

COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

Provincia di Cagliari

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

CAPO I GENERALITA'

Art. 1

Premessa

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento di assegnazione delle aree 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 composizione e le attribuzioni della commissione assegnazione aree.

Art. 2

Bandi di concorso e assegnazione

1. A seguito dell'approvazione del presente regolamento potranno essere indetti i bandi di concorso, con semplice atto gestionale e previo specifico atto di indirizzo da parte della Giunta Comunale, per redigere le nuove graduatorie per l'assegnazione di aree, per interventi di edilizia residenziale economica e popolare, per autocostruttori.
2. I bandi per l'assegnazione delle aree di tipo residenziale abitativo dovranno prevedere, per la presentazione delle domande, un termine perentorio non inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio dell'Ente.
3. Nel caso in cui entro i termini di cui al precedente 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 Tecnico di procedere all'indizione di un nuovo concorso. Il periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio sarà di ulteriori 5 giorni e saranno concessi ulteriori 10 giorni per la presentazione delle domande.
4. Ai bandi dovrà essere assicurata adeguata pubblicità mediante le seguenti modalità di pubblicazione:
 - a) affissione all'Albo Pretorio del Comune;
 - b) affissione di manifesti presso la sede comunale e nelle principali vie cittadine;
5. Le pubblicazioni di cui alle lett. a) e b) del precedente comma dovranno contenere almeno: data di scadenza della domanda, requisiti per la partecipazione, modalità di pagamento dei lotti e criteri per l'assegnazione del punteggio.
6. I richiedenti già inseriti in precedenti graduatorie dovranno presentare nuova richiesta;
7. Le graduatorie formate in conformità al presente regolamento avranno validità per un periodo di tre anni.
8. Scaduto il termine dei tre anni, le graduatorie decadranno automaticamente, salvo il potere di proroga dell'efficacia, da stabilire con deliberazione di Giunta Comunale, comunque per un periodo non superiore a 12 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 Zona oggetto del bando.
9. 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, previa deliberazione della Giunta Comunale.
10. Potrà essere altresì prevista l'assegnazione diretta con atto della Giunta Comunale per i richiedenti con invalidità civile al 100% o portatori di handicap grave inseriti nell'apposita graduatoria riservata.

Art. 3

Rinvio

1. 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.

Art. 4

Determinazione del corrispettivo

1. Il calcolo del costo dei lotti deve risultare da apposito piano finanziario approvato dal Consiglio Comunale.
2. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria devono essere applicate le tabelle vigenti per tutto il territorio comunale, fatte salve differenti disposizioni del Consiglio Comunale per specifici casi.

Art. 5

Regime di assegnazione dei lotti

1. Tutti i lotti saranno assegnati in diritto di proprietà.

CAPO II

ASSEGNAZIONE AREE PER RESIDENZE

Art. 6

Domanda di assegnazione

1. Possono presentare domanda tutti i cittadini maggiorenni in possesso dei requisiti richiesti dal presente regolamento, gli emigrati, ed i proprietari espropriati (o loro figli).
2. Le domande dovranno essere compilate sugli appositi moduli che verranno distribuiti dall'Ufficio Comunale competente e dovranno essere corredate con tutta la documentazione prevista dal presente Regolamento.
3. Requisito essenziale per l'ammissione in graduatoria è la residenza nel Comune di Settimo S. Pietro da parte del richiedente. Tale requisito non è richiesto per i proprietari espropriati o loro figli e per gli emigrati già iscritti nei registri di nascita del Comune di Settimo S. Pietro. Gli emigrati per ragioni di lavoro, già residenti per almeno tre anni, dovranno documentare tale loro particolare posizione. Il requisito della residenza non è richiesto neppure nel caso di assegnazione di lotti appartenenti ai comparti PEEP C/1 e "Le Mimose".
4. I richiedenti dovranno dichiarare, a pena di esclusione, che al momento della presentazione della domanda sono in possesso dei seguenti requisiti di cui all'art. 1 della L.R. 29/89 e successive modifiche ed integrazioni:
 - a) Solo per il richiedente: cittadinanza italiana;
 - b) Per il richiedente e per l'eventuale coniuge o convivente: non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione:
 - di idonea area edificabile all'interno delle zone A, B e C del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Settimo S. Pietro o in altra zona analoga del territorio regionale;
 - di area edificabile o alloggio in qualunque zona turistica della Sardegna;
 - di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio regionale. Si considera adeguato l'alloggio di cui l'assegnatario, ovvero altro componente del proprio nucleo familiare, abbia piena titolarità, la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392 con successive modifiche ed integrazioni, non sia inferiore a 45 mq per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3 o 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Il titolo del diritto di proprietà, usufrutto, uso od abitazione di un alloggio inadeguato darà diritto al relativo punteggio (vedi art. 10, lett. b) solo se gli alloggi sono ubicati nel territorio del Comune di Settimo S. Pietro.
 - c) non avere ottenuto per sé, per il coniuge o per il convivente, 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;
 - d) 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, ossia un reddito familiare non superiore ad € 34.034,51. Per reddito familiare si intende la somma dei redditi imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultanti nella documentazione fiscale più recente. Il reddito così ottenuto è diminuito di € 516, 46 per ciascun figlio risultante a carico ai fini fiscali. Qualora si tratti di reddito proveniente da lavoro dipendente questo, dopo la detrazione per i figli a carico, sarà calcolato al 60 %. Al reddito così ottenuto debbono essere aggiunti gli eventuali altri (da lavoro autonomo, di impresa, ecc.). Per gli emigrati domiciliati al di fuori del territorio italiano si prescinde dal requisito di cui al presente comma.
5. I suddetti requisiti devono essere posseduti come indicato nei commi precedenti e fino al momento dell'assegnazione, che si perfeziona con la stipula della convenzione ex art. 35 della L. 865/71, qualunque sia il tempo trascorso dalla presentazione della domanda alla stipula dell'atto.
6. Il possesso dei requisiti di cui ai commi precedenti, alla data di stipula dell'atto di assegnazione, deve essere dimostrato dall'assegnatario e soggetto alle verifiche di legge da parte dell'ufficio.

Art. 7

Commissione per la formazione delle graduatorie

1. Con il presente regolamento è istituita la Commissione Comunale per l'assegnazione delle aree di edilizia abitativa di tipo economico e popolare con funzioni prettamente consultive all'Amministrazione Comunale.
2. La Commissione viene nominata dalla Giunta Comunale e resta ordinariamente in carica quanto il Consiglio Comunale e comunque fino alla nomina della nuova.
3. La Commissione ha il compito di esprimere i pareri sulle proposte di modifica al presente regolamento o proporre essa stessa le modifiche, di vagliare le domande, previa istruttoria predisposta dall'Ufficio competente, di esprimere pareri e di proporre conseguentemente le graduatorie provvisorie e definitive per ogni categoria di assegnatari.
4. Le graduatorie provvisorie, redatte sulla base dei punteggi espressi dalla Commissione, saranno pubblicate all'albo pretorio per eventuali osservazioni dei cittadini. Le osservazioni dovranno pervenire in forma scritta entro 20 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della graduatoria.
5. Le suddette osservazioni saranno esaminate dalla commissione nei successivi 10 giorni, e verranno respinte o accolte con parere motivato. La graduatoria eventualmente modificata in base alle osservazioni sarà approvata, previa comunicazione alla Giunta Comunale, con atto gestionale entro 10 giorni dalla conclusione dei lavori della Commissione.
6. Qualora la Commissione non termini i propri lavori entro 60 giorni dalla trasmissione di tutti gli atti da parte dell'Ufficio, salvo motivate proroghe concesse dalla Giunta Comunale, il Responsabile dell'Area Tecnica provvederà all'approvazione della graduatoria, previa comunicazione alla Giunta Comunale, sulla base dei punteggi dell'istruttoria già effettuata, entro i successivi 10 giorni a decorrere dalla scadenza di cui sopra.
7. La Commissione è composta da 3 membri con diritto di voto:
 - Il Segretario Comunale in qualità di Presidente;
 - Un tecnico esperto in materia di edilizia economica e popolare o residenziale pubblica;
 - Un tecnico esperto in materia di problematiche sociali, con funzioni di Vice-Presidente;
8. Presenzierà alle sedute, con funzioni di segretario, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o un suo delegato facente parte comunque dell'area tecnica, senza diritto di voto.
9. Le sedute della Commissione sono da intendersi valide con la partecipazione di almeno due componenti.
10. Le decisioni della Commissione sono prese a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
11. I pareri della Commissione devono essere sempre adeguatamente motivati e fedelmente riportati in apposito registro dei verbali a cura del Segretario della Commissione.
12. Il verbale della seduta deve essere controfirmato anche da tutti i componenti presenti all'adunanza.
13. Nel caso di pareri discordi tra i componenti, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente l'eventuale relazione di minoranza.
14. Le istanze da esaminare devono riportare l'istruttoria tecnico-amministrativa della pratica in esame secondo quanto disposto dalla Legge 07/08/1990, n° 241, con successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami del presente regolamento.
15. Il componente della Commissione che sia parente o affine fino al quarto grado del richiedente, dovrà allontanarsi dalla seduta prima dell'esame della relativa istanza.
16. La Commissione può proporre al responsabile dell'Ufficio Tecnico la richiesta a completamento e/o integrazione della pratica, di ulteriore documentazione ritenuta necessaria ad esprimere un parere compiuto.
17. Le riunioni della commissione sono convocate dal Presidente. La Commissione dovrà riunirsi di norma almeno due volte la settimana al fine di completare celermente il proprio lavoro.

Art. 8

Criteri per la formazione delle graduatorie

1. Ai proprietari espropriati e/o ai loro figli possono essere assegnati dei lotti, dietro formale richiesta, in misura di uno ogni 800 mq minimo dell'area interessata all'esproprio, fino ad un massimo di 2 lotti. Dal momento di presentazione della richiesta i proprietari espropriati avranno priorità di scelta. Per aree "espropriate" si intendono sia quelle per le quali sia stato emesso decreto di esproprio e/o atto di cessione che quelle per le quali sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità ma il procedimento non si sia ancora concluso.
2. I proprietari espropriati o i loro figli possono beneficiare delle agevolazioni sopra indicate soltanto a condizione che abbiano rilasciato con cessione volontaria l'immobile oggetto di espropriazione o sottoscritto impegno per la cessione volontaria dell'area in fase di esproprio.
3. L'assegnazione di lotti di cui al comma 1 può avvenire soltanto per i proprietari e/o loro figli di aree oggetto di esproprio avvenuto nel triennio di validità della graduatoria cui si riferisce il bando.

4. I proprietari espropriati e/o loro figli per avere diritto all'assegnazione di lotti devono comunque possedere i requisiti previsti dall'articolo 6 del presente regolamento. Le aree oggetto di esproprio non verranno però incluse tra quelle di proprietà, anche se il procedimento espropriativo non fosse concluso.

5. L'Ufficio Responsabile del procedimento redigerà un elenco dei proprietari espropriati che sarà aggiornato in caso di espropri successivi alla pubblicazione del bando ma sempre all'interno del triennio di validità della graduatoria.

Art. 9

Categorie speciali - riserve

1. Ai fini della formazione delle graduatorie di cui al presente capo una percentuale complessiva del 30% dei lotti disponibili deve essere riservata alle categorie di seguito elencate e con la ripartizione percentuale a fianco indicata:

- a) una riserva massima del 10% per soggetti in possesso, al momento della domanda, del riconoscimento di invalidità civile al 100% o del certificato ex L. 104/1992 art. 3 comma 3 come portatore di handicap in condizioni di gravità;
- b) una riserva massima del 20% per soggetti nubili o celibi o vedovi o divorziati.

2. In applicazione del presente regolamento saranno redatte tre graduatorie come segue:

- a) una graduatoria generale;
- b) una graduatoria riservata in applicazione del precedente comma del presente articolo per soggetti invalidi al 100% o portatori di handicap grave;
- c) una graduatoria riservata in applicazione del precedente comma del presente articolo per soggetti nubili o celibi o vedovi o divorziati.

3. La redazione delle graduatorie di cui al primo comma deve essere effettuata nel rispetto delle prescrizioni e dei punteggi di cui al successivo art. 10.

Per l'attribuzione del punteggio verranno considerati solo la residenza ed il reddito proprio qualora posseduto oppure quello familiare qualora fiscalmente a carico .

4. La scelta dei lotti disponibili avverrà con il seguente ordine:

- proprietari espropriati e/o loro figli;
- invalidi civili al 100% e/o portatori di handicap grave, in ordine di graduatoria riservata, relativamente al restante 10% dei lotti disponibili arrotondato all'unità superiore;
- richiedenti nubili o celibi o vedovi o divorziati, in ordine di graduatoria riservata, relativamente al restante 20% dei lotti disponibili arrotondato all'unità superiore;
- richiedenti in ordine di graduatoria generale relativamente ai lotti ancora disponibili.

5. Qualora la riserva di aree di cui al presente articolo non venga esaurita con i soggetti appartenenti alle due specifiche categorie riservate, si provvederà ad assegnare i lotti sulla base della graduatoria generale.

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

Art. 10

Attribuzione del punteggio

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

a) **Composizione del nucleo familiare**

Per nucleo familiare si fa riferimento a tutti coloro che fanno parte della famiglia secondo le risultanze del certificato di stato di famiglia. Ai fini dell'attribuzione del punteggio sono computati nel nucleo familiare solamente i componenti fiscalmente a carico del richiedente.

Il punteggio è così stabilito:

Nucleo familiare composto da:

1 persona	punti	0
2	"	1
3	"	2
4	"	3
5	"	5
6	"	7
7	"	9
8 persone e oltre	"	12

b) **Affollamento**

Per affollamento si intende il rapporto tra la superficie netta calpestabile e il numero dei conviventi, come risulta dal certificato di stato di famiglia (inclusi in questo caso i componenti non a carico), e comunque secondo il disposto dell'art. 2 della L.R. n° 29/89 con successive modifiche ed integrazioni.

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

sopra i 35 mq.	punti	0
da 30 a 35 mq.	"	1
da 25 a 29 mq.	"	2
da 20 a 24 mq.	"	3
da 15 a 19 mq.	"	4
sotto i 15 mq.	"	6

c) Residenza

da almeno 2 anni	punti	0
da 3 a 5 anni	"	1
da 6 a 10 anni	"	3
da 11 a 15 anni	"	5
da 16 a 20 anni	"	7
oltre 20 anni	"	10

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

In caso di interruzione della residenza, i periodi di residenza precedenti saranno valutati punti 0,20 per anno.

d) Reddito

Il reddito di riferimento è quello familiare annuo valutato ai sensi degli artt. 20 e 21 della Legge 457/78 e della L.R. 29/89 e loro rispettive successive modifiche e integrazioni, alla data di scadenza del bando di concorso. Per reddito familiare si intende la somma dei redditi imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultanti nella documentazione fiscale più recente presentata o posseduta prima della pubblicazione del bando. Nell'ipotesi di richiedente o nubile fiscalmente non carico, il reddito di riferimento sarà esclusivamente quello proprio.

Il punteggio da attribuire è il seguente:

fino al 25% del reddito massimo ammissibile	punti	8
superiore al 25% ed inferiore al 40%	"	6
tra il 40% e il 60%	"	5
superiore al 60% ed inferiore all'80%	"	3
tra l'80% e il 90%	"	1
superiore al 95%	"	0

e) Situazioni particolari

I richiedenti il cui nucleo familiare conviva con altri nuclei familiari nello stesso alloggio o abiti in alloggi malsani, impropri, dichiarati inagibili o pericolanti dalla pubblica autorità o con intimazione di sfratto esecutivo o invalidi al 100% o portatori di handicap (oltre la riserva di cui al precedente art. 9):

per ogni situazione punti 4

Art. 11

Modalità di pagamento del corrispettivo di assegnazione

1. Il bando di concorso di cui all'articolo 2 contiene l'indicazione delle modalità di pagamento dei lotti, che dovrà garantire l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni nei tempi previsti.

Art. 12

Convenzioni

1. Tra il Comune e gli assegnatari delle aree a destinazione residenziale abitativa vengono stipulate le convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche e integrazioni, con i contenuti previsti dalla legislazione vigente, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento, tenendo conto che:

- a) La convenzione, stipulata in base allo schema tipo approvato dal Consiglio Comunale, dovrà essere stipulata, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla data di notifica dell'assegnazione;
- b) Il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree, delle spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, collaudi e verifiche tecniche, etc.), delle prospezioni geognostiche e, se del caso, delle indagini archeologiche, delle spese promozionali, degli oneri finanziari e tasse, di realizzazione delle opere di urbanizzazione, viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile, con le precisazioni contenute nel precedente art. 4;
- c) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nei P.E.E.P., fatte salve le possibilità di modifica espressamente previste e compatibili, e comunque conformi alla

tipologia degli interventi di edilizia residenziale pubblica così come stabilito dell'art. 16 della L. 457/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché dai Decreti Ministeriali e delibere C.I.P.E. in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica. La tipologia degli alloggi dovrà essere di 95 mq e potrà essere derogata, entro i limiti previsti dalla L.R. n° 29/89 per gli interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 8 della L. 10/77, solo nel caso in cui siano previsti nuclei familiari composti da un numero di persone maggiore o uguale a 6, per i quali l'alloggio di superficie pari a 95 mq è ritenuto non idoneo;

- d) I progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro un anno dalla data di stipula della convenzione. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dal rilascio della Concessione Edilizia e portati a termine entro 3 anni dalla stessa data. E' fatta salva la facoltà di proroga che dovrà essere disposta dall'organo che ha rilasciato la concessione, nei casi di giustificate motivazioni. I predetti termini sono stabiliti a pena di decadenza.
- e) L'alienazione di lotti, qualora assentita dall'Amministrazione Comunale, dovrà avvenire verso soggetti che abbiano gli stessi requisiti per partecipare al bando redatto ai sensi del presente regolamento.
- f) Lo scambio dei lotti tra assegnatari diversi è sempre possibile, indipendentemente dalla posizione occupata dai richiedenti. Le richieste dovranno essere formulate per iscritto.
- g) **Allo scopo di favorire l'accesso al credito l'assegnatario potrà cointestare il lotto con il futuro coniuge, a condizione che questo possieda, al momento della stipula dell'atto, i requisiti previsti dal regolamento per l'ammissione nella graduatoria di assegnazione dei lotti. Il nominativo del cointestatario e la relativa documentazione dovranno essere trasmesse all'amministrazione con congruo anticipo per consentire le necessarie verifiche.**