



Comune di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

REGOLAMENTO

**PER L'ALIENAZIONE LOTTI P.U.A. COMUNALE
RESIDENZIALE DI VIA SORIO IN FRAZIONE
CADEGLIOPPI**

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la cessione in proprietà dei n. 8 lotti ricompresi nel Piano Urbanistico Attuativo residenziale da realizzare in frazione Cadeglioppi, via Sorio, della superficie indicativa di mq. 600,00 cadauno, per la costruzione di edifici monofamigliari, bifamigliari e plurifamigliari.

ART. 2 – BANDO

Con deliberazione di Giunta Comunale sarà approvato il bando pubblico per l'assegnazione delle aree.

Il bando disciplinerà nel dettaglio i requisiti e la procedura di presentazione delle domande, la formazione della graduatoria per l'assegnazione, nonché indicherà l'elenco dei lotti e il relativo costo di cessione.

ART. 3 – BENEFICIARI E REQUISITI DI AMMISSIONE

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti le **persone fisiche** in possesso dei seguenti requisiti:

- a. cittadinanza italiana o di stato aderente all'Unione Europea;
- b. residenza anagrafica o attività lavorativa nel territorio nazionale. Si fa eccezione per i lavoratori italiani emigrati all'estero;
- c. non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altri alloggi;
- d. assenza di precedenti assegnazioni in proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altri alloggi di edilizia residenziale pubblica o comunque realizzati con contributi pubblici.

I requisiti debbono essere posseduti da parte dei richiedenti e dei loro familiari alla scadenza del termine di presentazione della domanda.

ART. 4 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

I soggetti interessati all'assegnazione possono presentare istanza al Comune di Oppeano entro e non oltre **gg. 30** dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio dell'Ente.

La domanda di assegnazione deve precisare il lotto o i lotti prescelti (e possibilmente indicare altri due lotti in alternativa) ed essere prodotta con l'apposito modello fornito dall'Ente.

ART. 5 - PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Le domande saranno istruite dall'ufficio preposto, il quale procederà alla formazione di graduatoria. La Giunta Comunale disporrà conseguentemente l'assegnazione delle aree.

I punteggi per la formazione della graduatoria saranno attribuiti tenendo conto delle condizioni soggettive e di quelle oggettive riferite al concorrente ed al suo nucleo familiare.

A. CONDIZIONI SOGGETTIVE

| | | | | |
|----|---|--|--|---------|
| 1 | residenza nel Comune di Oppeano da almeno 5 anni | | | 8 punti |
| 2 | residenza nel Comune di Oppeano da meno di 5 anni | | | 5 punti |
| 3 | residenza nei Comuni limitrofi | | | 2 punti |
| 4. | reddito complessivo del nucleo familiare (il reddito è da computarsi con le modalità di cui all'art. 21 della Legge n. 457/1978, come sostituito dall'art. 2, comma 14, del D.L. n. 9/1982, convertito dalla Legge n. 94/1982): | | | |
| | Numero componenti il nucleo familiare | Limite di reddito da lavoro dipendente (1) | Limite di reddito di altri tipi di reddito (1) | punti |
| | 6 | € 42.186,68 | € 26.964,68 | 6 |
| | 5 | € 41.153,76 | € 25.931,76 | 5 |
| | 4 | € 40.120,84 | € 24.898,84 | 4 |
| | 3 | € 39.087,92 | € 23.865,92 | 3 |
| | 2 | € 38.571,46 | € 23.349,46 | 2 |
| | 1 | € 38.055,00 | € 22.833,00 | 1 |
| 5 | nucleo familiare con presenza di portatore di handicap o persone non autosufficienti | | | 4 punti |
| 6 | coppie che abbiano contratto matrimonio da non oltre 5 anni dalla data di pubblicazione del bando o che si impegnano a contrarre matrimonio entro tre anni dalla pubblicazione del bando (<i>nel caso di assegnazione di alloggio e mancata contrazione di matrimonio entro tale termine, l'assegnatario/gli assegnatari è/sono soggetto/soggetti a penale di Euro 10.000,00</i>) | | | 5 punti |
| 7 | richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da oltre 5 persone | | | 3 punti |
| 8 | richiedenti che abbiano superato il sessantesimo anno di età alla data di scadenza del bando a condizione che vivano soli in coppia | | | 1 punto |

(1) per redditi pro – capite superiori agli importi di cui sopra saranno assegnati punti 0

B. CONDIZIONI OGGETTIVE

| | | |
|---|--|---------|
| 1 | situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente ed esistente da almeno due anni dalla data di scadenza del bando, dovuta ad abitazione impropria (o procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica), oppure esistenza di barriere architettoniche in presenza di portatori di handicap motorio | 2 punti |
| 2 | situazioni di disagio abitativo esistenti alla data di scadenza del bando dovute ad abitazione sovraffollata (da tre persone a vano utile esclusi i servizi e la cucina) | 1 punto |
| 3 | situazioni di coabitazione in uno stesso alloggio, con altri o più nuclei familiari ciascuno composto da due unità | 1 punto |
| 4 | istanza volutamente presentata da due o più soggetti per il medesimo lotto ai fini della costruzione di un edificio bifamiliare o plurifamiliare (fermo restando che i rimanenti punteggi saranno calcolati con la media di quelli dei singoli soggetti) | 5 punti |

Gli stessi requisiti potranno essere ulteriormente dettagliati nel bando di assegnazione.

Si precisa che per **nucleo familiare** si intende la famiglia costituita dai coniugi ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi.

Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio almeno due anni prima della pubblicazione del bando di gara e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerate persone conviventi anche coloro che non legati da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla assistenza di persone presenti nel nucleo familiare stesso, che siano di età superiore ai sessanta anni e non autosufficienti, o portatori di handicap riconosciuti tali da certificazione da parte degli organi competenti.

Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa nel nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni precedenti alla data di pubblicazione del bando e risultare da certificazione anagrafica.

La graduatoria ottenuta con le sopra citate modalità permetterà l'assegnazione dei lotti. Verrà assegnato ad ogni richiedente il lotto prescelto; qualora tale lotto sia già stato assegnato, l'interessato potrà scegliere fra i lotti rimanenti. Qualora si verifichi che più richiedenti risultino alla pari in graduatoria e che coincidano le relative istanze delle aree, avranno titolo di precedenza quelle con maggior punteggio riferito al precedente punto A1.

Nel caso di ulteriore parità di punteggio, si procederà all'assegnazione previo accordo bonario tra gli interessati. Ove non si raggiungesse tale accordo, saranno individuati con estrazione a sorte i nominativi ed i numeri dei lotti.

Nel caso che nel termine stabilito dal bando ed espletate le procedure suddette rimangano lotti liberi, la Giunta Comunale provvederà, previa istruttoria dell'ufficio competente, all'assegnazione diretta ai richiedenti in possesso dei requisiti di cui all'art. 3, lett. a), b) e d), avuto riguardo alla composizione e situazione dei relativi nuclei familiari.

ART. 6 - MODALITA' DI PAGAMENTO - CONTRATTO

Entro trenta giorni dalla comunicazione di assegnazione, nella quale verrà indicato il relativo prezzo, il beneficiario formulerà il proprio assenso con espressa dichiarazione.

Nei successivi trenta giorni l'area sarà consegnata in possesso al medesimo, previo verbale di ricognizione redatto in sua presenza dal responsabile dell'UTC/LL.PP. – ecologia. In tale sede dovrà essere sottoscritto l'atto preliminare di compravendita.

L'assegnatario provvederà al pagamento del costo stabilito del lotto nei modi e nei tempi seguenti:

- il 20% a titolo di acconto, contestualmente alla firma del preliminare;
- il 80% alla sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento, che dovrà aver luogo entro 120 giorni dalla data della firma del preliminare.

ART. 7 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE

Il prezzo delle aree è determinato sulla base del costo sostenuto dal Comune per l'acquisizione dei terreni, ivi comprese le spese di rogito, registrazione, trascrizione, frazionamenti, ecc..., oltre agli oneri per la urbanizzazione, alle spese tecniche di progettazione e D.L., ecc., come desunto dal piano finanziario dell'opera. Sono a carico degli assegnatari le spese per gli allacciamenti ai pubblici servizi.

A seguito di determinazione del costo definitivo dei lotti, alla fine dei lavori di urbanizzazione sarà disposta nei riguardi degli assegnatari richiesta di eventuale conguaglio nella misura massima di Euro 10,00/mq.

Gli assegnatari dovranno impegnarsi per sé e per i loro aventi causa al versamento dell'eventuale conguaglio sul prezzo definitivo di cessione entro 15 gg. dalla richiesta del Comune.

ART. 8 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI

La richiesta del "permesso a costruire" deve essere presentata entro 1 anno dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento dell'area, salvo proroga motivata da concedersi da parte del Comune.

I lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio del "permesso a costruire" ed ultimati entro il termine di validità dello stesso, salvo proroga che può essere concessa dall'Amministrazione Comunale per cause debitamente comprovate e ritenute valide.

ART. 9 - VINCOLI

I lotti non possono essere oggetto di cessione in proprietà, salva autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale per comprovata necessità. Nel caso di rivendita del terreno in assenza dell'inizio dei lavori di realizzo dell'edificio entro i termini stabili dall'art. 8, il Comune avrà diritto di incamerare il 20% di quanto versato dall'acquirente inadempiente in sede di rogito.

Nel caso di alienazione del terreno con il fabbricato sovrastante in corso di costruzione, deve essere acquisita preventivamente l'autorizzazione del Comune ed effettuato il versamento allo stesso Ente del 20% di quanto versato dall'acquirente inadempiente, come risultante dal relativo rogito.

Gli alloggi costruiti e l'area di pertinenza non possono essere ceduti prima di cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità, se non per comprovate necessità e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In tal caso il prezzo massimo di vendita non dovrà essere superiore a quello determinato ai sensi della L.R. n. 42/1999, tabelle n. 1 – 2 – 3, ed il venditore sarà tenuto al versamento al Comune del 5% del costo di acquisto del terreno risultante dal relativo rogito.

ART. 10 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Sono cause di risoluzione del contratto:

- a) mancato inizio lavori entro i termini di cui all'art. 8;
- b) la cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del lotto e del manufatto realizzato (o in corso di realizzazione) prima della maturazione del quinquennio successivo all'atto di compravendita ed in assenza dell'autorizzazione comunale;
- c) la mancata presentazione per la presa in consegna del lotto assegnato, nonché per la sottoscrizione dell'atto preliminare e di quello definitivo, entro i termini previsti dall'art. 6;
- d) la mancata presentazione del "permesso a costruire" e il mancato inizio e la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti dall'art. 8;
- e) la non osservanza delle altre norme previste dal presente regolamento.

ART. 11 – SUBENTRO NELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

In caso di decesso del richiedente e/o dell'assegnatario subentrano nella titolarità della domanda e/o dell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito dall'art. 5, comma 4, con possibilità di rinuncia entro 60 gg. dall'evento.

ART. 12 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di concessione dei lotti sono a carico dei beneficiari.

ART. 13 - TRASCRIZIONE REGOLAMENTO

Nei contratti di cessione delle aree dovrà essere trascritto o allegato il presente regolamento, per formarne parte integrante e sostanziale, in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.

ART. 14 - NORME FINALI

Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa riferimento alla Legge n. 865/1977 e alla Legge n. 167/1962, oltre alle pertinenti norme del Codice Civile, nonché alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento edilizio del Comune di Oppeano.