



Comune di
BIRORI
(Provincia di Nuoro)

Comune di BIRORI (Provincia di Nuoro) - via IV Novembre, n° 4 - 08010 - Birori (Nu) - 0785 72990 - Partita I.V.A. 00157770918

OGGETTO ▶

REGOLAMENTI COMUNALI

TITOLO ▶

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



BIRORI (Nuoro) - Panorama parziale

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 29 settembre 2006

www.comune.birori.nu.it – comune.birori@marghine-planargia.it

Articolo 1 OGGETTO

1. Le aree destinate all'edilizia economica e popolare sono cedute in proprietà ai sensi degli articoli 45÷50 della Legge n° 488/1998. Il Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) definisce la destinazione degli insediamenti previsti operando la distinzione tra lotti per l'insediamento residenziale e lotti per l'insediamento a destinazione mista (residenziale e di servizio).

Articolo 2 ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione delle aree ricadenti del P.E.E.P. verrà effettuata, ai sensi dell'articolo 107 del T.U. n° 267/2000, sulla base della graduatoria predisposta dal Servizio Tecnico Comunale per l'assegnazione di cui al successivo articolo 5. Il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale determina una promessa di assegnazione che diverrà definitiva con la stipula del contratto di cessione, tramite apposita convenzione.
2. La prima promessa di assegnazione verrà determinata sulla base delle domande presentate entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione del bando di prenotazione. Le assegnazioni successive, qualora rimangano aree disponibili, saranno disposte dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale sulla base delle domande presentate, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.
3. Le aree saranno assegnate fino ad esaurimento.

Articolo 3 SOGGETTI

1. I soggetti che possono essere assegnatari delle aree ricadenti nel P.E.E.P. sono:
 - a. Enti Pubblici istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica o a servizi di interesse pubblico;
 - b. Cooperative a proprietà divisa e/o indivisa;
 - c. Privati cittadini;
 - d. Imprese di costruzione, secondo quanto stabilito dall'articolo 46 della Legge n° 457/1978;

Articolo 4 DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

1. Gli interessati all'assegnazione delle aree dovranno far pervenire presso gli Uffici Comunali apposita domanda in bollo, secondo lo schema predisposto dal Comune.
2. La domanda deve tassativamente indicare:
 - a. nome o ragione sociale e generalità del richiedente;
 - b. la specifica destinazione d'uso;
 - c. l'eventuale preferenza per la localizzazione dell'area;

- d. gli eventuali titoli di priorità vantati ai fini dell'assegnazione;
3. alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:
- a. in caso di Ente Pubblico:
 - documento da cui risulti l'incarico di stazione appaltante di un intervento pubblico;
 - b. in caso di Cooperativa a proprietà divisa e/o indivisa:
 - Statuto o copia dell'atto costitutivo;
 - Dichiarazione attestante che la Cooperativa è retta e disciplinata dai principi della mutualità, senza fini speculativi ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi di cui al presente Regolamento;
 - Dichiarazione, resa dal Presidente della Cooperativa che, sotto personale responsabilità, dichiari il numero dei soci e, per ogni singolo socio:
 - la cittadinanza, luogo di residenza e di lavoro, unità componenti il nucleo familiare, il reddito familiare annuo;
 - che il socio stesso ed i componenti del nucleo familiare non sono proprietari di altro alloggio adeguato alle esigenze familiari.
 - c. in caso di privati cittadini:
 - certificato di nascita;
 - certificato di residenza;
 - stato di famiglia;
 - dichiarazione del richiedente attestante, sotto personale responsabilità, attestante il possesso dei requisiti (esteso anche ai componenti il nucleo familiare) di cui al presente Regolamento;
 - copia del modello 101 o dichiarazione dei redditi ovvero dichiarazione resa dall'interessato sotto personale responsabilità, attestante il proprio reddito.

Articolo 5 ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione delle aree è disposta dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che redige la relativa graduatoria dopo aver verificato la documentazione prodotta dai richiedenti.

Articolo 6 GRADUATORIA

1. Qualora la richiesta di aree superi l'effettiva disponibilità, si darà luogo alla formazione di una graduatoria nella quale avranno priorità:
- a. Cooperative a proprietà divisa e/o indivisa;
 - b. singoli proprietari espropriati in base alla Legge n° 865/1971;
 - c. privati cittadini;
 - d. Enti Pubblici istituzionalmente preposti all'edilizia residenziale pubblica o a servizi di

- interesse pubblico;
- e. imprese di costruzione secondo quanto stabilito dall'articolo 46 della Legge n° 457/1978.
2. I proprietari di aree vincolate da Piani Urbanistici o da progetto di opere pubbliche e pertanto da espropriare in base alle disposizioni del Titolo II della Legge n° 865/1971, possono essere utilmente inclusi nella graduatoria come sopra indicata, qualora abbiano rilasciato dichiarazione di cessione volontaria dell'immobile da espropriare e sempre che siano in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi per l'edilizia economica e popolare.
3. All'interno di ogni categoria la priorità sarà stabilita secondo il seguente punteggio:
- a. residenti nel Comune di Birori: punti 5
 - b. nati o precedentemente residenti a Birori che hanno dovuto trasferire la residenza: punti 5
 - c. richiedente che non abbia propria abitazione: punti 5
 - d. richiedente proprietario di abitazione insufficiente alle esigenze della famiglia o considerata malsana o carente di servizi igienici: punti 3
 - e. per il coniuge o per il figlio del richiedente, realmente conviventi: punti 2
 - f. reddito:
 - da zero a 5'164,57 € punti 5
 - da 5'164,58 € a 10'329,14 € punti 4
 - da 10'329,15 € a 15'493,71 € punti 3
 - da 15'493,72 € a 20'658,28 € punti 2
 - da 20'658,29 € a 25'822,85 € punti 1
 - oltre 25'822,85 € punti 0
4. Per le Cooperative il punteggio sarà determinato dalla media del punteggio dei singoli soci.
5. È escluso dalla graduatoria:
- a. Il richiedente privato, singolo o associato, già proprietario di abitazione adeguata al proprio nucleo familiare;
 - b. Il richiedente privato, singolo o associato, già proprietario di area fabbricabile ubicata nelle Zone A e B del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Birori;
 - c. Il richiedente privato, singolo o associato, avente un reddito complessivo, riferito all'intero nucleo familiare e determinato secondo quanto previsto nei successivi punti 7., 8. e 9., superiore ad € 31'000,00.
6. Il richiedente non residente nel Comune di Birori, pur proprietario di abitazione adeguata in altro Comune, per avere diritto all'assegnazione dell'area, deve impegnarsi a stabilire la residenza nel Comune di Birori per almeno 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.
7. Il reddito è quello risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi.
8. Il reddito familiare è diminuito di € 516,46 per ogni figlio risultante a carico.

9. Qualora si tratti di reddito proveniente da lavoro dipendente lo stesso, dopo la detrazione per figli a carico, va calcolato al 60% (sessanta per cento). Al reddito così determinato debbono essere poi sommati gli eventuali altri redditi (di lavoro autonomo, di impresa, etc.).

Articolo 7 **PUBBLICITÀ E RICORSI**

1. Per assicurare la partecipazione a tutti coloro che ne abbiano diritto, si procederà all'emissione di apposito bando di prenotazione da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune di Birori e su manifesti murali. Nel bando sarà precisato:
 - a. le aree disponibili;
 - b. i corrispettivi dovuti per l'area e per le opere di urbanizzazione;
 - c. i requisiti per la prenotazione;
 - d. l'indicazione sommaria delle tipologie edilizie e degli indici fondiari;
 - e. il termine di scadenza per la presentazione delle domande;
 - f. il contenuto della domanda.
2. Il precedente punto c. del bando deve succintamente richiamare quanto riportato dall'articolo precedente circa i requisiti necessari per l'assegnazione delle aree.
3. Le tipologie di cui al precedente punto d. del bando di prenotazione, sono quelle previste dal Piano di Zona approvato.
4. I controlli e le prescrizioni sono quelli indicati dalla Legge.
5. Entro 10 (dieci) giorni dalla sua formazione la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun richiedente e dei modi e tempi per la presentazione di eventuali ricorsi e/o opposizioni, è pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Birori per un periodo minimo di 15 giorni consecutivi.
6. Entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla scadenza della pubblicazione di cui sopra gli interessati possono presentare ricorso e/o opposizione, in carta semplice, alla Commissione che, esauritone il loro esame entro i successivi 10 (dieci) giorni, formulerà la graduatoria definitiva da sottoporre all'approvazione della Giunta Municipale per la relativa assegnazione.

Articolo 8 **COSTO DELLE AREE E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

1. Il corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree ricadenti nel P.E.E.P. del Comune di Birori è determinato annualmente dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale ed approvato con deliberazione della Giunta Municipale.
2. Il pagamento del suddetto corrispettivo dovrà essere eseguito nel modo seguente:
 - a. 50% all'atto della stipula del contratto di assegnazione;
 - b. 50% entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula del contratto di assegnazione.
3. Il ritardo nell'effettuazione dei pagamenti comporterà l'applicazione degli interessi legali.
4. A garanzia del pagamento della seconda rata di cui al precedente comma 2, lettera b., l'assegnatario dovrà, all'atto della stipula del contratto di cessione, presentare apposita

cauzione pari all'importo dovuto e costituita da polizza fidejussoria. Tale garanzia sarà svincolata solo dopo l'avvenuto pagamento della rata di saldo da parte del richiedente.

5. Qualora sussistano particolari, validi e comprovati motivi ed il concessionario ne faccia esplicita richiesta, potrà essere autorizzata una ulteriore dilazione del pagamento della quota a saldo, per un successivo periodo massimo di 12 (dodici) mesi. In tal caso dovrà essere preventivamente rinnovata la cauzione di cui al comma precedente e dovranno essere corrisposti gli interessi stabiliti in misura pari al tasso legale in vigore.

Articolo 9 CONVENZIONI

1. Tra il Comune di Birori e gli assegnatari delle aree vengono stipulate le convenzioni di cui all'articolo 35 della Legge n° 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le convenzioni saranno stipulate in forma pubblica sulla base di schemi predisposti dal Comune di Birori nel rispetto della normativa in vigore, come da allegato "A" al presente Regolamento.

Articolo 10 RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE DELLE AREE

1. Nel caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, del corrispettivo di cessione delle aree, il Comune di Birori metterà in mora l'assegnatario inadempiente, prescrivendo un termine perentorio non superiore a 30 giorni per l'estinzione del debito, con l'applicazione di una indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta.
2. Decorso inutilmente il termine suddetto si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il lotto con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune di Birori.
3. I termini per la realizzazione delle opere sono determinati nel modo seguente:
 - a. presentazione del progetto: entro 1 (uno) anno dalla data del contratto di assegnazione;
 - b. inizio dei lavori: entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio della concessione edilizia;
 - c. fine dei lavori: entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.
4. Qualora sussistano particolari, validi e comprovati motivi ed il concessionario ne faccia esplicita richiesta, potrà essere autorizzata una proroga dei termini di cui alle lettere a. e b. del comma precedente. La proroga non potrà essere superiore a 12 (dodici) mesi.
5. Nel caso di inosservanza dei prescritti termini e delle eventuali proroghe si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il lotto con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune di Birori.
6. Qualora sussistano particolari, validi e comprovati motivi ed il concessionario ne faccia esplicita richiesta, potrà essere disposta la retrocessione del lotto di terreno a favore del Comune di Birori. L'Amministrazione Comunale provvederà a rimborsare al richiedente le somme versate per l'assegnazione del lotto decurtate delle somme necessarie per la stipula del relativo atto, qualora l'assegnatario non vi provveda direttamente. La retrocessione dovrà essere approvata con atto deliberativo della Giunta Municipale.

Qualora i lotti retrocessi siano stati parzialmente edificati, si provvederà alla restituzione degli oneri a suo tempo versati per l'assegnazione dell'area come sopra disposto, mentre per le opere realizzate si provvederà al rimborso delle somme previa presentazione di apposita perizia redatta da un Professionista abilitato e da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Resta fermo ed inteso che il rimborso delle somme, sia per l'area, sia per le opere eventualmente realizzate, potrà avvenire solo in seguito all'assegnazione ad un nuovo richiedente posto che l'Amministrazione non provvederà all'anticipazione di alcuna somma.

7. L'alienazione del lotto inedificato, previa approvazione della Giunta Municipale, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica popolare ed esclusivamente al prezzo determinato annualmente dall'Amministrazione Comunale. Qualora quest'ultimo sia superiore a quello praticato per la cessione originaria, la differenza dovrà essere versata a favore del Comune di Birori.

Articolo 11

ALIENAZIONE E/O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Ai sensi dell'articolo 20 della Legge n° 179/1992, gli immobili non possono essere alienati o locali nei primi 5 (cinque) anni dall'assegnazione se non per gravi e comprovati motivi. Decorso tale termine l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica popolare.

2. Il prezzo di cessione dei lotti edificati sarà determinato secondo il seguente calcolo:

$$Pc = Vf + (Vla - Vlb)$$

dove: Pc = Prezzo di cessione;

Vf = Valore del fabbricato

Vla = Valore del lotto all'attualità;

Vlb = Valore del lotto al momento dell'assegnazione.

3. Il valore del fabbricato (Vf) sarà determinato sulla base di un computo metrico estimativo redatto da un professionista abilitato nominato dall'assegnatario cedente. La redazione del suddetto computo metrico dovrà essere preventivamente concertata con il Responsabile del Servizio Comunale operando, se necessario, apposite visite di sopralluogo. Per la redazione del computo dovranno essere utilizzati i prezzi contenuti nel Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche o, qualora non fosse possibile, i prezzi desunti da analisi di mercato. Il Responsabile del Servizio Tecnico redigerà una certificazione attestante la congruità del computo metrico estimativo.
4. Il valore ottenuto attraverso la redazione del computo metrico estimativo dovrà poi essere opportunamente rivalutato tenendo conto dell'età dell'edificio, della vetustà, dell'obsolescenza. Tale rivalutazione sarà effettuata dal Responsabile del Servizio Tecnico di concerto con il professionista nominato dall'assegnatario cedente.
5. Il valore del lotto all'attualità (Vla) sarà quello approvato dalla Giunta Municipale nell'anno di riferimento.
6. Il valore del lotto al momento dell'assegnazione (Vlb) è quello indicato nell'atto di assegnazione del lotto.
7. La differenza fra il valore del lotto all'attualità ed il valore del lotto al momento dell'assegnazione dovrà essere versata al Comune di Birori dal nuovo assegnatario

successivamente alla verifica del possesso dei necessari requisiti e prima della stipula dell'atto di acquisto.

Articolo 12

PENALITÀ ED INDENNIZZI

1. Quando l'atto di cessione è risolto o la concessione decade per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata o in particolare per qualcuno dei motivi indicati negli articoli precedenti, l'area rientra nella disponibilità del Comune di Birori e, con essa, divengono di proprietà del Comune tutte le sistemazioni e le opere (comprese quelle di urbanizzazione) su di essa eventualmente realizzate.
2. Il Comune di Birori rimborserà all'assegnatario decaduto le somme versate per l'assegnazione dell'area decurtate delle spese sostenute dal Comune e con l'applicazione di una penale pari al 10% della somma da restituire.
3. Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'assegnatario decaduto sulla base di una stima redatta da tre tecnici dei quali uno nominato dall'Amministrazione, uno nominato dall'assegnatario decaduto ed uno nominato di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Nuoro.
4. Le spese per la redazione della stima di cui al comma precedente, saranno detratte dall'indennità di cui al precedente comma 2.