

COMUNE DI GAIRO
PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI
PROPRIETÀ DELLE AREE RESIDENZIALI COMUNALI

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 21 dicembre 2009

COMUNE DI GAIRO

ORIGINALE

Provincia dell'Ogliastra

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE RESIDENZIALI COMUNALI

1. Norme generali

1.1 Nell'ambito del Piano Particolareggiato, relativo alla zona Nord-Est dell'abitato di Gairo S. Elena, provvede ad individuare le aree fabbricabili da cedere in diritto di proprietà, ai soggetti previamente individuati nei bandi che periodicamente si provvederà ad emanare.

1.2 La domanda da parte di privati cittadini per poter partecipare all'assegnazione delle aree disponibili, deve essere diretta al Sindaco, nel periodo previsto dal bando e viene presa in esame da un'apposita commissione incaricata della formazione della graduatoria.

2. La Commissione.

2.1. La Commissione per la formazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree in oggetto è costituita dai seguenti soggetti:

- a) Segretario Comunale in carica (Presidente);
- b) Responsabile Area Tecnica in carica;
- c) Responsabile Area Amministrativa in carica;
- d) Responsabile Area Finanziaria in carica;
- e) Un Funzionario delle aree suddette nominato dal Segretario Comunale;

Fungerà da segretario della Commissione uno dei membri della stessa;

2.2. La Commissione si riunisce su richiesta scritta del Presidente riportante l'ordine del giorno, consistente nell'individuazione del numero e della tipologia dei lotti da assegnare e il numero di domande pervenute.

2.3. La seduta della Commissione è valida solo con la presenza della maggioranza qualificata ossia 3 dei suoi componenti.

Dopo ogni riunione viene redatto, da parte del funzionario comunale che svolge funzioni di segretario, apposito verbale, sottoscritto dai presenti, e vale come proposta fatta dalla Commissione stessa all'Amministrazione Comunale.

2.4. La Commissione previo esame delle domande precedentemente istruite dall'ufficio sulla base della documentazione ad esse allegata, esprime il proprio parere e redige la graduatoria.

2.5. La Commissione può disporre gli accertamenti qualora ritenga che i documenti allegati alla domanda non siano sufficientemente esplicitivi dei requisiti per poter procedere alla proposta di assegnazione delle aree.

3. Procedura di invito. (Bando)

3.1. In ragione delle aree disponibili l'ufficio provvederà a pubblicare all'inizio di ogni anno il bando, per un periodo di almeno 60 giorni, decorso il quale la Commissione prenderà in esame le richieste pervenute.

3.2. Il bando dovrà riportare i requisiti, tutte le formalità e gli adempimenti che i soggetti interessati dovranno attuare per presentare le domande, secondo lo schema allegato al presente atto.

3.3. L'approvazione del bando, di competenza del Dirigente di Settore, avviene attraverso la firma dello stesso dirigente e redatto secondo gli schemi allegati al presente atto.

4. Procedure per la presentazione domande.

4.1. La domanda, dovrà essere redatta secondo le indicazioni contenute nel fac-simile fornito dal Servizio Amministrativo del Settore allegato al Bando, dovrà essere indirizzata al Sindaco in carta semplice e presentata al Servizio Amministrativo del Settore per il visto di inoltro al Protocollo Generale, nel periodo indicato dal bando.

4.2. La domanda deve contenere a pena di invalidità, tutti gli elementi prescritti dal bando e vi deve essere allegato:

- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio riportante l'ammontare dei redditi di cui all'ultima denuncia relativi al nucleo familiare;

4.3. Le domande dovranno pervenire entro il termine previsto dal bando.

Le domande pervenute fuori termine saranno prese in considerazione ogni 60 (sessanta) giorni, solo nel caso in cui quelle pervenute nei termini non coprano l'intera disponibilità dei lotti e fino alla scadenza della pubblicazione del bando.

5. Requisiti per l'assegnazione.

5.1. Le aree vengono assegnate in diritto di proprietà ai privati per la realizzazione di alloggi destinati ad abitazione per la propria famiglia che siano in possesso alla data di pubblicazione del bando dei seguenti requisiti:

- a) Cittadinanza italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea;

6. Definizione di nucleo familiare.

6.1. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, figli minori non emancipati, figli maggiori a carico e parenti o affini con i quali si sia costituita una convivenza stabile.

6.2. Sono, considerati nucleo familiare a se stante coloro che sono in procinto di coniugarsi (i nubendi che presentano le pubblicazioni matrimoniali), i conviventi e i single.

PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE

7. Formazione della graduatoria dei prenotatari.

7.1. La graduatoria dei prenotatari così come redatta dalla Commissione viene approvata con determinazione del Dirigente del Settore.

7.2. La graduatoria sarà formata secondo i criteri di seguito elencati:

- 1) i soggetti che non abbiano avuto **assegnazione di area, area e contributo o alloggio** dello Stato a seguito della ricostruzione ed il trasferimento dell'abitato di Gairo di cui alla L.R. 14/99 e il cui reddito complessivo familiare annuo sia comunque inferiore a € 25.000,00 lordi*;

- 2) i soggetti **residenti** nel Comune di Gairo considerando, per la prelazione, la data di inizio della residenza ed il reddito complessivo familiare annuo che dovrà comunque essere inferiore a € 25.000,00 lordi*;
- 3) i soggetti che abbiano **occupazione stabile** nel Comune di Gairo, pur avendo residenza altrove e il cui reddito complessivo familiare annuo sia comunque inferiore a € 25.000,00 lordi*;
- 4) il **numero dei componenti il nucleo familiare** il cui reddito complessivo familiare annuo sia comunque inferiore a € 25.000,00 lordi*;
- 5) i soggetti che presentino una dichiarazione del reddito annuo complessivo del nucleo familiare **inferiore a quello massimo di € 25.000,00 lordi***. Nell'ipotesi in cui ve ne sia più di uno si provvederà a fare una graduatoria privilegiando quello con il reddito più basso degli altri;
- 6) coloro che rientrano in uno dei casi previsti al punto 1, 2, 3, 4 il cui reddito complessivo familiare annuo sia superiore a € 25.000,00 lordi* a prescindere dal relativo importo;
- 7) **Pordine di presentazione delle domande** con riferimento al numero di Protocollo Generale (per le domande presentate per via postale vale la data del timbro postale di partenza).

* calcolato sulla base dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare.

7.3. Nel caso di parità di punteggio, la Commissione qualora vi siano particolari situazioni di disagio abitativo (alloggio precario, sovraffollato o ant igienico) potrà valutare a propria discrezione tali condizioni titolo preferenziale rispetto a quelli sopra indicati.

8. Prenotazione dell'area

8.1. Approvata la graduatoria l'Ufficio Amministrativo, nel termine di 30 (trenta) giorni comunica ai prenotatari con Raccomandata A.R. la riserva del lotto e richiede il pagamento a titolo di acconto e quale cauzione di una somma pari al 10% del costo totale dell'area.

8.2. Il versamento dell'importo dovrà effettuarsi nel termine di 60 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'ufficio, a pena di decadenza. La Giunta Comunale potrà comunque deliberare la proroga del termine per altri 60 giorni, qualora il soggetto dimostri la documentata l'impossibilità di adempiere.

8.3. La rinuncia al lotto, dopo aver effettuato il versamento, comporta la perdita della cauzione versata che sarà trattenuta dal Comune a titolo di penale, salvo che la Giunta non disponga per motivi di forza maggiore, diversamente.

9. Adempimenti del prenotatario

9.1 Il prenotatario dell'area entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione della riserva del lotto dovrà presentare il progetto dell'edificio che dovrà essere approvato dalla Commissione Edilizia prima della stipula della convenzione di assegnazione del lotto.

9.2. Il mancato rispetto del termine indicato nel presente articolo comporta la decadenza del diritto all'assegnazione e la relativa perdita della cauzione versata.

9.3. L'area non potrà comunque essere alienata a nessun titolo.

10. Cessione ed assegnazione dell'area

Approvato il progetto dell'edificio, la Giunta Comunale delibera su indicazione del Servizio

Amministrativo, l'assegnazione del lotto e il relativo schema di convenzione dell'edificio sulla base dello schema tipo allegato al presente documento.

11. Pagamento e determinazione del prezzo per l'assegnazione delle aree.

11.1. Prima della stipulazione, per atto pubblico, della cessione dell'area e della relativa convenzione, l'assegnatario è tenuto a versare il saldo del valore del lotto, in un'unica soluzione.

11.2. Il corrispettivo che l'assegnatario è tenuto a versare quale prezzo di cessione dell'area viene determinato dalla Giunta Comunale nell'intervallo dei valori da 70 €/mq a 100 €/mq;

12. Convenzione

12.1. La convenzione dovrà essere sottoscritta entro 60 giorni dalla delibera di assegnazione, in caso contrario l'assegnatario decade da ogni diritto nei confronti del Comune, il quale tratterà la cauzione versata del 10% quale penale.

12.2. La convenzione, sulla base dello schema tipo allegato al presente documento, dovrà prevedere:

- a) la durata della convenzione;
- b) i termini e le modalità per l'eventuale cessione dell'immobile ed i criteri per la determinazione del prezzo iniziale e successivi aggiornamenti;
- c) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- d) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- e) i termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- f) i casi in cui l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

12.3 La convenzione dovrà essere trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari.

13. Vincoli

13.1 L'edificio dovrà essere occupato personalmente o a mezzo del proprio coniuge e da parenti fino al secondo grado per almeno 2 (due) anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità. Sempre entro tale termine l'alloggio non potrà essere alienato a nessun titolo e non potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento.

13.2. Decorso 2 (due) anni l'immobile potrà essere oggetto di alienazione o di costituzione di diritti reali di godimento o locato senza alcun vincolo cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.;

14. Ipotesi eccezionali.

14.1 L'Amministrazione potrà autorizzare, per gravi e sopravvenuti motivi e per comprovata difficoltà e necessità, sentito il parere della Commissione per l'assegnazione delle aree, l'alienazione o la locazione dell'alloggio, prima dei 2 anni dalla data di abitabilità solo a soggetti aventi i requisiti.

15. Ipotesi di decadenza e di risoluzione dell'atto di cessione

15.1 La risoluzione dell'atto di cessione potrà avvenire, con insindacabile azione del Comune,

nei casi di:

- a) protrazione ingiustificata dei termini di inizio e ultimazione lavori, sia per quanto attiene la costruzione degli edifici sia per le eventuali opere di urbanizzazione che l'acquirente si fosse impegnato a realizzare;
- b) grave inosservanza degli elementi progettuali dell'alloggio da costruire rispetto a quelli previsti in concessione edilizia con realizzazione di un immobile difforme dal progetto approvato dalla Commissione Edilizia, tale da integrare le ipotesi di abuso ex art.20 della Legge n.47 del 28.02.1985;
- c) violazione del divieto di cessione a terzi dell'area inedita o parzialmente edificata, salvo i casi in cui vi sia stata autorizzazione dell'Amministrazione.

15.2 La risoluzione dell'atto di cessione in ogni caso comporta la retrocessione dell'area al Comune, che provvede alla restituzione di una somma pari a quella antecedente incassata, senza interessi e detratte le spese, nonché detratta una quota pari al 10% della somma medesima, a titolo di penale.

15.3. Le opere e i manufatti eventualmente esistenti sull'area retrocessa potranno essere acquisiti dal Comune, il quale provvederà ad indennizzare l'originario acquirente sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e da un terzo nominato d'intesa fra i primi due; in caso di non accordo sarà nominato dal presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto fra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, con funzioni di presidente.

Le spese della stima saranno detratte dall'indennità.

15.4. Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà insorga per il Comune l'obbligo ai sensi dell'art.37 della legge 865/1971 di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'acquirente, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le opere realizzate, salvo sempre restando i maggiori danni.

15.5. Ove i manufatti e le opere non siano ritenuti idonei, e il Comune non intenda requisirli, dovranno essere demoliti a cura e spesa dell'inadempiente.