



COMUNE DI OLMEDO

Provincia di Sassari

AREATECNICA

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI N 4 LOTTI RICADENTI NEI PIANI DI ZONA EX-LEGE 167

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la delibera di Consiglio Comunale C.C. n. 12 del 30.04.2025, con la quale è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione dei lotti destinati a edilizia residenziale Economica e Popolare;
Accertato che con Determinazione n. 584 del 13.08.2025 è stata approvata la stesura definitiva del Bando per l'assegnazione dei lotti ricadenti nei predetti Piani di Zona;

RENDE NOTO

Il Comune di Olmedo, intende procedere alla predisposizione di una graduatoria finalizzata all'assegnazione e vendita in diritto di proprietà delle aree ricadenti all'interno dei Piani Attuativi Ex-Lege 167 del Comune.

Il procedimento di assegnazione e la cessione in diritto di proprietà delle aree di cui sopra sono soggetti alla disciplina recata dal Regolamento Comunale approvato con deliberazione del Consiglio C.C. n. 12 del 30.04.2025

Le tipologie edilizie delle costruzioni da realizzare sono indicate nei diversi PEEP approvati e/o da approvare.

ART. 1 – CESSIONE DELLE AREE IN PROPRIETÀ, AVENTI DIRITTO

Possono presentare domanda di assegnazione i soggetti attuatori individuati dall'art. 3 del Regolamento. Considerato che le aree oggetto di assegnazione hanno una superficie inferiore a 1500 mq. la cessione avverrà prioritariamente a favore dei privati cittadini che intendono realizzare direttamente gli interventi di costruzione dell'abitazione per il proprio nucleo familiare.

ART. 2 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I cittadini devono possedere, alla data di pubblicazione del presente bando all'albo pretorio, nei precedenti 24 mesi e fino al momento della assegnazione, i seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana e maggiore età;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune di Olmedo, salvo che si tratti di lavoratori sardi emigrati per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale (si intende per attività lavorativa principale 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).
- c) non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare all'interno del Comune di Olmedo. Per alloggio adeguato si intende l'alloggio la cui superficie utile - determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392 - non sia inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da una o due persone ovvero a 60 mq per tre o quattro persone ovvero a 75 mq. per cinque persone ovvero a 95 mq. per sei persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di due vani, esclusi cucina e servizio, quando il nucleo familiare è composto da due persone e quello di un

vano, esclusi cucina e servizio, quando il nucleo familiare è composto da una persona. In casi di diritto di proprietà o usufrutto su alloggio considerato inadeguato, si applica il disposto dell'art. 9, punto b. 2.2 della L.R. n. 89/2013, che testualmente recita: *“il...punteggio è attribuito solo in misura di 0,50 al titolare di un diritto di proprietà o usufrutto su alloggio considerato inadeguato ai sensi del precedente articolo 2, punto c) se il titolare medesimo non si impegna, all'atto della richiesta per concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a cedere in locazione l'alloggio stesso ad un soggetto tra quelli inclusi nelle graduatorie e per il quale l'alloggio sia da considerare adeguato”*. La titolarità di quota di alloggio, se adeguata in termini di superficie, è considerata come titolarità di alloggio adeguato;

- d) Non titolarità di diritti di cui al precedente punto c), su uno o più alloggi, anche se inadeguati ed ubicati in qualsiasi località, il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della L. 392/78, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'indicato ambito di assegnazione. Il valore locativo medio è determinato sulla base delle modalità stabilite dalla stessa legge n. 392/ 78 e ss.mm.ii.;
- e) Assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, ovvero di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti Pubblici per acquisto, costruzione o recupero di abitazione, sempre che l'alloggio non sia perito o inutilizzabile senza dar luogo al risarcimento del danno.
- f) non avere un reddito annuo complessivo, riferito all'intero nucleo familiare, superiore al limite massimo fissato per l'edilizia agevolata dagli articoli 2, comma 2, 20 e 21 della legge 5 agosto 1978 n. 457, secondo gli aggiornamenti stabiliti periodicamente con provvedimento della Regione Autonoma della Sardegna.

MODALITA' DI CALCOLO DEL REDDITO

Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultanti dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari. IL REDDITO COMPLESSIVO COSI' OTTENUTO E' DIMINUITO DI € 516,45 PER OGNI FIGLIO A CARICO E QUALORA ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO CONCORRANO REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE, QUESTI, DOPO L'EVENTUALE DETRAZIONE PER I FIGLI A CARICO, SONO CALCOLATI NELLA MISURA DEL 60% - ABBATTIMENTI PREVISTI DALL'ART. 21 DELLA L. 457/78)

- g) Non aver ceduto, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla Legge, l'eventuale precedente alloggio assegnato in locazione/concessione semplice.
- h) Assenza di precedente assegnazione di un alloggio E.R.P. e successivo rilascio dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;

I requisiti indicati alle precedenti lettere devono essere posseduti anche dai componenti del nucleo familiare. Per nucleo familiare si intende l'insieme delle persone che fanno parte della famiglia secondo le risultanze del certificato dello stato di famiglia alla data di pubblicazione del bando.

Il reddito annuo complessivo è quello derivante dalla somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare e relativo all'ultima dichiarazione dei redditi presentata alla data di pubblicazione del bando.

Tutti i requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti e documentati:

- a. per i soci di cooperative e i singoli richiedenti, alla data di pubblicazione del bando e fino al momento della stipula della convenzione per l'assegnazione dell'area richiesta ex articolo 35 della legge n. 865/1971;
- b. per gli acquirenti degli alloggi realizzati da imprese di costruzione assegnatarie di aree E.R.P., all'atto dell'acquisto dei singoli alloggi.

Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento il controllo sull'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

ART. 3 – AREE DA ASSEGNARE

I lotti liberi insistenti nel PEEP sono numerati come di seguito riportato:

Lotto	Identificativo catastale	Superficie m2	Costo unitario a m2
1	Foglio 6 – mapp. 1195	366,00	36,00 €/ m ²
2	Foglio 7 – mapp. 248	180,00	36,00 €/ m ²
3	Foglio 7 – mapp. 249-272	315,00	36,00 €/ m ²
4	Foglio 7 – mapp. 244/251	289,00	36,00 €/ m ²

ART. 4 – MODALITA' PER L'ASSEGNAZIONE DELL'AREA E CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA

L'assegnazione delle aree verrà effettuata, in relazione alle istanze pervenute entro il termine di scadenza del bando, da apposita Commissione nominata dal Responsabile dell'area tecnica, composta dallo stesso Responsabile, in qualità di presidente, e da altri due componenti esperti in materia.

Presenzierà un dipendente dell'Ufficio Tecnico senza diritto di voto con le funzioni di segretario verbalizzante.

Le aree verranno assegnate fino ad esaurimento.

Il punteggio verrà attribuito secondo le seguenti modalità:

CONDIZIONI SOGGETTIVE (massimo 8 punti)

<i>A1) Reddito complessivo annuo del nucleo familiare, determinato secondo le modalità stabilite dal presente bando:</i>		
<i>A1.1)</i>	<i>Compreso tra € 14.162,00 e € 21.243,00</i>	<i>Punti 2</i>
<i>A1.2)</i>	<i>Compreso tra € 21.243,01 e € 28.324,00</i>	<i>Punti 1</i>
<i>A1.3)</i>	<i>Compreso tra € 28.324,01 e € 36.763,00</i>	<i>Punti 0,5</i>
<i>A1.4)</i>	<i>Oltre € 36.763,00</i>	<i>Punti 0</i>
<i>A2)</i>	<i>Nucleo familiare composto da 5 unità e oltre</i>	<i>Punti 1</i>
<i>A3)</i>	<i>Richiedente che abbia superato il 60° anno di età alla data di presentazione della domanda, che vive solo o in coppia, anche con eventuali minori a carico</i>	<i>Punti 1</i>
<i>A4)</i>	<i>Famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data della domanda e famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno, purché la famiglia richiedente viva in coabitazione, ovvero occupi locali a titolo precario o, comunque, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata</i>	<i>Punti 1</i>
<i>A5. 1)</i>	<i>Presenza nel nucleo familiare di persone affette da menomazioni di qualsiasi genere, formalmente riconosciute dalle autorità competenti, che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 a 2/3 (invalidi)</i>	<i>Punti 2</i>
<i>A5. 2)</i>	<i>Presenza nel nucleo familiare di disabili, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera disabile il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3)</i>	<i>Punti 3</i> <i>N.B. Tale punteggio non è cumulabile con quello di cui al precedente punto A5.1)</i>
<i>A6)</i>	<i>Nucleo familiare che rientri in Italia per stabilirvi la residenza (emigrati, profughi) o che sia rientrato da non più di dodici mesi alla data di pubblicazione del Bando</i>	<i>Punti 2</i> <i>N.B. Tale punteggio non è cumulabile con quello di cui ai precedenti Punti A3) e A4).</i>

CONDIZIONI OGGETTIVE (massimo 10 punti)

<i>B1</i>	<i>Situazione di grave disagio abitativo, accertata dall'autorità competente ed esistente da almeno 2 anni alla data di pubblicazione del Bando, dovute a:</i>	
<i>B1.1</i>	<i>abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione (anche comprovata sopravvenuta inidoneità abitativa dichiarata dai competenti organi per motivi statico-strutturali ed igienico- sanitari), ovvero in alloggio procurato a titolo precario dall'assistenza pubblica Se la sistemazione precaria deriva da forzato abbandono di alloggio a seguito di calamità pubblica o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente o da provvedimento esecutivo di sfratto, si prescinde dalla sussistenza della condizione biennale</i>	<i>Punti 4</i>
<i>B1.2</i>	<i>Coabitazione nello stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità</i>	<i>Punti 2</i>
<i>B1.3</i>	<i>Abitazione in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi</i>	<i>Punti 2 N.B. Tale punteggio non è cumulabile con quello di cui al punto B1.1)</i>
<i>B2</i>	<i>Situazione di disagio abitativo esistente alla data di pubblicazione del Bando Abitazione in alloggio sovraffollato:</i>	
<i>B2.1</i>	<i>da due persone a vano utile</i>	<i>Punti 2</i>
<i>B2.2</i>	<i>da tre persone a vano utile</i>	<i>Punti 3</i>
<i>B2.3</i>	<i>da quattro persone a vano utile</i>	<i>Punti 4</i>
<i>B3</i>	<i>Richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, nonché di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che usufruisca di alloggio di servizio.</i>	<i>Punti 4 N.B. Tale punteggio non è cumulabile con quello previsto per le altre condizioni oggettive.</i>

I punteggi di cui alle lettere B2.1), B2.2), B2.3), sono attribuiti solo in misura dello 0,50 al titolare di un diritto di proprietà o usufrutto su alloggio considerato inadeguato ai sensi dell'art. 2, punto c) della L.R. 13/1989 se il titolare medesimo non si impegna, all'atto della richiesta per concorrere all'assegnazione di edilizia residenziale pubblica, a cedere in concessione l'alloggio stesso ad un soggetto tra quelli inclusi nelle graduatorie e per il quale l'alloggio sia da considerare adeguato.

I punteggi di cui alle lettere B2.1), B2.2), B2.3), inoltre, non sono cumulabili con quelli di cui al precedente punto B1.2)

La graduatoria provvisoria verrà affissa all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, nei successivi 15 giorni all'ultimo di pubblicazione sarà possibile presentare ricorso in carta semplice all'amministrazione comunale.

L'Ufficio Tecnico, esaminate le domande, formulerà la graduatoria definitiva da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio per la definitiva approvazione.

Gli assegnatari saranno chiamati a scegliere l'area in base all'ordine di graduatoria. In caso di parità verrà effettuato un sorteggio pubblico.

ART. 5 – PRESENTAZIONE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Le domande di assegnazione devono essere redatte su appositi moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale (Allegato 3) e dovranno contenere l'indicazione dei requisiti posseduti nonché delle condizioni che danno diritto al punteggio del soggetto richiedente.

La domanda deve essere indirizzata a:

Comune di Olmedo – Ufficio Tecnico – Corso J. F. Kennedy, 26, 07040 Olmedo SS e consegnata all'Ufficio Protocollo del Comune o inviata tramite PEC entro le ore 13.00 del giorno 19.09.2025

Il plico sigillato dovrà riportare la seguente indicazione: “Bando per l'assegnazione di lotti nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare”.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente; non saranno accettati reclami se, per qualsiasi caso, esso non pervenga in tempo utile.

L'Amministrazione Comunale non risponde dello smarrimento o di altri disagi in caso di domanda inviata per posta.

A pena di esclusione le domande dovranno essere debitamente sottoscritte.

L'eventuale incompletezza della documentazione richiesta potrà essere integrata, su istanza della commissione, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla relativa comunicazione.

ART. 6 – DECADENZA DALLA GRADUATORIA

Il candidato che collocatosi in posizione utile nella graduatoria definitiva, a seguito di formale convocazione non si presenti, anche attraverso un suo delegato, nel giorno e nell'ora stabiliti, e fatto salvo il caso in cui entro i dieci giorni immediatamente successivi produca in forma scritta una dichiarazione attestante i comprovati e validi motivi che gli hanno impedito di presentarsi, decade definitivamente dalla graduatoria perdendo la possibilità di concorrere ad ogni futura assegnazione a mezzo della graduatoria medesima.

Il candidato che collocatosi in posizione utile nella graduatoria definitiva rinunci una prima volta all'assegnazione dell'area spettante perde il diritto a mantenere la propria posizione in graduatoria e sarà collocato in coda alla medesima. Qualora il candidato che collocato in coda alla graduatoria a seguito di una prima rinuncia venga successivamente riconvocato per l'assegnazione di un'altra area resasi disponibile e non accetti una seconda volta la proposta di assegnazione, questi decade definitivamente dalla graduatoria perdendo la possibilità di concorrere ad ogni futura assegnazione a mezzo della graduatoria medesima.

La decadenza si applica esclusivamente per l'assegnazione di aree prive di concessioni edilizie rilasciate e/o interventi già eseguiti, fatto salvo l'obbligo di presentarsi alla convocazione di cui ai commi precedenti.

ART. 7 – CESSIONE IN PROPRIETÀ

La cessione in proprietà è deliberata dal Consiglio Comunale ed il relativo prezzo è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 5 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità.

In presenza di gravi sopravvenuti e documentati motivi, gli alloggi, possono essere alienati anche nei primi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità ai soggetti e secondo le modalità di cui al comma successivo.

Decorso il periodo di tempo di cui al secondo capoverso, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale, tenendo conto dello stato di

conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di agibilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune. La somma sarà destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune la somma di cui al capoverso precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio del Territorio. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario al Comune indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni sopra indicate sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni pubbliche o dagli Enti preposti alla costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

ART. 8 – MODALITÀ E TEMPI DI PAGAMENTO

Il corrispettivo per la cessione dovrà essere pagato in unica soluzione attraverso il sistema di pagamento PagoPA alla data di stipula dell'Atto di Cessione.

E' consentito, a chi ne faccia richiesta, la rateazione del pagamento in massimo 4 rate trimestrali di pari importo a decorrere dalla data di comunicazione dell'assegnazione.

L'atto di cessione verrà stipulato tra le parti solo a seguito del pagamento dell'ultima rata a saldo.

Nel caso in cui l'assegnatario si rifiuti di pagare l'acconto di cui sopra perderà il diritto all'assegnazione.

ART. 9 – INIZIO DEI LAVORI, FINE DEI LAVORI

Gli assegnatari dei lotti devono iniziare i lavori entro 18 mesi dalla stipula dell'atto di cessione e terminarli entro i termini di validità della concessione edilizia rilasciata dall'ufficio Tecnico Comunale.

Il Responsabile del Servizio dell'area tecnica, 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 2 (due).

ART. 10 – DECADENZA DELLA CESSIONE IN PROPRIETÀ

In caso di inosservanza dei termini di inizio, o di mancato rispetto dei termini di ultimazione comunque prorogati, si determinerà la decadenza dalla concessione ed il conseguente effetto costitutivo della estinzione del diritto di proprietà delle aree.

ART. 11 – RIASSEGNAZIONE

Quando l'atto di cessione è risolto per inadempienza in generale delle condizioni sottoscritte ed in particolare per qualcuno dei motivi indicati al precedente art. 10, 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.

ART. 12 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, i dati personali forniti verranno trattati secondo le vigenti norme di legge, per la destinazione per la quale vengono rilasciati e nel rispetto dei diritti di cui all'art. 7 del citato decreto.

ART. 13 – INFORMAZIONI

Il responsabile del procedimento è la Responsabile dell'Ufficio Tecnico Geom. Giovanna Olmeo (tel. 079 901 9014).

ART. 14 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente Bando, si rimanda al Regolamento e alla normativa vigente in materia.

Allegato 1) Planimetria dei lotti

Allegato 2) Schema di domanda

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. G. Olmeo