



# COMUNE DI MARANO SUL PANARO

## PROVINCIA DI MODENA

### REGOLAMENTO COMUNALE

#### MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI IN EDILIZIA AGEVOLATA DEI COMPARTI COMPRESI NELLE AREE DI TIPO "C" - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE NEL COMUNE DI MARANO SUL PANARO

Approvato con Delibera Consiliare n. 33 del 06.06.2005

#### ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Le norme del presente Regolamento disciplinano le modalità di assegnazione in proprietà di alloggi di edilizia agevolata posti nei comparti compresi nelle aree di tipo "c" - residenziali di espansione nel comune di Marano sul Panaro comparti aree "C" di futura realizzazione nel Comune di Marano sul Panaro.

#### ARTICOLO 2 - NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi di edilizia agevolata che si renderanno disponibili a seguito della realizzazione di comparti compresi nelle aree di tipo "c" - residenziali di espansione nel comune di Marano sul Panaro ai sensi di quanto previsto dall'art. 64 delle NTA del P.R.G., sono assegnati secondo l'ordine di priorità fissato con apposita graduatoria ai soggetti aventi diritto che ne faranno domanda ed in possesso dei requisiti definiti a norma di apposito bando pubblico.
2. I requisiti di cui sopra devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e devono permanere al momento dell'assegnazione.

#### ARTICOLO 3 - CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda, in carta libera, deve essere presentata all'Amministrazione Comunale successivamente alla pubblicazione di apposito bando effettuata a cura della stessa Amministrazione ed entro i termini stabiliti in detto bando pubblico.
2. Essa va compilata unicamente su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale contenente tutti gli elementi prescritti dal bando pubblico nonché dal presente Regolamento.
3. Con la firma apposta in calce alla domanda il richiedente rilascia responsabilmente dichiarazione, ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R.445/00, in cui attesta di trovarsi nelle condizioni soggettive, oggettive, sociali ed economiche indicate nella domanda medesima, impegnandosi, ove necessario, a produrre a richiesta idonea documentazione.
4. In particolare, per quanto riguarda il possesso di requisiti per l'accesso, il richiedente dovrà dichiarare ai sensi dell'art.46 del D.P.R.445/00 che sussistono i requisiti e le condizioni di cui all'art.5 del presente Regolamento.

#### ARTICOLO 4 - CONTENUTI DEL BANDO E MODALITA' DI PUBBLICIZZAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale informerà la cittadinanza tramite avviso pubblico sulle modalità di presentazione delle domande di assegnazione.
2. Il bando sarà pubblicato presso l'Albo Pretorio Comunale, sul sito internet del Comune di Marano sul Panaro e presso i comuni facenti parte della Comunità Montana Modena Est e dell'Unione Terre di Castelli;
3. L'avviso deve contenere gli elementi necessari ad un'adeguata pubblicità delle modalità di richiesta di assegnazione degli alloggi e più precisamente:

- a) i requisiti richiesti per l'accesso e le condizioni che danno origine ai punteggi, ai sensi di quanto stabilito dal presente Regolamento;
- b) le modalità di presentazione della domanda;
- c) la documentazione da presentare per la verifica dei requisiti;
- d) le indicazioni normative.

## ARTICOLO 5 - REQUISITI PER L'ACCESSO

1. I requisiti per l'accesso sono i seguenti:
  - a) **Maggiore età**
  - b) **Cittadinanza o altra condizione ad essa equiparata**  
Può richiedere l'assegnazione:
    - b.1.) il cittadino italiano;
    - b.2.) il cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
    - b.3.) il cittadino straniero, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 del D.Lgs.25.7.1998, n. 286, così come modificato dall'art.27 della Legge n.189 del 30.7.2002, titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante, **in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale**, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.
  - c) **Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili:**
    - c.1.) i soggetti richiedenti non devono essere proprietari né godere ad altro titolo di una abitazione agibile ed utilizzabile nel territorio del Comune e comunque sul territorio nazionale riferito al nucleo familiare richiedente o che si andrà a costituire;
    - c.2.) i soggetti richiedenti non devono avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o il contributo o il finanziamento agevolato, in qualunque forma, concessi dallo stato o da altro Ente Pubblico.
2. Non impedisce l'accesso alla graduatoria la titolarità di un diritto reale di "nuda proprietà" e la titolarità di una quota di un alloggio non superiore al 50%.
3. Tutti i suddetti requisiti devono essere posseduti dal richiedente ed anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare aspirante ad acquistare l'alloggio, alla data di presentazione della domanda.
4. Nello specifico possono presentare domanda per se stessi, pur facendo parte di un nucleo familiare allargato:
  - ✓ Giovane coppia costituita o in formazione di coniugi o di conviventi. In entrambi i casi ciascun componente non deve aver superato i 35 anni di età alla data della domanda. Lo stato di coniugi o di conviventi deve essere comprovato anagraficamente al momento della presa in possesso dell'alloggio. La domanda di assegnazione deve essere sottoscritta da entrambi i componenti. L'appartamento in caso di assegnazione deve essere cointestato.
  - ✓ Coniugi, anche con figli, che vivono nei rispettivi nuclei familiari di origine ed intendono costituire nucleo familiare a sé;
  - ✓ Persone singole che desiderano costituire un proprio nucleo familiare come singoli.

## ARTICOLO 6 - PUNTEGGI DI SELEZIONE DELLA DOMANDA

Le condizioni di seguito elencate sono da intendersi connesse alla persona del richiedente ed al nucleo familiare che aspira ad acquistare l'alloggio.

1	1.a	Reddito del nucleo familiare fino ad € 20.000,00	punti	4
	1.b	Reddito del nucleo familiare oltre ad € 20.000,00 e fino ad € 30.000,00	punti	3
	1.c	Reddito del nucleo familiare oltre ad € 30.000,00 e fino ad € 40.000,00	punti	2
2	2.a	Residenza nel comune di Marano sul Panaro di almeno un richiedente	punti	7
	2.b	Residenza in altro comune, ma prestazione dell'attività lavorativa nel Comune di Marano sul Panaro di almeno un richiedente (non cumulabile con il precedente punto 2a)	punti	5
3	3.a	Nuclei familiari comprendenti portatori di handicap certificati dalla A.USL, invalidi civili con invalidità superiore al 50%, anziani ultra settantenni, anche se domiciliati in altro comune; per ogni componente in condizioni disagiate	punti	5
	3.b	Nucleo familiare composto da un adulto con minore/i a carico	punti	4
	3.c	Per ogni figlio a carico (fino ad un massimo di 5)	punti	1
	3.d	Coppia di pensionati	punti	2
4	4.a	Giovane coppia costituita o in formazione di coniugi o di conviventi. In entrambi i casi ciascun componente non deve aver superato i 35 anni di età alla data della domanda.	punti	2
5	5.a	Nucleo familiare che abiti in alloggio in cui il canone di affitto incida in misura superiore al 30% del reddito lordo	punti	4

6	6.a	Nucleo familiare soggetto a provvedimento esecutivo di sfratto, verbale di conciliazione giudiziaria, ordinanza di sgombero omologato dal Tribunale per finita locazione (non per inadempienze contrattuali), sentenza di separazione omologata o altra sentenza esecutiva	punti	4
---	-----	--	-------	---

#### **ARTICOLO 7 - ISTRUTTORIA PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

1. L'Amministrazione Comunale, tramite l'Ufficio Segreteria, raccoglie le istanze degli interessati verificando la completezza e la regolarità delle stesse.
2. Successivamente, la commissione tecnica, regolarmente costituita ai sensi del successivo art. 8, attribuisce il punteggio sulla base delle situazioni dichiarate e documentate (nei casi previsti dalle norme) e provvede a formare la graduatoria che sarà approvata con determinazione del Responsabile del Settore competente.
3. A parità di punteggio si procede al sorteggio da parte della commissione tecnica. Dell'esito dell'istruttoria viene data comunicazione agli interessati che possono presentare ricorso in opposizione (entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione).

#### **ARTICOLO 8 - COMMISSIONE TECNICA : COMPITI E COSTITUZIONE**

1. La formazione della graduatoria comprendente l'esame delle domande, la verifica del possesso dei requisiti e delle condizioni attributive di punteggio dei richiedenti è affidata ad apposita Commissione Tecnica.
2. La Commissione Tecnica indicata al comma 1) è composta dal Responsabile del Settore competente che la presiede e da altri due dipendenti comunali nominati con decreto del medesimo Responsabile di Settore.
3. La Commissione Tecnica può richiedere ulteriori documenti al richiedente o svolgere accertamenti tecnici per verificare il possesso dei requisiti e delle condizioni dichiarate nella domanda procedendo alla eventuale esclusione in caso di mancata o parziale documentazione o non conformità delle dichiarazioni rese nella domanda agli accertamenti eseguiti.

#### **ARTICOLO 9 - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

1. L'Amministrazione Comunale provvederà per ogni singolo comparto tra quelli compresi nelle aree di tipo "c" - residenziali di espansione nel comune di Marano sul Panaro a pubblicare apposito bando per la formazione di una graduatoria;
2. Ai fini dell'assegnazione degli alloggi previsti per ogni comparto, ogni singola graduatoria ha una validità di anni 3 trascorsi i quali Amministrazione Comunale ha facoltà di bandire ulteriori assegnazioni in caso di rinuncia ai sensi del successivo art. 10 co. 5.

#### **ARTICOLO 10 - PRESCRIZIONI GENERALI**

1. La graduatoria con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, è pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune per 60 (sessanta) giorni consecutivi.
2. Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui all'art. 7 co. 3, gli interessati possono presentare ricorso all'apposita Commissione Tecnica come precedentemente individuata, la quale esamina i ricorsi presentati in tempo utile, nonché la documentazione relativa alle domande per le quali sia stata disposta la verifica.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre d'ufficio tutti gli accertamenti presso gli uffici competenti, anche dell'Amministrazione Finanziaria, atti sempre ad accertare la reale situazione del concorrente. La Commissione Tecnica costituita ai sensi del precedente art. 8 decide sui ricorsi ed eventualmente integra e modifica la graduatoria, che, così redatta, viene approvata dal Responsabile del Settore competente e pubblicata all'Albo Pretorio per ulteriori 30 (trenta) giorni consecutivi. Tale procedimento viene osservato anche in caso di conferma della graduatoria originale. L'esito del ricorso viene comunicato agli interessati. La pubblicazione della graduatoria viene comunicata a tutti i soggetti che la compongono.
4. All'assegnatario è vietato vendere o affittare l'alloggio in edilizia agevolata entro un periodo di 5 (cinque) anni dalla stipula del rogito di acquisto.
5. In caso di rinuncia entro il termine indicato al precedente comma 4, ammissibile solo per causa di forza maggiore e con richiesta motivata dell'interessato, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indicare il subentrante individuandolo all'interno della graduatoria formata in base al presente regolamento. In tutti i casi di subingresso è sempre necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale con atto del Responsabile del Settore interessato. La cessione dell'immobile autorizzata, dovrà avvenire al costo iniziale di acquisto documentato, aumentato del valore del relativo indice generale dei prezzi Istat e degli eventuali incrementi di valore dell'immobile per migliorie o addizioni, riferito al costo di costruzione, per ogni anno trascorso

dall'agibilità. Al fine di procedere alla determinazione del giusto prezzo, coloro che intendono cedere l'immobile dovranno presentare tutta la documentazione atta a giustificare il costo di acquisto e le spese documentate per migliorie o addizioni citati e dovranno contestualmente dichiarare la data in cui è stata dichiarata l'abitabilità.

#### **ARTICOLO 11 - MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE E ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

1. L'assegnazione degli alloggi disponibili a favore degli aventi diritto in base alla graduatoria di cui al presente regolamento, sarà effettuata dall'impresa al momento della stipula dell'atto preliminare di vendita.
2. I tempi per definire gli accordi tra impresa ed ogni assegnatario in ordine di graduatoria, non potranno superare i 90 giorni consecutivi successivi alla comunicazione dell'esito del ricorso o della nuova pubblicazione della graduatoria.
3. Le parti (impresa/costruttore e assegnatario) potranno sottoscrivere il preliminare di compravendita solo a seguito del rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale dei dovuti permessi in materia edilizia/urbanistica ed eventualmente ambientali.
4. Le parti dovranno provvedere, successivamente alla stipula del suddetto preliminare, ad inviarne copia all'Amministrazione Comunale che ne verificherà la rispondenza al prezzo ed alle condizioni della convenzione di comparto e alle condizioni previste dal presente regolamento e che provvederà al rilascio di nulla osta o di diniego all'impresa con determinazione del Responsabile del Settore Competente
5. L'Amministrazione Comunale, in caso di mancata assegnazione entro il termine fissato come sopra, provvederà allo scorrimento della graduatoria.

#### **ARTICOLO 12 - ENTRATA IN VIGORE**

Il presente Regolamento entra in vigore dal giorno dell'esecutività della deliberazione che lo approva.