



COMUNE DI NEONELI

Provincia di Oristano

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI LOTTI DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 17.07.2020

Art. 1 - Oggetto

1. Il Comune di Neoneli ha redatto e realizzato un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, sito in località "Carragu", ai sensi della legge n. 167/1962 (più avanti "Piano"), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 05.02.1983, suddiviso in lotti edificabili.
2. Le tipologie di abitazione realizzabili sui lotti del Piano sono stabilite dal Piano approvato.
3. Oggetto del presente regolamento sono le modalità di cessione dei relativi lotti disponibili nel Piano.
4. La finalità del regolamento è quella di prevedere e applicare agevolazioni per la realizzazione della casa di prima abitazione nel Comune di Neoneli.

Art. 2 – Modalità di cessione

1. I lotti del Piano sono ceduti in proprietà. I lotti del Piano già ceduti dal Comune in diritto di superficie possono essere ceduti, a richiesta, in proprietà, previo pagamento della differenza calcolata per legge.
2. L'assegnazione dei lotti è competenza del Responsabile del Servizio Tecnico, che attiva un procedimento ad evidenza pubblica, mediante un bando rivolto agli interessati, che riporta i criteri e le modalità stabiliti dal presente regolamento.
3. Scaduto il termine per la presentazione delle domande, il Responsabile del Servizio Tecnico redige la graduatoria degli aventi diritto, mediante applicazione dei criteri stabiliti dal presente regolamento.
4. L'individuazione del lotto fra quelli disponibili é effettuata dal Responsabile del Servizio Tecnico mediante sorteggio pubblico fra gli aventi diritto utilmente collocati in graduatoria.
5. La cessione del lotto agli aventi diritto, collocati utilmente in graduatoria, si perfeziona con la stipula del contratto di vendita.
6. I lotti sono assegnati fino ad esaurimento.

Art. 3 – Requisiti soggettivi per l'assegnazione dei lotti

1. I soggetti che possono essere assegnatari dei lotti del Piano sono quelli previsti dall'art. 35, comma 12, della L. 865/1971:
 - a) le cooperative edilizie e loro consorzi;
 - b) le imprese di costruzione e loro consorzi;
 - c) i proprietari espropriati ai sensi della legge 865/1971;
 - d) i singoli.

2. La Giunta Comunale può riservare, con apposita deliberazione, uno o più lotti all'Agenzia Regionale per l'Edilizia Abitativa per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica.

3. Non possono essere assegnatari dei lotti del Piano i seguenti soggetti:

- a) persone proprietarie di abitazione adeguata al proprio nucleo familiare;
- b) persone proprietarie di lotti edificabili ubicati nelle zone A-B-C del Piano Urbanistico Comunale di Neoneli.

4. I soggetti di cui al comma 1 che intendono chiedere l'assegnazione di un lotto nel Piano devono possedere i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana, di uno Stato dell'Unione Europea o di uno stato extracomunitario, purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno;

b) residenza anagrafica nel Comune di Neoneli, continuativamente da oltre un quinquennio; ai fini del calcolo del quinquennio, concorrono i periodi di residenza all'estero o in altre Regioni d'Italia in qualità di emigrati; sono parificati ai residenti coloro che sono nati nel Comune e intendono ristabilirvi la propria residenza;

c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nel territorio del Comune di Neoneli su abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare; si considera adeguata un'abitazione 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 sia composta da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti dello stesso nucleo familiare e, comunque, non inferiore a due;

d) non avere ottenuto, nè per sé nè 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;

e) 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; il limite massimo del reddito annuo lordo dei richiedenti, riferito al nucleo familiare, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, è attualmente stabilito dalla Regione in € 46.063,90.

5. Per i fini di cui alle lettere a) e b) del comma 3, si considerano emigrati coloro che siano nati nel Comune di Neoneli, che abbiano stabile dimora fuori del territorio comunale e che conservino la nazionalità italiana, nonché i coniugi o le parti dell'unione civile ed i discendenti, anche se non nati a Neoneli, purché abbiano almeno un genitore di Neoneli e conservino la nazionalità italiana.

6. I requisiti di cui alle lettere a), b) e c) possono essere posseduti anche dal solo intestatario della domanda. I requisiti di cui alle lettere d) ed e) del comma 3 sono riferiti all'intero nucleo familiare.

7. Tutti i requisiti di cui al comma 3 devono essere posseduti alla data di scadenza del termine di presentazione delle domande di assegnazione dei lotti.

8. Per i fini di cui al comma 3, il nucleo familiare è costituito dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato o dalla parte dell'unione civile che non abbia manifestato anche

disgiuntamente la volontà di scioglimento, dai figli a carico agli effetti fiscali, nonché dal parente o affine entro il terzo grado non a carico e convivente da almeno due anni, se contitolare o futuro contitolare di diritti reali sull'alloggio oggetto del beneficio; fanno parte altresì del nucleo familiare i fratelli che risultano conviventi al momento della presentazione della domanda, il convivente more uxorio da oltre due anni nonché, se conviventi per lo stesso periodo ed a carico agli effetti fiscali, gli altri parenti ed affini entro il terzo grado.

9. Per i fini di cui al comma 3, 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 dell'inoltro della domanda al Comune; il reddito familiare così ottenuto è diminuito di € 517 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, va calcolato al 60 per cento; al reddito così ottenuto debbono essere quindi aggiunti gli eventuali altri (da lavoro autonomo, di impresa, ecc.); dal requisito del reddito si prescinde per gli emigrati all'estero.

10. Per i fini di cui al comma 3, è considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile non sia inferiore a 45 mq. per un 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; si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di un vano, esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona; la titolarità di quota di alloggio, se adeguata in termini di superficie, è considerata come titolarità di alloggio adeguato se persistente al momento di presentazione della domanda e riferita ad alloggio differente da quello oggetto dell'intervento.

11. Per i fini di cui al comma 3, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre; sono da considerare superfici non residenziali quelle relative a: logge, balconi, cantine, soffitte, sottotetti, volumi tecnici ed altri locali a servizio delle residenze; si precisa che le cantine, le soffitte e i sottotetti, compresi i relativi bagni, lavanderie e locali di sgombero, dovranno avere un'altezza media non superiore a m. 2,40; al di sopra di tali limiti di altezza gli ambienti realizzati saranno considerati ad uso residenziale e dunque rientranti nella superficie utile abitabile; non sono considerate superfici utili né non residenziali quelle relative agli androni d'ingresso, ai porticati liberi e pilotis, alle scale interne ed alle centrali termiche.

Art. 4 - Domanda di assegnazione

1. Gli interessati all'assegnazione dei lotti devono far pervenire domanda di assegnazione del lotto al Servizio Tecnico comunale, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimo di pubblicazione del bando, in modalità telematica (posta elettronica normale o certificata), mediante il servizio postale pubblico o privato o consegna a mano all'Ufficio protocollo, utilizzando la modulistica predisposta e pubblicata sul sito internet istituzionale, recante i seguenti dati:

- a) generalità o ragione sociale;
- b) codice fiscale;
- c) residenza, domicilio o dimora o sede legale;
- d) indirizzo di posta elettronica e telefono cellulare;
- e) eventuali titoli di priorità per l'assegnazione dei lotti del Piano;

2. Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

a) per l'Ente pubblico, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, circa la titolarità di un intervento pubblico di edilizia economica e popolare;

b) per il privato cittadino, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, di possesso dei requisiti per l'assegnazione di lotti del Piano stabiliti dal presente regolamento, la consistenza dell'abitazione attuale se di proprietà, il reddito annuo lordo posseduto dal nucleo familiare quale risultante dall'ultima denuncia.

Art. 5 – Criteri per l'assegnazione dei lotti

1. Per la formazione della graduatoria il Responsabile del Servizio Tecnico applicando i seguenti criteri e punteggi:

Per i requisiti soggettivi:	
persona residente a Neoneli alla data di pubblicazione del bando;	punti 3
persona non residente a Neoneli, che dichiara di impegnarsi a stabilire la residenza a Neoneli per almeno 5 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità dell'abitazione da costruire sul lotto del Piano ceduto dal Comune	punti 2
giovane coppia residente a Neoneli, di cui almeno un componente sia nato o precedentemente residente a Neoneli, che ha dovuto trasferire la residenza in altro Comune, il cui nucleo familiare è stato costituito non più di 36 mesi prima della data di pubblicazione del bando; se la coppia è proprietaria di abitazione adeguata in altro Comune, che dichiara di impegnarsi a stabilire la residenza a Neoneli per almeno 5 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità dell'abitazione da costruire sul lotto del Piano eventualmente ceduto dal Comune	punti 2
per il coniuge e per ogni figlio della persona richiedente effettivamente convivente con la stessa	punti 2
Per i requisiti relativi all'abitazione:	
persona o giovane coppia non avente un'abitazione di proprietà	punti 4
persona o giovane coppia appartenente a nucleo familiare che non ha ottenuto agevolazioni pubbliche, in qualunque forma ed in qualunque luogo, per l'acquisto, la costruzione ed il recupero di alloggio	punti 2
persona o giovane coppia proprietaria di alloggio considerato inadeguato alle esigenze del nucleo familiare o considerata malsana o carente di servizi igienici e non adeguabile; è considerato inadeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13 della L. 392/1978, sia inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, inferiore a 60 mq per 3 o 4 persone, inferiore a 75 mq per 5 persone, inferiore a 95 mq per 6 o più persone; si considera comunque adeguato l'alloggio costituito da almeno due vani, esclusa cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da 2 persone e quello di un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo costituito da una persona	punti 2

2. Per il reddito del nucleo familiare, determinato e calcolato ai sensi dell'art. 3, comma 8, sono applicati i seguenti punteggi:

da € 0,00 ad € 10.000,00	Punti 5
da € 10.000,01 ad € 20.000,00	Punti 4
da € 20.000,01 ad € 30.000,00	Punti 3
da € 30.000,01 ad € 40.000,00	Punti 1
oltre € 46.063,90	Punti 0

3. A parità di punteggio complessivo in graduatoria, ha la precedenza il richiedente con il reddito più basso.

4. Per le cooperative il punteggio, relativo sia ai requisiti soggettivi sia ai requisiti di reddito, è determinato in misura pari alla media del punteggio dei soci.

Art. 6 - Graduatoria

1. Se le domande di assegnazione dei lotti del Piano pervenute siano in numero superiore ai lotti disponibili, il Responsabile del Servizio Tecnico, entro 10 (dieci) giorni dal decorso del termine di 15 (quindici) giorni dall'ultimo di pubblicazione del bando, redige e pubblica all'albo pretorio informatico del Comune la graduatoria degli aventi diritto, applicando i criteri e i punteggi stabiliti dal presente regolamento.

2. Trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria all'albo pretorio informatico del Comune senza che siano presentati ricorsi, o definiti gli eventuali ricorsi presentati, la graduatoria diviene definitiva.

3. Se le domande di assegnazione dei lotti del Piano pervenute siano in numero inferiore ai lotti disponibili e, nel caso in cui siano superiori, quando la graduatoria diviene definitiva, il Responsabile del Servizio Tecnico procede successivamente:

- a) al sorteggio pubblico per la individuazione del lotto spettante a ciascun avente diritto collocato in posizione utile in graduatoria;
- b) alla stipula del contratto di vendita.

4. Se la domanda di assegnazione dei lotti presentata entro il termine è una sola, il richiedente può scegliere direttamente il lotto fra quelli disponibili.

Art. 7 - Prezzo dei lotti e modalità di pagamento

1. Il prezzo di vendita dei lotti è pari alla somma del costo definitivo di espropriazione delle aree e del costo per le urbanizzazioni primarie, secondarie, che l'Amministrazione Comunale ha sostenuto per l'attuazione del Piano, calcolato in misura proporzionale alla superficie del lotto assegnato.

2. La Giunta Comunale stabilisce il prezzo vendita dei lotti in diritto di proprietà sulla base di una relazione tecnico-finanziaria elaborata dal Servizio Tecnico Comunale sulla base delle spese sostenute per l'espropriazione delle aree e per le urbanizzazioni primarie delle stesse.

3. I prezzi di vendita dei lotti possono essere periodicamente adeguati sulla base di apposite

relazione tecnico-finanziaria del Servizio Tecnico comunale.

4. I calcoli relativi ai costi sono effettuati sulla base di unità di misura di volume; le conversioni da €/mc. ad €/mq. sono effettuate applicando idonei parametri.

5. I prezzi di vendita sono per semplicità indicati in euro al metro quadrato (€/mq.).

6. Il prezzo dei lotti del Piano è stabilito ogni anno dalla Giunta Comunale con deliberazione da allegare al bilancio di previsione.

7. Il pagamento del prezzo deve essere effettuato dall'assegnatario presso la tesoreria comunale con le seguenti scadenze:

- a) 2/3 (due terzi) prima della stipula del contratto di vendita;
- b) 1/3 (un terzo) entro 1 (uno) anno dalla data stipula del contratto di vendita, previo deposito di una polizza fideiussoria di pari importo, i cui estremi saranno riportati nel contratto di vendita.

8. Nel caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita del lotto, il Responsabile del Servizio Tecnico riscuote la polizza fideiussoria depositata dall'assegnatario acquirente.

Art. 8 – Contratto di vendita

1. Il Servizio Tecnico comunica all'assegnatario, entro 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione della determinazione di approvazione della graduatoria, con modalità telematiche, l'assegnazione del lotto, il prezzo complessivo, le modalità di pagamento e la garanzia fideiussoria necessaria.

2. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di cui sopra, il Responsabile del Servizio Tecnico effettua il sorteggio pubblico per l'individuazione dei lotti da assegnare agli aventi diritto.

3. La stipula del contratto di vendita deve essere perfezionata entro 30 (trenta) giorni dalla data del sorteggio, pena la revoca dell'assegnazione.

4. Il Responsabile del Servizio Tecnico e l'assegnatario del lotto stipulano il contratto di vendita, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, sulla base di uno schema, predisposto e approvato dal Segretario Comunale, che contiene fra l'altro i seguenti elementi:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità di controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dal contratto comporta la risoluzione dello stesso.

5. La stipula avviene con atto pubblico-amministrativo a rogito del Segretario Comunale o con atto notarile informatico.

6. Ai sensi dell'art. 74 della L. 865/1971, il contratto di vendita dei lotti del Piano è soggetto all'imposta fissa minima di registro ed è esente da imposta ipotecaria.

7. Ai fini della trascrizione, al contratto di vendita e ai successivi atti di trasferimento

autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

8. Le spese di stipula del contratto di vendita sono a carico dell'assegnatario.

Art. 9 – Realizzazione dell'abitazione

1. Nel contratto di vendita del lotto sono riportati i seguenti termini per la progettazione, l'inizio o l'ultimazione dei lavori:

- a) presentazione del progetto: 2 (due) anni dalla stipula del contratto di vendita;
- b) inizio dei lavori: 1 (uno) anno dal rilascio del permesso di costruire;
- c) fine dei lavori: 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori.

2. Nel caso di inosservanza dei predetti termini per la progettazione, l'inizio o l'ultimazione dei lavori, il Responsabile del Servizio Tecnico assegna all'acquirente, per gravi e documentati motivi formalmente segnalati e documentati dall'assegnatario acquirente, un nuovo termine perentorio, non superiore ad 1 (uno) anno.

3. Trascorso inutilmente il nuovo termine assegnato, il Responsabile del Servizio Tecnico:

- se il lotto è inedificato, nel caso in cui vi siano soggetti aventi diritto nella graduatoria approvata per l'assegnazione dei lotti, li interpella formalmente chiedendo loro di esprimere la volontà di acquistare il lotto; in caso positivo, dichiara con determinazione la risoluzione per inadempimento del contratto di vendita del lotto e la trascrive presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, dandone formale comunicazione all'assegnatario o agli eventuali eredi; eseguita tale formalità, il lotto rientra nel patrimonio indisponibile del Comune; il Responsabile del Servizio Tecnico rimborsa all'assegnatario acquirente il prezzo pagato, detratta una penalità pari al 10% (dieci per cento);

- se il lotto è edificato, invita l'assegnatario acquirente a mettere in vendita il lotto sul mercato, al fine di consentire ad un terzo di utilizzarlo, assegnandogli un termine perentorio non superiore a 2 (due) anni per il perfezionamento della vendita; in caso negativo, segnala alla Giunta Comunale la possibilità di riacquistare il lotto al patrimonio comunale, al fine di metterlo a bando per una nuova assegnazione; la Giunta Comunale, valutata la situazione del lotto illustrata dal Servizio Tecnico, può autorizzare con apposita delibera il Responsabile del Servizio Tecnico a riacquistare il lotto; in caso positivo, il Responsabile dichiara con determinazione la risoluzione per inadempimento del contratto di vendita del lotto e la trascrive presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, dandone formale comunicazione all'assegnatario o agli eventuali eredi; eseguita tale formalità, il lotto rientra nel patrimonio indisponibile del Comune; il Responsabile del Servizio Tecnico rimborsa all'assegnatario acquirente il prezzo pagato, detratta una penalità pari al 10% (dieci per cento); nessun indennizzo o risarcimento è dovuto all'assegnatario acquirente per le opere realizzate sul lotto riacquisito dal Comune.

4. Nel caso di risoluzione del contratto di vendita, il Comune subentra, ai sensi dell'art. 37 della L. 865/1971, nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sul lotto oggetto della vendita, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito dei detti istituti.

Art. 10 - Oneri a carico dell'acquirente

1. L'acquirente dei lotti del Piano deve:
 - a) destinare il lotto alle finalità indicate nella domanda di assegnazione;
 - b) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni del permesso di costruire;
 - c) non apportare alle opere realizzate sul lotto modifiche non autorizzate dal Servizio Tecnico comunale.

Art. 11 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione del Piano sono realizzate a cura del Comune di Neoneli.
2. Le spese per gli allacci del lotto alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas sono carico all'acquirente.

Art. 12 - Vincolo di destinazione degli immobili

1. Gli immobili costruiti sul lotto venduto sono vincolati alla destinazione risultante dal contratto di vendita, dal permesso di costruire rilasciato e dallo strumento urbanistico comunale.
2. Nel caso in cui l'acquirente modifichi la destinazione d'uso del fabbricato senza preventiva autorizzazione, qualora la destinazione sia compatibile con le previsioni del Piano, con le norme del presente regolamento e con lo strumento urbanistico comunale, il Responsabile del Servizio Tecnico comunale intima all'interessato la presentazione della richiesta di accertamento di conformità urbanistico-edilizia e, all'esito della verifica, gli applica la sanzione amministrativa prevista dalla legge regionale.
3. Nel caso in cui gli immobili realizzati sul lotto siano adibiti, anche in parte, ad attività non compatibili con le previsioni del Piano, il Responsabile del Servizio Tecnico comunale notifica all'acquirente una diffida ad adempiere, ex art. 1454 del Codice Civile, finalizzata a ricondurre la destinazione del lotto a quelle compatibili con il presente regolamento, con il permesso di costruire rilasciato e con lo strumento urbanistico comunale, assegnandogli un termine congruo per la realizzazione dei lavori necessari.
4. Qualora, alla scadenza del termine assegnato, eventualmente prorogato per gravi motivi formalmente documentati, l'acquirente non abbia adempiuto riconducendo gli immobili realizzati alle previsioni del Piano, il Responsabile del Servizio Tecnico dispone con determinazione la risoluzione per inadempimento del contratto di vendita e la trascrive al Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, dandone formale comunicazione all'assegnatario o agli eventuali eredi; eseguita tale formalità, il lotto rientra nel patrimonio indisponibile del Comune; il Responsabile del Servizio Tecnico rimborsa all'assegnatario acquirente il prezzo pagato, detratta una penalità pari al 10% (dieci per cento); nessun indennizzo o risarcimento è dovuto all'assegnatario acquirente per le opere realizzate sul lotto riacquisito dal Comune.

Art. 13 – Rinvio

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le norme del Piano, le norme

di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Art. 14 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione della deliberazione di approvazione e sostituisce il precedente.