



COMUNE DI ZOLLINO
PROVINCIA DI LECCE
73010 - Viale della Repubblica, 10
tel. 0836/600003
fax 0836/600645
www.comune.zollino.le.it



REGOLAMENTO COMUNALE

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 09 DEL 30/03/2009)

ASSEGNAZIONE DEI LOTTI DESTINATI A EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICA E POPOLARE



Indice generale

ART. 1 – PREMESSA.....	3
ART. 2 - BANDO DI CONCORSO ED ASSEGNAZIONE.....	3
ART. 3 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE.....	3
ART. 4 - ISTRUTTORIA TECNICA PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE.....	4
ART. 5 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE.....	4
ART. 6 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO.....	5
ART. 7 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO.....	7
ART. 8 – MODALITA’ DI PAGAMENTO.....	8
ART. 9 – CONVENZIONI.....	8
ART. 10 – MODALITA’ DI ACQUISIZIONE DELLE AREE.....	9
ART. 11 – RINVIO.....	9



ART. 1 – PREMESSA

Il presente regolamento disciplina il procedimento di assegnazione delle aree comunali destinate a interventi di edilizia residenziale economica e popolare stabilendo i requisiti che devono essere posseduti dai richiedenti, i criteri per la formazione delle graduatorie, gli adempimenti degli assegnatari e i relativi termini, le sanzioni e le decadenze a carico degli stessi, le modalità di acquisizione delle aree e dell'assegnazione delle stesse.

ART. 2 - BANDO DI CONCORSO ED ASSEGNAZIONE

All'assegnazione delle aree si provvede mediante indizione di apposito bando di concorso. Il bando dovrà prevedere un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio, per la presentazione delle domande. La pubblicazione del bando avverrà mediante:

- A) Affissione all'Albo Pretorio;
- B) Manifesti affissi alle vie cittadine;
- C) Avviso sul sito del comune.

La pubblicazione dovrà contenere almeno: data di scadenza, requisiti per la partecipazione e criteri per l'assegnazione del punteggio.

All'atto dell'approvazione del bando la Giunta Comunale provvede a definire preventivamente la ripartizione delle aree disponibili da assegnare ai singoli cittadini, alle cooperative o alle imprese.

Le graduatorie formate in seguito all'indizione del bando avranno una validità non superiore a due anni. Scaduto tale termine le stesse decadranno, salvo il potere del Consiglio di prorogarne l'efficacia per motivate esigenze.

Gli enti preposti all'edilizia residenziale pubblica (es. Istituto Autonomo per le Case Popolari) o altri Enti che usufruiscano di specifiche riserve di legge, beneficiando per legge della massima priorità, potranno ottenere l'assegnazione di aree a semplice richiesta a prescindere dall'indizione di un Bando di Concorso.

ART. 3 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

Le domande dovranno essere corredate dalla documentazione prevista dalle normative vigenti al momento dell'indizione del Bando. L'Ufficio Comunale competente dovrà predisporre comunque apposita modulistica di aiuto.

I richiedenti dovranno possedere, al momento del bando e dell'assegnazione, i seguenti requisiti, di cui all'art. 2 della L.R. n. 54 del 20/12/1984:

A) *cittadinanza italiana;*

B) *non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione:*

- di idonea area edificabile all'interno delle zone A - B - C del P.R.G. del Comune di Zollino o in altra zona analoga del territorio provinciale;
- di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio provinciale. Si considera adeguato l'alloggio, di cui l'assegnatario abbia piena titolarità, la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non sia inferiore a 40 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. Il titolo del diritto di proprietà, usufrutto, uso od abitazione di un alloggio inadeguato darà diritto al relativo punteggio (vedi art. 5, lett. b) solo se gli alloggi sono presenti nel territorio del Comune di Zollino.

La piena titolarità di cui al presente punto è riferita alla coppia nel caso di coniugi o nubendi, al singolo nel caso di celibi o nubili.

C) *non avere ottenuto, né 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;*

D) *fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore ai limiti in vigore, ai sensi dell'art. 5 del D.M. del 27/12/2001.*



ART. 6 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

Le graduatorie distinte per categorie di cui sopra sono determinate sulla base dei punteggi ottenuti dai concorrenti dall'applicazione del presente articolo, che dovrà essere pertanto recepito nel Bando di Concorso all'atto di indizione del medesimo.

In caso di parità di punteggio ottenuto dai concorrenti si procederà mediante sorteggio.

COOPERATIVE O CONSORZI DI COOPERATIVE

1. *Data di costituzione della cooperativa:*

- dal 1962 al 1971 punti 5
- dal 1972 al 1981 punti 4
- dal 1982 in poi punti 3

(l'anzianità di costituzione deve essere dimostrata mediante la copia dell'atto costitutivo)

2. *Operatività nella zona risultante da precedenti interventi in area PEEP eseguiti o in corso di esecuzione:*

In Comuni della Provincia di Lecce

- oltre 20 alloggi punti 4
- da 11 a 20 alloggi punti 3
- fino a 10 alloggi punti 2

In altri Comuni della Regione Puglia

- oltre 30 alloggi punti 3
- da 11 a 30 alloggi punti 2
- fino a 10 alloggi punti 1

Il numero di alloggi eseguiti o in corsi di esecuzione dev'essere espressamente dichiarato dal Legale Rappresentante della Cooperativa assieme all'esatta localizzazione degli interventi realizzati o realizzandi. I punteggi di cui al presente punto sono cumulabili.

3. *Impegno della Cooperativa a realizzare alloggi da concedere in affitto ai sensi del Capo III art. 8 della Legge 179/92:*

- fino al 40% degli alloggi realizzati punti 6
- fino al 20% degli alloggi realizzati punti 3

4. *Eventuale costruzione di quota di alloggi da cedere in locazione con patto di futura vendita ai sensi del Capo III art. 9 della Legge 179/92:*

- fino al 40% degli alloggi realizzati punti 4
- fino al 20% degli alloggi realizzati punti 2

5. *Residenza da almeno un quinquennio nel comune di Zollino:*

- di non meno di 3/4 dei soci punti 8
- di non meno di 2/4 dei soci: punti 4

6. *Il punteggio determinato dalla media dei punteggi riportati da ogni singolo socio in base ai requisiti soggettivi previsti per i privati.*

(Ogni socio della cooperativa deve essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 2, anche in riferimento ad eventuali soci subentranti in luogo di altro o di altri per qualsiasi motivo)

IMPRESE O CONSORZI DI IMPRESE

1. *Operatività nella zona risultante da precedenti interventi in area PEEP eseguiti o in corso di esecuzione:*

In Comuni della Provincia di Lecce

- oltre 20 alloggi punti 4
- da 11 a 20 alloggi punti 3
- fino a 10 alloggi punti 2

In altri Comuni della Regione Puglia

- oltre 30 alloggi punti 3
- da 11 a 30 alloggi punti 2
- fino a 10 alloggi punti 1



Il numero di alloggi eseguiti o in corsi di esecuzione dev'essere espressamente dichiarato dal Legale Rappresentante dell'Impresa assieme all'esatta localizzazione degli interventi realizzati o realizzandi. I punteggi di cui al presente punto sono cumulabili.

2. *Per ogni dipendente dell'impresa residente:*

- Nel Comune di Zollino punti 0,6 (cumulabili senza limite)
- In altro Comune della Provincia di Lecce punti 0,3 (cumulabili fino ad un massimo di punti 3)

3. *Impegno dell'Impresa a realizzare alloggi da concedere in affitto ai sensi del Capo III art. 8 della Legge 179/92:*

- fino al 40% degli alloggi realizzati punti 6
- fino al 20% degli alloggi realizzati punti 3

4. *Eventuale costruzione di quota di alloggi da cedere in locazione con patto di futura vendita ai sensi del Capo III art. 9 della L. 179/92:*

- fino al 40% degli alloggi realizzati punti 4
- fino al 20% degli alloggi realizzati punti 2

5. *Impegno a ridurre di almeno il 5% il costo di costruzione, fissato dalla normativa regionale per l'edilizia abitativa convenzionata rispettando il livello qualitativo non inferiore agli standard fissati dalla normativa Regionale per l'edilizia abitativa convenzionata: punti 2.*

SINGOLI CITTADINI

1. *Composizione del nucleo familiare:*

Per nucleo familiare si fa riferimento a tutti coloro che fanno parte della famiglia secondo le risultanze del certificato di stato di famiglia, come risultante alla data di pubblicazione del bando. Ai fini dell'attribuzione del punteggio sono computati nel nucleo familiare solamente i componenti fiscalmente a carico del richiedente.

Qualora il richiedente sia un soggetto celibe/nubile o in procinto di contrarre matrimonio, il numero di persone da considerare ai fini del presente punteggio è pari a 2.

Il punteggio è così stabilito:

<i>Numero di componenti il nucleo familiare</i>	<i>Punti</i>
1	1
2	2
3	3
4	4
5	6
6	8
7	10
8 e oltre	12

2. *Affollamento:*

Per il nucleo familiare (costituito da tutti i componenti risultanti dal certificato di stato di famiglia inclusi quelli non a carico) si definisce affollamento il rapporto tra la superficie netta calpestabile ed il numero dei conviventi che abitano l'alloggio in cui vivono. Il punteggio da attribuire per l'affollamento è così ripartito:

<i>Mq per abitante</i>	<i>Punti</i>
sopra i 35	0
da 29,01 a 35	1
da 24,01 a 29	2
da 19,01 a 24	3
da 15 a 19	4
sotto i 15	6

3. *Residenza nel Comune di Zollino:*

<i>Anni</i>	<i>Punti</i>
fino a 5 anni	4
da 6 a 15 anni	6
oltre i 16 anni	8

Le frazioni di anno devono essere considerate zero o uno a seconda che si tratti di frazioni inferiori o superiori ai sei mesi. Per coloro che abbiano avuto l'iscrizione della residenza nel comune di Zollino in



più periodi frazionati, sia nel caso di anni interi che di frazione degli stessi, si procederà al cumulo dei periodi di residenza al fine di valutare il corrispondente punteggio nella tabella di cui sopra.

4. Attività lavorativa nel Comune di Zollino:

Ai non residenti che svolgono la propria attività lavorativa nel comune di Zollino da oltre 3 anni vanno assegnati punti 2.

5. Reddito:

Il reddito di riferimento è quello annuo complessivo valutato ai sensi degli artt. 20 e 21 della Legge 457/78 e rispettive successive modifiche o integrazioni, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi.

Il reddito complessivo del nucleo familiare secondo quanto fissato dal 1° comma dell'art. 5 del D.M. 27/12/2001, non dovrà superare il limite massimo di reddito di € 38.734,27. Il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di € 516,45 per ogni figlio a carico. Per reddito si intende quello imponibile dichiarato ai fini I.R.P.E.F. documentato nelle forme di legge.

Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse.

Qualora alla formazione del reddito complessivo concorrano redditi di lavoro dipendente, questi dopo la predetta detrazione sono calcolati nella misura del 60%.

Il punteggio da attribuire è il seguente:

<i>Limiti di reddito</i>	<i>Punti</i>
fino ad € 18.000,00	2
da € 18.000,01 ad € 28.000,00	1,5
da € 28.000,01 ad € 33.000,00	1
da € 33.000,01 ad € 38.734,27	0

Nel reddito complessivo del nucleo familiare sarà considerato il reddito del richiedente, del coniuge non separato, dei figli minorenni, nonché dei figli maggiorenni.

Qualora il destinatario del lotto sia un soggetto celibe/nubile o in procinto di contrarre matrimonio, il reddito da considerare deve riguardare il richiedente stesso e le persone che il destinatario dichiarerà far parte del costituendo nucleo familiare.

6. 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, famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni dalla data di pubblicazione del bando, famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno dalla data del bando, richiedente che paghi un canone di locazione dell'alloggio occupato che incida oltre il 30% sul reddito familiare complessivo determinato ai sensi dell'art. 21 della L. 5.8.78 n. 457:

- per ogni situazione punti 1 con un massimo di 4 punti.

7. Proprietari espropriati e loro eredi entro il primo grado in linea diretta:

- punti 1.

ART. 7 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della cessione dell'area è determinato a norma di legge ripartendo il costo dell'acquisizione delle aree, dell'urbanizzazione primaria, secondaria e di tutti gli altri oneri per l'attuazione dell'intero intervento, in proporzione alla volumetria realizzabile ed alla superficie di ogni singolo lotto.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione, che dev'essere commisurato al solo costo di costruzione, sono valide le tabelle vigenti per tutto il territorio comunale fatte salve eventuali specifiche differenti disposizioni del Consiglio Comunale.

In ogni caso il calcolo del corrispettivo di assegnazione deve essere estrapolato dal piano finanziario approvato, quale elaborato di progetto del Piano Esecutivo per l'Edilizia Economica e Popolare, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26/03/2004 ed aggiornato dalla verifica in fase di attuazione.

L'Amministrazione Comunale determina il prezzo di cessione delle aree, in sede di approvazione della deliberazione annuale preventiva al bilancio del Consiglio Comunale.



ART. 8 – MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo della cessione dell'area, determinato come nel precedente art. 6, viene da norma pagato in contanti al momento della stipulazione degli atti.

Il Comune può tuttavia stabilire, nei limiti delle proprie reali possibilità finanziarie e su richiesta dell'assegnatario, le particolari condizioni di pagamento di seguito elencate, purché sia comunque garantita l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni.

- 1° RATA - Pagamento del 40% del corrispettivo, a pena di decadenza, entro 30 giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione;
- 2° RATA - Pagamento del 15% del corrispettivo, entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione (più interessi);
- 3° RATA - Pagamento del 15% del corrispettivo, entro 12 mesi dalla data di stipula della convenzione (più interessi);
- 4° RATA - Pagamento del 15% del corrispettivo, entro 18 mesi dalla data di stipula della convenzione (più interessi);
- 5° RATA - Pagamento del 15% del corrispettivo, entro 24 mesi dalla data di stipula della convenzione (più interessi);

Gli interessi di dilazione, a norma dell'art. 35 della Legge 865/71 e ss.mm.ii., sono pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipula della convenzione (Rendistato).

Nel caso di pagamento dilazionato, il 60% rimanente deve essere garantito mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa contestualmente al primo versamento del 40%.

Le suddette rate dovranno comunque essere corrisposte, obbligatoriamente ed in ogni caso, prima del rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato edificato sul lotto di terreno assegnato.

ART. 9 – CONVENZIONI

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree a destinazione residenziale vengono stipulate le convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni e integrazioni, con i contenuti previsti dalla legislazione vigente, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento e le sanzioni a carico degli assegnatari inadempienti, tenendo conto che:

- a) La convenzione, stipulata in base allo schema tipo approvato dal Consiglio Comunale, dovrà essere stipulata, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla data di notifica dell'assegnazione;
- b) Il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree, delle spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, collaudi e verifiche tecniche, etc.), delle prospezioni geognostiche e, se del caso, delle indagini archeologiche, delle spese promozionali, degli oneri finanziari e tasse, di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene determinato in modo proporzionale alla volumetria edificabile ed alla superficie di ogni singolo lotto, con le precisazioni contenute nel precedente art. 6;
- c) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nei P.E.E.P., fatte salve le possibilità di modifica espressamente previste e compatibili e comunque conformi alla tipologia degli interventi di edilizia residenziale pubblica così come stabilito dall'art. 16 della L. 457/78 con successive modificazioni ed integrazioni nonché dai Decreti Ministeriali e delibere C.I.P.E. in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica. La tipologia degli alloggi è indicata nella tav. 6 del PEEP e potrà essere derogata entro i limiti previsti dalla L.R. n.º 54/84 per gli interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 18 del D.P.R. 380 del 2001, solo nel caso in cui siano previsti nuclei familiari con numero di persone maggiore o uguale a 6 per le quali l'alloggio di superficie pari a 95 mq è ritenuto non idoneo;
- d) I progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 150 giorni dalla data di stipula della convenzione. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire e portati a termine entro 3 anni dal loro inizio. E' fatta salva la facoltà di proroga che dovrà essere disposta dall'organo che ha disposto l'assegnazione nei casi di giustificati e comprovati motivi. I predetti termini sono stabiliti a pena di decadenza;
- e) L'alienazione degli alloggi, dovrà avvenire a soggetti che abbiano gli stessi requisiti per partecipare al bando redatto ai sensi del presente regolamento;
- f) La risoluzione dell'atto di vendita si verifica nel caso di inosservanza da parte dell'acquirente dei termini di cui al presente articolo lettera d., in assenza di proroga. In caso di inosservanza dei termini finali, si avrà la risoluzione dell'atto limitatamente al lotto o ai lotti assegnati a cooperative o



imprese, non ancora edificati o non ultimati. In quest'ultima ipotesi le opere parzialmente realizzate verranno indennizzate dal subentrante per il tramite del Comune sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'ex proprietario e dall'acquirente subentrante al momento della recessione per il trasferimento a terzi delle aree stesse. Le spese per la stima peritale effettuate dai tre tecnici sopraccitati saranno detratte dall'indennità per risoluzione contrattuale.

Nel caso di cessione dell'area ad una Cooperativa a proprietà indivisa che successivamente si estingua, muti il proprio scopo sociale, o comunque modifichi le proprie finalità sociali, si avrà la risoluzione di diritto dell'atto di concessione ed il trasferimento al Comune, senza indennizzo, degli immobili esistenti nell'area.

ART. 10 – MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLE AREE

Le aree comprese nel PEEP saranno acquisite dal Comune con le procedure di cui al Titolo II del vigente DPR n. 327 del 08/06/2001 e secondo le procedure previste dalla Legge Regionale n. 3 del 22/02/2005 e dalla Legge Regionale n. 3 del 08/03/2007 per quanto applicabili.

ART. 11 – RINVIO

Per quanto non espressamente disposto dal presente Regolamento si fa riferimento alle vigenti norme in materia di assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare.