



COMUNE DI VILLA SANT'ANTONIO
PROVINCIA DI ORISTANO

UFFICIO TECNICO

BANDO

**PER L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE
COMPRESE NEI PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)**

Art. 1 Oggetto del bando

Il Comune di Villa Sant'Antonio, dotato di PEEP approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 24/02/1989, intende procedere ad assegnare in diritto di proprietà le seguenti aree edificabili individuate nel piano:

AREA		SUPERFICIE	VOLUMETRIA REALIZZABILE	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA
FOGLIO	MAPPALE			
7	246	563 mq	550,00 mc	A schiera
7	247	326 mq	550,00 mc	A schiera
7	248 242	254 mq 69 mq	550,00 mc	A schiera
7	249 241	65 mq 254 mq	550,00 mc	A schiera
7	240	316 mq	550,00 mc	A schiera
7	239	312 mq	550,00 mc	A schiera
7	235	392 mq	550,00 mc	Binata
7	236	379 mq	550,00 mc	Binata
7	237	375 mq	550,00 mc	Binata
7	238	383 mq	550,00 mc	Binata
7	229 228	429 mq 118 mq	550,00 mc	Binata
7	230	397 mq	550,00 mc	Binata

Il procedimento di assegnazione e la cessione in proprietà delle aree di cui sopra sono soggetti alla disciplina recata dal regolamento comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 05/08/2016.

Le tipologie edilizie delle costruzioni da realizzare sono quelle stabilite nel PEEP.

Art. 2 – Prezzo di cessione

Il prezzo di cessione delle aree, stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 13/05/2016 è pari a € 16,00 a mq.

Art. 3 – Soggetti ammessi a concorrere all’assegnazione

All’assegnazione delle aree possono concorrere, nel rispetto delle preferenze e condizioni previste dalla legge:

1. A.R.E.A. ed Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell’edilizia Residenziale Pubblica con priorità a prescindere dal bando di concorso;
2. COOPERATIVE O IMPRESE PER INTERVENTI COPERTI DA FINANZIAMENTO PUBBLICO:
 - Cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
 - Cooperative di abitazione a proprietà individuale (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
 - Altre cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi);
 - Altre cooperative di abitazione a proprietà individuale, cooperative di produzione e lavoro, imprese di costruzione (o loro consorzi);
3. COOPERATIVE O IMPRESE PER INTERVENTI NON COPERTI DA FINANZIAMENTO PUBBLICO.
 - Cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
 - Cooperative di abitazione a proprietà individuale (o loro consorzi) espropriate o fra proprietari di aree espropriate;
 - Altre cooperative di abitazione a proprietà indivisa (o loro consorzi);
 - Altre cooperative di abitazione a proprietà individuale, cooperative di produzione e lavoro, imprese di costruzione (o loro consorzi);
4. SINGOLI CITTADINI AUTOCOSTRUTTORI.
 - Singoli proprietari di aree espropriate o assoggettate a vincolo espropriativo per la realizzazione dei piani per l’edilizia economica e popolare.
 - Singoli cittadini autocostruttori.

Le assegnazioni si effettuano con priorità dei residenti fino ad esaurimento della graduatoria.

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, come sostituito dall’art. 3 comma 63 della L. 662/96, che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini 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 vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare.

Relativamente alle cooperative, il punteggio per ciascuna delle categorie in esame, verrà 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.

Art. 4 – Requisiti di ammissione

I soci delle cooperative e i singoli cittadini ai fini della partecipazione al presente bando, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Cittadinanza italiana o di Paese membro della Comunità Europea, salvo l'ammissibilità della partecipazione del cittadino straniero quando tale diritto sia riconosciuto, in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali;
- non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione:
 - di idonea area edificabile all'interno delle zone A — B — C del P.U.C. del Comune di Villa Sant'Antonio.
 - di 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, la cui superficie utile, 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 cucina e servizio, quando il nucleo familiare è costituito da 2 persone e quello di un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona.
 - non avere ottenuto, 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;
- fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore al limite fissato dalla Regione ai sensi e per gli effetti del D.L.gs 112/98 nonché del D.L.gs 234/2001, cui si rimanda per relationem, e ad oggi determinato in € 45.205,00 (come stabilito dalla determinazione del Direttore Generale della RAS – Assessorato Lavori Pubblici Prot. N. 8643 – Rep. 608 del 05/03/2015) valore che nel tempo subirà adeguamenti automatici in subordine alle eventuali modifiche da parte della Regione. Il reddito considerato è quello imponibile risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale presentata prima della domanda.

Agli effetti della determinazione del reddito si applicano le seguenti disposizioni di cui all'art. 21 della L. 457/78, e s.m.i.:

- a) Il reddito del nucleo familiare è diminuito di € 516,46 per ogni figlio a carico;
 - b) Qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi di lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione di cui alla precedente lettera a), sono calcolati nella misura del 60%.
5. non aver ottenuto, in precedenza, assegnazioni di aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

I suddetti requisiti devono essere posseduti sia alla data di pubblicazione del bando sia al momento

dell’assegnazione, che si perfeziona con la stipula della convenzione ex art. 35 della L. 865/71. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affilati con loro conviventi, risultanti dallo stato di famiglia del richiedente. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio da almeno due anni e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela e affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza deve risultare instaurata da oltre due anni ed essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del convivente che dal richiedente.

I figli maggiorenni sono da considerarsi non a carico quando possono essere dichiarati tali in base alla vigente normativa fiscale (art. 12 D.P.R. n. 917/1986).

Sono equiparate ai coniugi: le ragazze madri, i vedovi, le vedove, i separati e/o divorziati con i figli a carico.

Vengono considerati nuclei familiari a se stanti quei cittadini che pur essendo inseriti anagraficamente in un determinato nucleo, dichiarino di volerne costituire uno separato entro il termine di anni tre dalla data della eventuale stipula del contratto di acquisto del lotto.

I singoli cittadini sono ammessi a partecipare se in possesso, alla data di scadenza del bando, dei requisiti previsti dal precedente comma 5.

Non possono presentare domanda di assegnazione coloro che abbiano abusivamente ceduto, in tutto o in parte, aree o unità abitative di edilizia economica e popolare già ottenute nei modi e termini di legge

Art. 5 - Autocertificazioni

Il richiedente può ricorrere, ove previsto, all’autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000. La dichiarazione mendace è punita ai sensi dell’art. 76 del D.P.R. 445/2000.

Art. 6 – domande di partecipazione e documentazione allegata.

La domanda di partecipazione è riferita ad un singolo lotto e deve essere corredata dalla documentazione indicata dal presente articolo.

1. Per quanto inerente **Cooperative edilizie di abitazione e/o loro Consorzi**, nella domanda debbono essere indicati e /o allegati:

- indicazione del tipo di Cooperativa (a proprietà indivisa o divisa);
- nominativo, recapiti, composizione del consiglio di amministrazione;
- idonea documentazione attestante l’iscrizione all’Albo delle Società cooperative detenuto presso la C.C.I.A.A.;
- attestazione circa la regolarità dell’esercizio di impresa e l’inesistenza di procedure

concorsuali/fallimentari;

- la dichiarazione antimafia ai sensi di legge;

Inoltre le cooperative di cui al presente comma dovranno fornire:

- a) il soci iscritti al momento del bando e nominativo del Presidente - legale rappresentante, che deve inoltrare la domanda nonché degli amministratori muniti di potere di rappresentanza;
- b) elenco riassuntivo dei soci prenotatari al momento della scadenza del bando riportando il numero di iscrizione nel libro soci;

Ciascun socio prenotatario deve essere in possesso e indicare specificatamente il possesso dei requisiti previsti per i singoli privati elencati nel successivo punto 2.

2. Per quanto inerente **singoli privati** che intendono realizzare un alloggio ad uso proprio ovvero del proprio nucleo familiare, su terreno in proprietà, è richiesto e deve essere indicato:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'unione Europea, o condizione di straniero della partecipazione del cittadino straniero quando tale diritto sia riconosciuto, in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali;
- b) residenza indicando nel caso di residenza nel Comune di Villa Sant'Antonio la decorrenza;
- c) composizione del nucleo familiare;
- d) non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione:
 - di idonea area edificabile all'interno delle zone A — B — C del P.U.C. del Comune di Villa Sant'Antonio.
 - di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio regionale.
 - non avere ottenuto, 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;
- e) indicazione di eventuali proprietà ricadenti in una delle zone del P.E.E.P. e, compatibilmente con le previsioni del Piano, indicazione se il soggetto intende avvalersi o meno del diritto di preferenza riconosciuto dalla legge;
- f) indicazione dell'eventuale provvedimento di sfratto esecutivo;
- g) indicazione di essere eventuale portatore di handicap;
- h) indicazione se il nucleo familiare conviva con altri nuclei familiari nello stesso alloggio, il cui parametro di affollamento sia inferiore a mq. 35 per abitante, o abiti in alloggi malsani, impropri, dichiarati inagibili o pericolanti dalla pubblica autorità.

3. per quanto inerente le **Imprese di costruzione o loro consorzi** nella domanda debbono essere indicati e /o allegati:

- indicazione del tipo di società;
- nominativo, dati fiscali, recapiti, composizione del consiglio di amministrazione, dati anagrafici

dell'amministratore/i e dei soggetti titolari di poteri di rappresentanza;

- documentazione attestante la loro iscrizione alla Camera di Commercio;
- attestazione circa la regolarità dell'esercizio di impresa e l'inesistenza di procedure concorsuali/fallimentari;
- la dichiarazione antimafia;
- impegno a realizzare gli interventi previsti dal PEEP, a cedere gli alloggi a soggetti che abbiano i requisiti già indicati per quanto inerente i soci delle cooperative, a comunicare prima dell'inizio dei lavori la lista degli assegnatari/acquirenti degli alloggi;
- Dati necessari al fine dell'acquisizione del DURC.

Gli alloggi realizzati da imprese possono essere ceduti in proprietà o in affitto esclusivamente a soggetti che in possesso dei requisiti previsti dal presente bando.

ALLEGATI ALLA DOMANDA:

Alla domanda dovrà essere allegata, pena l'inammissibilità dell'istanza, la seguente documentazione:

1. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti;
2. Ricevuta di versamento della somma di € 50,00 a titolo di cauzione che verrà incamerata nel caso in cui entro sei mesi dalla data di assegnazione l'affidatario non proceda alla stipula dell'atto. Nel caso in cui la stipula avvenga regolarmente la somma verrà portata in detrazione dagli oneri complessivi da corrispondere al Comune.

Art. 7- Pubblicazione e termini di scadenza del bando

1 Il presente bando è pubblicato per sessanta giorni consecutivi;

2 Non vi sono termini temporali per la presentazione dell'istanza, la stessa può essere presentata in qualunque momento.

Le domande pervenute a questa Amministrazione Comunale, successivamente alla data sopra indicata se accertato il possesso dei requisiti saranno messe in coda alla graduatoria, indipendentemente dal punteggio raggiunto.

Le domande debbono essere presentate non oltre il giorno della scadenza del termine sopra detto a mezzo servizio postale (farà fede il timbro di partenza e saranno ritenute valide le domande con timbro di partenza pari al giorno di scadenza), oppure tramite consegna diretta al protocollo generale dell'Ente entro le ore 12 del giorno di scadenza.

Art. 8 – Criteri per la formazione della graduatoria

Ai fini della formazione della graduatoria i punteggi saranno così attribuiti

1. **Composizione del nucleo familiare:** la definizione di Nucleo familiare è rimandata all'art. 2, del presente regolamento

N. componenti nucleo familiare	Punteggio attribuito
1	1
2	2
3	3
4	5
5	7
6	8
7	10
8 o numero sup.	15

2. **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.º 29/89. 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:

mq/abitante	Punteggio attribuito
sopra i 35,00	1
da 29,01 a 35,00	2
da 24,01 a 29,00	3
da 19,01 a 24,00	4
da 15,00 a 19,00	5
sotto i 15,00	6

3. **Residenza**

Anni	Punteggio attribuito
fini a 2	1
superiore a 2 fino a 5	3
superiore a 5 fino a 10	5
superiore a 10 fino a 15	7
superiore a 15 fino a 20	9
oltre 20	11

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

Per coloro che hanno avuto la residenza nel Comune di Villa Sant'Antonio, in diversi i periodi, siano essi anni interi o periodi frazionati, il punteggio di cui sopra sarà dato anche dalla sommatoria di detti periodi.

4. **Reddito:** per la definizione di Reddito si fa riferimento all'art. 2, p. 4 del presente regolamento.

Limiti importo	Punteggio attribuito
Fino al 50% del reddito massimo ammissibile	10
Fino al 70% del reddito massimo ammissibile	5
Fino al 100% del reddito massimo ammissibile	1

Situazioni particolari

Concorrenti il cui nucleo familiare conviva con altri nuclei familiari nello stesso alloggio, il cui parametro di affollamento sia inferiore a mq. 35 per abitante, o abiti in alloggi malsani, impropri, dichiarati inagibili o pericolanti dalla pubblica autorità o con intimazione di sfratto esecutivo o portatori di handicap: **per ogni situazione punti 1 con un massimo di 4 punti;**

Presenza nel nucleo familiare o richiedente disabile con menomazioni comportanti limitazioni della capacità lavorativa fino ad 1/3: **punti 3;**

Richiedenti che abitino in alloggi che debbano essere rilasciati a seguito di provvedimento di sfratto: **punti 2.**

Art. 8 - Criteri generali per la formazione delle graduatorie e l'assegnazione delle aree

I proprietari espropriati, a condizione che abbiano i requisiti previsti per l'assegnazione di aree per la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata e si impegnino alla realizzazione dei medesimi hanno diritto di preferenza per l'assegnazione.

Tale diritto di preferenza può essere fatto valere secondo le linee di interpretazione normativa definite dall'art.7, comma 4 della L. 30-4-1999 n. 136, così come modificato dall'art. 39, comma 14-quinquies del D.L. 30 settembre 2003, n° 269, convertito dalla L. 24 novembre 2003 n° 236:

“La disposizione di cui all’undicesimo comma dell’art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come sostituito dall’art. 3, comma 63, lettera c, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, 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 o che abbiano in corso le procedure di acquisto con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto delle aree medesime alla data dell’adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare”;

Il diritto di preferenza non costituisce titolo per ottenere la cessione della medesima area già di proprietà dell'espropriato; il Comune potrà cedere al proprietario espropriato l'area già nella sua disponibilità solo qualora ciò non contrasti con prevalenti interessi pubblici concernenti la corretta progettazione urbanistica ed edilizia;

Ai fini dell'esercizio del diritto di preferenza è necessario in ogni caso che il soggetto richiedente, singolo od associato, risulti essere proprietario o titolare di altro diritto (ai sensi del comma 1 del presente articolo), anche in forma indivisa, in ciascun comparto rispetto al quale intende esercitare il diritto di preferenza, di una quantità di aree pari almeno alla superficie di ogni singolo lotto del

comparto; in tal caso potrà esercitare il diritto di preferenza limitatamente ad un lotto.

Gli alloggi realizzati a seguito dell'esercizio del diritto di preferenza debbono comunque essere ceduti in proprietà o locazione a soggetti titolari dei requisiti di cui all'articolo 2 c.2 del presente bando.

In caso di richiedenti a pari punteggio, risultanti dalle graduatorie redatte dall'apposita Commissione ed approvate dal responsabile del servizio, l'assegnazione avviene mediante sorteggio.

In ordine di graduatoria gli assegnatari avranno diritto di scelta dell'area da acquisire.

Art. 9 – Procedimento di assegnazione

Le istanze dei soggetti richiedenti sono esaminate da una Commissione composta dal responsabile del servizio tecnico in qualità di Presidente e due tecnici esperti di edilizia economica e popolare.

La Commissione effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi e delle priorità, e attribuisce i punteggi di selezione e forma la graduatoria degli operatori per tutte le aree disponibili;

La graduatoria è pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito internet del comune entro 45 giorni dalla chiusura del bando di concorso, salvo proroga, e vi rimane affissa per trenta giorni consecutivi;

Il Responsabile del Servizio Assetto con atto motivato, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora accerti dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti richiesti dal bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della graduatoria;

La graduatoria dei soggetti selezionati ai fini dell'assegnazione dei lotti viene approvata con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico, che nel termine di 60 gg. comunica agli stessi con raccomandata AR. la riserva del lotto, entro sei mesi dalla comunicazione l'assegnatario dovrà provvedere al pagamento dell'area e alla stipula del contratto.

Su richiesta si potrà procedere alla rateizzazione della somma come previsto dall'art. 7 del Regolamento Comunale.

Art. 10 – Vincoli

I progetti edilizi dovranno essere presentati perentoriamente entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e portati a termine entro 3 anni dalla stessa data.

Il Responsabile del servizio Area Tecnica ha la facoltà di prorogare i termini nei casi di giustificata e comprovata forza maggiore. I predetti termini sono stabiliti a pena di decadenza.

Gli assegnatari non possono alienare gli alloggi edificati sull'Area ceduta in proprietà nei primi 5 (cinque) anni decorrenti dalla data del rilascio del certificato di agibilità, salvo il caso in cui sussista la previa autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale, allorquando sopraggiungano gravi e documentati motivi. Decorso tale termine, il proprietario può venderlo o costituire diritti reali di godimento.

E' comunque vietata la cessione a terzi del diritto di proprietà relativo all'Area inedificata o parzialmente edificata, salvo l'ipotesi in cui la graduatoria sia valida ed il terzo sia contemplato nella stessa in qualità di

idoneo.

Nel caso di alienazione di alloggi convenzionati ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., l'acquirente dovrà corrispondere al Comune di Villa Sant'Antonio la quota di cui al contributo ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 relativa al solo "costo di costruzione".

Art. 9 - DECADENZA

Si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione del lotto, con incameramento di una penale pecuniaria pari al 30 % del prezzo di cessione nel caso di inosservanza del termine di inizio o di ultimazione dei lavori di cui al precedente articolo 8.

In tal caso le aree torneranno nella disponibilità del Comune di Villa Sant'Antonio.

Li, 28/12/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Rossella Ardu)

