



BANDO PUBBLICO

Per la formazione della graduatoria di assegnazione delle aree da cedersi in diritto di superficie con destinazione residenziale inserite all'interno del Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) - Loc. Cugiau de Domu

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA

In esecuzione delle deliberazioni

- del Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.1984 avente ad oggetto: "Approvazione del Regolamento per l'assegnazione dei lotti del Piano per l'Edilizia economica e Popolare P.E.E.P. località Cungiau de Domu;
- del Consiglio Comunale n. 62 del 31.10.1996 di determinazione delle aree P.E.E.P. e di definizione dei criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- del Consiglio Comunale n. 17 del 01.04.2019 di approvazione del Regolamento per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione al canone di locazione (P.E.E.P. e lottizzazioni convenzionate con volumetrie E.E.P. residenziali e produttive). Approvazione delle procedure e dei criteri per la determinazione dei corrispettivi
- di Giunta Comunale n. 112 del 30.11.2020 con la quale sono state determinate la quantità e qualità delle aree in zona PEEP e PIP;

Dato atto che attualmente il Comune possiede n. 3 Aree libere ancora da assegnare le quali sono disponibili in diritto di superficie ai sensi art. 35, comma 11, Legge 11.10.1971 n. 865 e s.m.i, e costituiscono i seguenti lotti, come appresso meglio individuati ed indicati nella Planimetria allegata.

n. lotto	Rif. catastali		Superficie Catastale mq	Volumetria mc	Prezzo €/mq (*)	Prezzo di cessione
	foglio	mappale				
1	12	1146	260	529	25,18	6.546,80€
2	12	1164-1848-1860	253	529	25,18	6.370,54 €
3	12	1754-996	324	486	25,18	8.158,32 €

(* la superficie di riferimento è quella catastale e potrà subire lievi variazioni che comportano la ridefinizione del prezzo)

Le Aree libere oggetto di rinuncia che si dovessero rendere disponibili, anche a seguito procedura di retrocessione alla assegnazione e successiva cessione in diritto di superficie, saranno successivamente assegnate seguendo l'ordine della graduatoria.



Gli immobili e le altre aree, Aree parzialmente edificate oggetto di rinuncia (con edificio da completare o completato) che si dovessero rendere disponibili, anche a seguito procedura di retrocessione alla assegnazione e successiva cessione in diritto di superficie, saranno successivamente assegnate seguendo l'ordine della graduatoria.

Dato atto che la graduatoria avrà validità di anni due decorrenti dalla esecutività della determinazione di approvazione

In esecuzione della propria determinazione n. 250 del 13/11/2024 con la quale è stato approvato il bando e la modulistica allegata

RENDE NOTO CHE

E' indetto un bando pubblico per l'assegnazione e la cessione in diritto di superficie di n. 3 Aree libere ancora da assegnare, come sopra meglio individuate.

I lotti verranno assegnati nell'ordine indicato nella tabella soprastante in base alla graduatoria (a titolo esemplificativo il lotto n. 1 verrà assegnato al concorrente collocato per primo nella graduatoria, il lotto n. 2 verrà assegnato al concorrente collocato per secondo nella graduatoria e così via).

Pertanto ai fini della partecipazione si forniscono i seguenti elementi

1. Amministrazione procedente

Comune di Monastir

Via Progresso n- 17

CF 82001930922

PI 01428810921

Responsabile Unico del Procedimento: Dott.ssa Annalisa Porru – Funzionario in EQ, Responsabile Area Amministrativa e Sociale

2. Richiesta informazioni e accesso alla documentazione:

Le informazioni relative alla partecipazione alla procedura di assegnazione dei lotti del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare possono essere richieste all'amministrazione procedente nei giorni di apertura al pubblico dell'Ufficio Attività Produttive reperibili sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Contatti Uffici.



Eventuali quesiti scritti possono essere formulati fino al 10 giorni prima della data prevista per la presentazione della candidatura. Non saranno presi in considerazione i quesiti scritti formulati oltre i suddetti termini. La documentazione e la modulistica relativa al bando di Assegnazione è scaricabile dal sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.monastir.ca.it

3. Requisiti generali per la partecipazione al concorso.

Sono ammessi a partecipare alla selezione i singoli cittadini che alla data di scadenza siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a. essere maggiorenni al momento della scadenza per la presentazione delle domande;
- b. possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. (Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti iscritti nelle liste di collocamento o che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto di accedere in condizioni di parità con i cittadini italiani agli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- c. avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Monastir, fatta salva la facoltà del lavoratore emigrato che intende rientrare nel Comune;
- d. non essere titolare di diritti di proprietà, superficie, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio ubicato in qualsiasi località adeguato o adeguabile alle esigenze del richiedente;
- e. non essere titolare di un'area fabbricabile che consenta la realizzazione di un alloggio adeguato alle esigenze del richiedente;
- f. non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da altri Enti Pubblici, con l'esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- g. fruire di un reddito annuo complessivo imponibile, riferito all'intero nucleo familiare, non superiore al limite fissato dalla Regione ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 112/98 nonché del D.L.vo 17 aprile 2001, n. 234, cui si rimanda, e ad oggi determinato in **€ 54.032,95** (come stabilito dalla Determinazione RAS -Ass.to LL.PP. n. 1599 prot. n. 25575 del 22/06/2023) valore che nel tempo subirà un adeguamento automatico in dipendenza delle eventuali modificazioni apportate dalla Regione.

Il reddito considerato è quello imponibile risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi o da altra documentazione fiscale presentata prima della domanda (dichiarazione dei redditi 2024 riferiti all'anno 2023).

Per attività lavorativa principale si intende l'attività alla quale viene dedicato almeno 2/3 del tempo complessivo e dalla quale si ricava almeno 2/3 del reddito complessivo risultante dalla documentazione fiscale.



Il nucleo familiare del richiedente è costituito dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della istanza di partecipazione al presente bando, così come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dai competenti uffici del Comune di residenza.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio sono computati nel nucleo familiare solamente i componenti fiscalmente a carico del richiedente.

I requisiti di cui ai punti d) ed e) devono sussistere anche a favore dei componenti il nucleo familiare del soggetto partecipante aspirante assegnatario. Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità ed i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

L'inadeguatezza dell'alloggio è valutata con i parametri indicati dall'art. 2, comma 1 lett. c), della legge regionale 6 aprile 1989, n. 13.

Dati generali da fornirsi per soggetto richiedente:

- a. indicazione del soggetto richiedente;
- b. indicazione del recapito ove ricevere tutte le comunicazioni;

Dati particolari da fornirsi per i singoli privati:

- a. cittadinanza;
- b. residenza e luogo di lavoro;
- c. composizione del nucleo familiare con indicazione numero delle persone fiscalmente a carico;
- e. reddito complessivo del nucleo familiare risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata precedentemente alla data di scadenza per la presentazione delle domande;
- f. indicazione se il richiedente ed i componenti del suo nucleo familiare siano proprietari di un'area edificabile, sufficiente per la costruzione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso;
- g. indicazione se il richiedente o i componenti il suo nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso;
- h. indicazione di eventuali proprietà, del richiedente e dei componenti il suo nucleo familiare, ricadenti nei P.E.E.P. o di altre aree edificabili soggette ad esproprio, o già espropriate, e indicazione sull'intendimento di avvalersi del diritto di prelazione previsto dalla normativa vigente.

4. Presentazione e contenuto della domanda.



Le domande devono essere redatte su apposito modulo predisposto dal Comune e trasmesse mediante PEC indirizzata al Comune a protocollo.monastir@legalmail.it o consegna a mano con l'indicazione su una delle facciate della busta e sull'oggetto della PEC "**Istanza per l'assegnazione aree P.E.E.P.**".

Le domande dovranno essere inoltrate a pena di esclusione entro le ore 12:00 del 13/01/2025. Saranno esclusi dalla partecipazione gli aspiranti assegnatari che abbiano presentato la domanda dopo la scadenza fissata nel bando.

5. Verifica dei requisiti

L'esame delle domande, viene effettuato da un'apposita commissione formata da un numero dispari di componenti la cui presidenza è affidata al responsabile dell'Area Amministrativa e Sociale, gli altri due componenti saranno scelti preferibilmente tra i dipendenti di ruolo inquadrati nella categoria D. Tra i dipendenti dell'Area Amministrativa verrà scelto il segretario verbalizzante.

Alla commissione è assegnato il compito di procedere:

- all'esame istruttorio delle istanze e alla formulazione della graduatoria per le aree da assegnare;
- in caso di carenza della documentazione inoltrata riguardo ai requisiti di partecipazione, è inviata richiesta di integrazione all'operatore interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.;
- con le stesse modalità di cui sopra, ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori integrazioni sulla documentazione presentata.

Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi e delle priorità, saranno attribuiti i punteggi di selezione e formulata la graduatoria provvisoria.

Prima della formazione della graduatoria definitiva la Commissione ai sensi dell'articolo 18 della Legge 241/1990 (L.15/2005) s.m.i., acquisirà presso tutti gli uffici interessati tutta la documentazione comprovante i dati forniti e le situazioni dichiarate nella domanda, che non sia già stata presentata unitamente ad essa.

In ogni caso saranno effettuati tutti gli accertamenti ritenuti utili ed opportuni per verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate, anche acquisendo da altri uffici la documentazione ritenuta necessaria.

6. Formazione della graduatoria.

Ai fini dell'assegnazione dei lotti liberi sarà formata una graduatoria che resterà valide per **due anni**, a partire dalla data della sua approvazione.

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle domande, la commissione procederà all'istruttoria delle istanze e alla formulazione della graduatoria provvisoria con l'indicazione dei 5



punteggi conseguiti da ciascun concorrente e dei motivi di esclusione per i non ammessi, nonché dei modi e dei termini per la presentazione di eventuali opposizioni.

Entro 15 giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria, i concorrenti possono presentare opposizioni in carta semplice alla commissione che provvederà entro il termine di 30 giorni all'esame delle stesse e alla eventuale riformulazione della graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva è approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Amministrativa e Sociale; la stessa viene trasmessa agli interessati con l'indicazione dei successivi adempimenti.

Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'inserimento in posizione utile nella graduatoria definitiva, a pena di decadenza, l'assegnatario deve comunicare all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'assegnazione e l'impegno a provvedere ai successi obblighi posti a suo carico. Le aree, che sono costituite da lotti per singole unità abitative, sono assegnate fino ad esaurimento nel rispetto dei criteri di priorità fissati nel presente regolamento ed in ordine di graduatoria.

7. Criteri di priorità e di precedenza

Le priorità sono stabilite nel modo seguente:

- a parità di punteggio, precedenza nell'assegnazione a favore dei proprietari espropriati, a condizione che abbiano i requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e che il titolo del diritto di proprietà sia anteriore alla data di adozione del piano.

Il diritto di precedenza peraltro non costituisce titolo per ottenere la cessione della medesima area già di proprietà dell'espropriato. Il Comune potrà cedere al proprietario espropriato la medesima area se ciò non è di ostacolo ad una corretta progettazione urbanistica ed edilizia. Nel caso di singolo richiedente potrà essere assegnata un'area strettamente sufficiente alla costruzione di un solo alloggio.

8. Modalità di assegnazione dei punteggi.

L'ammissibilità delle domande ed i punteggi attribuibili sono definiti sulla base dei dati con esse forniti, facendo riferimento alla situazione del singolo richiedente, quale risulta alla data della pubblicazione del bando. Il punteggio da attribuire ad ogni singolo partecipante è determinato secondo i criteri generali stabiliti nel regolamento di assegnazione.

I criteri e sub-criteri generali per l'assegnazione e la predisposizione delle graduatorie, sono i seguenti:

1. Residenza continuativa nel Comune di Monastir ovvero con interruzione inferiore agli anni 5

15 punti

p 6



Una quota in acconto e una quota a saldo, secondo le modalità e tempi a seguito indicati:

- a. Quota in acconto pari al **50%** del costo totale dell'area entro due mesi dalla data di comunicazione dell'assegnazione del lotto;
- b. Quota a saldo del restante **50%** del costo totale dell'area entro quattro mesi dalla data di assegnazione del lotto e comunque prima e ai fini della sottoscrizione della convenzione.

In caso di ritardo del pagamento dell'acconto o del saldo nei termini suddetti verrà applicata una sanzione pari al 10% del singolo importo dovuto.

L'Ente provvederà all'assegnazione di un ulteriore termine per il pagamento non superiore ad un mese; in caso di mancato pagamento entro il nuovo termine assegnato il concessionario decade dal diritto di assegnazione ed il lotto rientrerà nella piena disponibilità del Comune.

Oltre all'applicazione della sanzione di cui sopra il Comune tratterà il 10% dell'intero corrispettivo, salvo maggiori danni.

11. Termini di inizio e fine lavori

Gli assegnatari dei lotti devono iniziare i lavori entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e terminarli entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Il Responsabile del Servizio urbanistica-edilizia, in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroghe per i termini finali per una sola volta e per un massimo di anni uno.

In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio, comprese eventuali proroghe, si avrà decadenza dalla concessione del diritto di superficie e l'Amministrazione tratterà una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della cessione.

In caso di mancato completamento delle opere entro i tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire il concessionario è tenuto a ripresentare il progetto con il pagamento di una sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione della zona B per la parte dell'opera non ultimata.

In caso di inosservanza dei termini finali comprese le eventuali proroghe ovvero in caso di mancata richiesta prima della scadenza di riapprovazione del progetto si avrà la decadenza dalla concessione e quindi l'estinzione del diritto di superficie.

12. Convenzione

La convenzione per la cessione delle aree in diritto di superficie, di cui all'art. 35, comma 13, della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i, avverrà mediante atto pubblico amministrativo o rogito notarile con spese a totale carico dell'assegnatario, essa deve prevedere:

- il corrispettivo della concessione e le modalità dell'avvenuto versamento



- gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione e le eventuali sanzioni a carico dell'assegnatario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza.

La durata del diritto di superficie è pari a 99 anni ed è rinnovabile su richiesta, da parte di chi ne ha diritto, da formularsi entro 12 mesi dalla scadenza per un ulteriore periodo che non superi quello indicato nella convenzione.

L'acquisizione del diritto di superficie è sottoposta ai limiti ed alle modalità d'uso fissate dei principi generali e dalle norme vigenti in materia, dai precedenti regolamenti di assegnazione delle aree del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare integrati dalla disciplina prevista nel presente Regolamento.

I vincoli convenzionali per le aree in diritto di superficie, regolati dall'art. 35 Legge 865/71 e successive modificazioni, restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio.

E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza. I presenti vincoli vengono meno solo in caso di procedura fallimentare e di altre procedure concorsuali e non in caso di vendita dell'immobile in sede esecutiva.

13. Cessione e locazione degli alloggi

Gli assegnatari non possono alienare gli alloggi edificati sull'area ceduta in diritto di superficie, in violazione di quanto previsto dalla rt.18 del D.Lgs. n.380 del 06.06.2001 e ss.mm.ii..

È comunque vietata la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area inedita o parzialmente edificata, salva l'ipotesi in cui la graduatoria sia valida e il terzo sia contemplato nella stessa in qualità di idoneo.

È sempre consentita la retrocessione all'ente a spese del cessionario. Solo in caso di trasferimento della residenza, accrescimento del nucleo familiare o per gravi motivi sopravvenuti e documentati e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale l'alloggio può essere dato in locazione.

In caso di vendita dell'alloggio ad un prezzo superiore a quello massimo secondo i criteri di cui sopra verrà applicata una penale pari a 5 volte la differenza tra i due prezzi.

In caso di locazione dell'immobile a prezzi superiore rispetto a quelli indicati nell'atto di assenso alla locazione si applica una penale di importo pari a 20 volte la differenza tra i canoni di locazione annui percepiti e quelli correttamente determinati.



14. Decadenza della cessione in diritto di superficie

In caso di inosservanza dei termini di inizio, o di mancato rispetto dei termini di ultimazione comunque prorogati, come sopra meglio specificato, si determinerà la decadenza dalla concessione e il conseguente effetto costitutivo della estinzione del diritto superficie delle aree.

La costruzione degli edifici nelle aree assegnate in diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la stipula della convenzione di cui all'articolo 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865, rogito notarile, dovrà avvenire entro il termine di **quattro mesi** dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione dell'area;
- entro il termine di **mesi sei** dalla stessa data dovrà avvenire la presentazione dei progetti esecutivi per il rilascio del titolo all'esecuzione della costruzione o completamento in caso di lotto con soprassuolo;
- i lavori dovranno essere iniziati entro il termine improrogabile di **un anno** dalla data di rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro il termine di **tre anni** dalla data di inizio lavori, salvo proroga concessa con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

15. Riassegnazioni ed indennizzi

Quando l'atto di cessione è risolto, per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte nella convenzione stipulata ed in particolare per qualcuno dei motivi indicati al precedente punto, l'area rientra nella disponibilità del Comune e con essi divengono di proprietà del Comune i fabbricati, le sistemazioni e le opere di urbanizzazione su di essa eventualmente realizzate, previo indennizzo al concessionario decaduto qualora le suddette opere siano regolarmente assentite e dotate di titolo abilitativo.

Nel caso in cui la risoluzione del contratto avvenga in maniera consensuale da parte del concessionario che si renda pertanto disponibile allo scioglimento del contratto di cessione nelle stesse forme e con le stesse modalità stabilite per il rogito dell'atto di cessione, le spese notarili saranno sostenute dal Comune, tratterrà il 10% dell'importo versato con rinuncia alla richiesta di risarcimento dei danni da parte del Comune.

Nel caso di effetto risolutivo del contratto, allorché il concessionario non accetti la risoluzione consensuale e si rifiuti di stipulare presso il notaio il negozio risolutivo, il comune per riacquisire la titolarità del bene sarà costretto a proporre un'azione giudiziale di accertamento del verificarsi dell'effetto risolutivo nanti al giudice che accerta lo scioglimento del contratto per inadempimento.

In tal caso, salva la richiesta di risarcimento del danno, la penale sarà del 20% ed in oltre a carico del cessionario inadempiente andranno a sommarsi le spese di procedura /soccombenza.



16. Pubblicazione

Il presente bando unitamente all'istanza, saranno pubblicati sull'albo pretorio on-line dell'ente, nella home page del Sito Internet Ufficiale del Comune di Monastir all'indirizzo: www.comune.monastir.ca.it e nella sezione Bandi di Gara e Contratti di Amministrazione Trasparente.

Il Responsabile dell'Area Amministrativa e Sociale

Dott.ssa Annalisa Porru