 e 2, della L.R. 7 giugno 1989, n. 29 "Disciplina regionale per l'edilizia agevolata ..... " con successive modifiche ed integrazioni.

I requisiti previsti dal presente articolo devono sussistere nei confronti di tutti i componenti il nucleo familiare, come definito dall'art. 2 della L.R. 29/89.

#### **Art. 4 – ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE**

L'istruttoria delle domande sarà demandata al responsabile del procedimento del Servizio che ha indetto il bando, il quale provvederà alla verifica dei contenuti dei documenti richiesti sia sotto l'aspetto formale che sostanziale e potrà richiedere agli interessati ulteriori elementi di giudizio ai fini del completo esame delle domande. Il procedimento può essere interrotto una sola volta per informare il richiedente il lotto e questi, pena esclusione dalla graduatoria, dovrà provvedere all'integrazione o precisazione entro 15 giorni dalla notifica della comunicazione.

Completata la fase istruttoria si provvederà all'attribuzione dei punteggi e alla

redazione della graduatoria provvisoria.

La graduatoria provvisoria di cui al precedente comma sarà approvata con atto del Responsabile del servizio preposto e pubblicata all'Albo pretorio del Comune per almeno trenta giorni affinché chiunque ne abbia interesse possa presentare osservazioni o presentare ricorso.

Eventuali ricorsi dovranno essere indirizzati al Comune dopo l'avvenuta pubblicazione e non oltre 15 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione.

Non appena saranno analizzate le eventuali osservazioni e ricorsi si provvederà a redigere la graduatoria definitiva che sarà approvata con determinazione dirigenziale.

La graduatoria definitiva dovrà essere pubblicata all'Albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, nonché sul sito web del Comune e in conformità alle disposizioni al momento vigenti in materia di trasparenza amministrativa e anticorruzione.

Eventuali ricorsi alla graduatoria definitiva dovranno essere promossi in via gerarchica con istanza al legale rappresentante dell'Ente o presso il Tribunale Amministrativo Regionale o presso il Capo dello Stato nei termini di legge.

La pubblicazione all'Albo della graduatoria definitiva ha valenza di notifica del provvedimento alle ditte partecipanti.

Sulla base della graduatoria definitiva si provvederà alla stipulazione del contratto di assegnazione delle aree una volta accertati i requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarati dalla ditta nella domanda e a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti nel presente regolamento o nello schema di convenzione approvato con determinazione del responsabile del servizio sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre evenienze, il Responsabile del competente servizio comunale è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - la disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni trenta dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

#### **Art. 5 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE**

Tutte le aree destinate dagli strumenti urbanistici a edilizia residenziale economica e popolare dovranno essere cedute in diritto di proprietà.

La ricognizione delle stesse dovrà essere effettuata e aggiornata annualmente, o secondo necessità, dal Consiglio Comunale.

Gli enti preposti all'edilizia residenziale pubblica (es. Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa) 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, qualora siano già destinatari di finanziamenti pubblici nell'ambito di Piani di Edilizia Residenziale Pubblica e, comunque, in conformità ai Piani di edilizia Economica e Popolare e previa approvazione degli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso, non potranno essere assegnate in tal modo aree già messe a bando e senza avervi partecipato.

Potranno essere formate quattro graduatorie distinte, per espropriati e non espropriati suddivise per residenti e non residenti, nel rispetto delle ripartizioni di cui ai commi 14° e 15° dell'art. 2 del presente regolamento, 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 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, fatto salvo il diritto di priorità massimo degli espropriati, si effettuano con priorità dei residenti fino ad esaurimento della graduatoria. Il requisito della residenza, per le finalità di cui al comma precedente, deve essere posseduto da almeno due anni dalla

data di pubblicazione del Bando.

Ai sensi dell'art. 7, 4° comma della L. 136/99, la disposizione di cui all'undicesimo comma dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., 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 sono 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.

Il requisito di proprietario espropriato, per aree al di fuori dei P.E.E.P., si ottiene solo ed esclusivamente qualora la superficie espropriata sia pari o maggiore a quella del lotto minimo messo a bando e rispetti il disposto di cui al successivo comma del presente articolo.

Per i proprietari espropriati di aree che non siano già lotti a parte di essi edificabili l'assegnazione può arrivare fino a un massimo del 30% della superficie delle aree espropriate (calcolate al lordo delle cessioni normalmente dovute in zona "C").

È 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 legge 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 avrebbe dovuto compiere per edificare nella stessa zona.

A tal fine, le aree eventualmente destinate a Edilizia Economica e Popolare comprese nei Piani di Risanamento Urbanistico e nei Piani Attuativi in genere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della L.R. 23/85, sono parificate alle aree dei Piani di Zona di cui alla Legge 18 aprile 1962, n° 167 e ss.mm.ii..

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 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. Tale impegno alla cessione può essere formalizzato dopo l'istanza ma prima della redazione della graduatoria definitiva. La cessione della relativa area deve in ogni caso essere formalizzata prima della stipulazione della convenzione di assegnazione del lotto e il relativo corrispettivo può essere corrisposto a scomputo di quanto dovuto per l'assegnazione dell'area nel P.d.Z..

Il punteggio delle cooperative, per ciascuna delle categorie in esame, dovrà essere 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'articolo 3, 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 sarà attribuita per pubblico sorteggio.

#### **Art. 6 - CATEGORIE SPECIALI - RISERVE**

Ai fini della formazione delle graduatorie una percentuale complessiva del 20% delle aree disponibili può essere riservata alle categorie di seguito elencate e con la ripartizione percentuale a fianco indicata:

- ✓ portatori di handicap, con una riserva di almeno il 7%;
- ✓ soggetti nubili o celibi o vedovi o divorziati, con una riserva complessiva non superiore al 15%;

La redazione delle graduatorie di cui alle due categorie indicate nel precedente comma devono essere effettuate nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo precedente, in ordine ai requisiti di priorità e di punteggio.

Qualora la riserva di aree di cui al presente articolo non venga esaurita con i soggetti appartenenti alle due specifiche categorie si provvederà ad assegnare i lotti sulla base delle graduatorie generali.

I lotti da destinare a portatori di handicap dovranno essere individuati nei Piani di Zona e specificati nel bando di assegnazione.

#### **Art. 7 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO**

Le graduatorie di cui sopra saranno formate attribuendo ai concorrenti i seguenti punteggi (fatta eccezione per le imprese che potranno risultare assegnatarie solo in mancanza di istanze da parte delle altre categorie di assegnatari):

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 al momento dell'istanza, in conformità all'art. 2, commi 1 e 2, della L.R. 7 giugno 1989, n. 29 con

successive modifiche ed integrazioni.

Il punteggio è così stabilito:

- Nucleo familiare composto da:

1.	persona	punti	0;
2.	"	"	1;
3.	"	"	2;
4.	"	"	3;
5.	"	"	5;
6.	"	"	7;
7.	persone e oltre	"	9;

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 della L.R. n.° 29/89.

Il punteggio, attribuito mediante l'operazione matematica che stabilisca il numero di metri quadrati di superficie utile abitabile che ogni abitante ha, in astratto, a disposizione, è così ripartito:

- sopra i 22,5 mq punti 0;
- oltre i 20,0 e fino a 22,5 mq " 1;
- oltre 17,5 e fino a 20,0 mq " 2;
- oltre 15,0 e fino a 17,5 mq " 3;
- fino a 15 mq " 4;
- sotto i 15 mq " 6;

c. Residenza a Sinnai

- fino a due anni punti 0;
- da oltre due e fino a cinque anni punti 2;
- da oltre cinque e fino a sette anni punti 3;
- da oltre sette e fino a nove anni punti 4;
- da oltre nove e fino a undici anni punti 5;
- da oltre undici e fino a tredici anni punti 6;
- da oltre tredici e fino a sedici anni punti 7;
- da oltre sedici e fino a venti anni punti 8;
- da oltre 20 anni punti 10.

Le frazioni di anno devono essere considerate zero o uno a seconda che si tratti rispettivamente di frazioni inferiori o maggiori/uguali ai sei mesi.

Per i nati a Sinnai (da intendersi come residenti dalla nascita secondo la normativa vigente), e per i residenti dalla nascita descritti nelle parti speciali dei registri anagrafici, che abbiano avuto l'iscrizione della residenza in vari periodi (per emigrati), 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 Legge 457/78 e della L.R. 29/89 e loro rispettive successive modifiche o integrazioni, alla data di presentazione dell'istanza.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera il reddito pro-capite dei componenti il nucleo familiare, come segue:

- |                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| • fino al 50% del reddito massimo ammissibile                 | punti 5; |
| • oltre il 50% e fino al 60% del reddito massimo ammissibile  | punti 4; |
| • oltre il 60% e fino al 70% del reddito massimo ammissibile  | punti 3; |
| • oltre il 70% e fino all'80% del reddito massimo ammissibile | punti 2; |
| • oltre l'80% e fino al 90% del reddito massimo ammissibile   | punti 1; |
| • oltre il 90% e fino al 100% del reddito massimo ammissibile | punti 0; |

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 o abiti in alloggi (non di proprietà) malsani, impropri, dichiarati inagibili o pericolanti dalla pubblica autorità o con intimazione di sfratto esecutivo o comprendenti portatori di handicap:

- per ogni situazione punti 1 con un massimo di 5 punti.

### **Art. 8 - 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, di norma, 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 dello specifico Piano di Edilizia Economica e Popolare di riferimento, per la redazione del quale possono essere previsti vari parametri per il calcolo della ripartizione

dei costi per singolo lotto, come ad es.:

- assegnazione in proprietà o in superficie (qualora prevista nello specifico PEEP);
- volume del lotto;
- indice fondiario del lotto;
- tipologia edilizia;
- destinazione del volume (abitazione o servizi strettamente connessi con la residenza).

Il prezzo di cessione delle aree sarà annualmente adeguato dall'Amministrazione, tenendo anche conto degli oneri burocratici necessari per l'assegnazione (spese tecniche, amministrative, notarili etc.) con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare in sede di approvazione del bilancio a norma dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., sulla base di una relazione tecnico-finanziaria elaborata dall'Ufficio comunale preposto, tenendo conto dell'incremento ISTAT dei costi già sostenuti e degli oneri ancora da sostenere per le urbanizzazioni primaria e secondaria e del costo di acquisizione delle aree sulla base della normativa vigente sulle espropriazioni, sempre garantendo la copertura finanziaria dei costi di completa attuazione.

Il corrispettivo di assegnazione di cui al comma precedente è determinato al netto dei contributi pubblici finalizzati per la predisposizione del Piano, per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

Con la deliberazione di cui sopra, il valore di acquisizione delle aree deve essere stabilito in misura non inferiore al costo di acquisizione in conformità alle norme vigenti in materia espropriativa, tenendo conto del corrente valore venale delle aree, sulla base di una stima tecnica redatta dall'ufficio.

Resta fermo che il prezzo di cessione effettivo sarà quello determinato con la su citata deliberazione di C.C. con riferimento al momento della stipulazione della convenzione di assegnazione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

I maggiori introiti di assegnazione rispetto alle spese sostenute o da sostenere per la completa attuazione del P.E.E.P., conseguenti ad aggiornamenti corrispettivi, dovrà essere prioritariamente destinato ad interventi di urbanizzazione e riqualificazione dell'ambito interessato dal P.E.E.P., salvo che l'Amministrazione comunale non abbia già investito con altre risorse di bilancio.

#### **Art. 9 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il corrispettivo della cessione dell'area, determinato come nel precedente art. 8, deve essere di norma pagato in contanti entro la data di stipulazione degli atti, che dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione di assegnazione, come segue:

- pagamento del 40% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione (atto amministrativo di

approvazione della graduatoria definitiva);

- pagamento del saldo al momento della stipulazione della convenzione di assegnazione.

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 del 40% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione (atto amministrativo di approvazione della graduatoria definitiva);
- pagamento di una seconda rata, pari al 15% del corrispettivo, entro 6 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento di una terza rata, pari al 15% del corrispettivo, entro 12 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento di una quarta rata, pari al 15% del corrispettivo, entro 18 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);
- pagamento di una quinta rata, pari al 15% del corrispettivo, entro 24 mesi dalla data di stipulazione della convenzione (più interessi);

Gli interessi di dilazione, a norma dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., 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 stipulazione della convenzione (Rendistato).

La rateizzazione dell'importo non può in ogni caso essere accolta qualora il reddito di riferimento sia maggiore o uguale al 75% di quello massimo ammissibile.

#### **Art. 10 - CONVENZIONI**

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree a destinazione residenziale devono essere stipulate le convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., 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, in conformità ai criteri approvati dal Consiglio Comunale, dovrà essere stipulata, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla data di notifica dell'assegnazione, fatti salvi ritardi imputabili all'Amministrazione Comunale (per approvazione frazionamenti etc.);
- 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. 8;
- c. in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte degli assegnatari dovranno essere previste nella convenzione le modalità e i tempi di esecuzione, con allegato progetto esecutivo, e congrue garanzie finanziarie;
  - d. 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 dell'art. 16 della L. 457/78 con successive modificazioni ed 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 minore o uguale a 95 mq utili e potrà essere derogata entro i limiti previsti dalla L.R. n.° 29/89 in analogia a quanto disposto 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;
  - e. i progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 150 giorni dalla data di stipulazione 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. È 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;
  - f. l'alienazione degli alloggi, dovrà avvenire, nel rispetto dei limiti temporali previsti dall'articolo 4 della L.R. 29/89, a soggetti che abbiano gli stessi requisiti per partecipare al bando redatto ai sensi del presente regolamento;
  - g. la durata temporale dei vincoli stabiliti con la convenzione deve essere pari a vent'anni decorrenti dalla data di stipulazione.

#### **Art. 11 – SUBENTRI A PROCEDIMENTI ESECUTIVI E DECADENZE**

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione, l'immobile potrà essere aggiudicato a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari sulla base del presente regolamento.

In tutti i casi in cui si verifichi la decadenza dall'assegnazione e la conseguente risoluzione dell'atto di cessione in proprietà, il Comune subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani approvati a norma delle Leggi 167/62 e 865/71 e ss.mm.ii., con l'obbligo di soddisfare fino all'estinzione le ragioni di credito degli istituti.

## **12 - 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, con particolare riferimento alla L.R. 07.06.1989, n. 29, nonché alle disposizioni dei P.E.E.P. vigenti e alla 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 (ai sensi e per gli effetti del comma 14 dell'art. 35 della Legge 865/71 con successive modifiche ed integrazioni).