

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO DEL MONTE DEI PASCOLI

Art. 1

Ambito di applicazione

L'Agenzia LAORE Sardegna, succeduta all'ERSAT a norma delle Leggi regionali n.13/2006 e n.2/2007, cura la gestione dei beni facenti parte del Monte dei Pascoli del patrimonio indisponibile della Regione Autonoma della Sardegna, ai sensi della Legge regionale 6-9-1976 n. 44 (Riforma dell'assetto agro-pastorale) e del D.P.G.R. 2 luglio 1979 n. 64 (regolamento di esecuzione degli artt. 25, 38, 39 e 40 della L.R. n. 44/1976) e s.m.i.

Il presente regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi dei beni immobili ad uso abitativo del Monte dei Pascoli, da utilizzarsi in regime di concessione amministrativa. Tali beni, pur rientrando tra quelli soggetti alle norme della L.R. 6-9-1976 n. 44 e del D.P.G.R. 2-7-1979 n. 64, non trovano in dette norme le necessarie, specifiche indicazioni per una efficace gestione di immobili non rientranti nella tipologia di uso agricolo, ma bensì in quella di uso abitativo, come quelli oggetto del presente regolamento.

Art. 2

Ambito oggettivo

I beni immobili nella disponibilità di cui all'art. 1 possono essere concessi a terzi secondo i criteri e le modalità fissate dal presente regolamento, nel rispetto della normativa vigente.

I beni da concedere a terzi sono classificati come fabbricati ad uso abitativo.

Per i beni da concedere, la procedura di assegnazione dovrà essere svolta nel rispetto dei criteri di opportuna pubblicità, con la nomina di una commissione di valutazione, con l'indicazione del responsabile del procedimento e dei termini di conclusione della procedura stessa. Il Direttore del Servizio Infrastrutture si avvarrà della suddetta commissione per verificare l'ammissibilità delle richieste di partecipazione all'assegnazione e il rispetto dei criteri di formazione delle graduatorie.

Art. 3 Ambito soggettivo

I beni immobili di cui all'art. 1 possono essere affidati in concessione a nuclei familiari sprovvisti di alloggio adeguato.

Per stabilire l'adeguatezza dell'alloggio si fa riferimento ai seguenti criteri:

- a) da 1 a 2 unità dei componenti il nucleo familiare: 2 vani + servizi
- b) da 3 a 4 unità dei componenti il nucleo familiare: 3 vani + servizi
- c) da 5 a 6 unità dei componenti il nucleo familiare: 4 vani + servizi
- d) 7 unità ed oltre dei componenti il nucleo familiare: 5 vani + servizi

Costituisce causa di esclusione l'essere in possesso di un alloggio adeguato al proprio nucleo familiare.

Art. 4 Determinazione di concessione

I beni immobili da concedersi sono affidati a terzi con atto di concessione amministrativa, approvato con Determinazione del Direttore del Servizio Infrastrutture, previo espletamento delle procedure ad evidenza pubblica e con il rispetto dei principi di cui all'art. 2 .

Art. 5 Individuazione del Responsabile del Procedimento

Per ciascuna procedura di concessione dovrà essere indicato, ai sensi della L.R. n. 40/90, e della L. n. 241/90, come modificata e integrata dalla L. n. 80/2005, il responsabile del procedimento, che sarà il Direttore del Servizio Infrastrutture o un funzionario da lui nominato.

Art. 6 Pubblicità

Ogni procedura di concessione dei beni dovrà essere accompagnata da apposita pubblicità tale da garantire il principio di trasparenza e di imparzialità.

Il responsabile del procedimento provvederà a pubblicizzare, mediante il sito istituzionale dell'Agenzia e l'affissione di avvisi nel comune interessato, i seguenti elementi:

- modalità e termini per la presentazione delle domande;
- indicazione delle unità immobiliari concedibili e loro caratteristiche;
- durata della concessione;

- importo del canone.

L'avviso andrà trasmesso al comune ove ricade l'immobile.

Art. 7

Requisiti per l'assegnazione

I beni immobili possono essere affidati in concessione a nuclei familiari sprovvisti di alloggio adeguato, che non risultino già assegnatari di altro alloggio da parte di altri enti.

Saranno preferiti i nuclei familiari con basso reddito e con maggior carico familiare, che abbiano la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile o nei comuni limitrofi.

Tutti i requisiti precedenti devono sussistere alla data di presentazione della domanda di concessione.

Per quanto riguarda la composizione dei nuclei familiari, costituiscono criteri di priorità, in ordine di importanza:

- Composizione numerica del nucleo familiare;
- Nuclei familiari nei quali siano presenti portatori di handicap;
- Famiglie monoparentali;
- Nuclei familiari con figli minori;
- Nuclei familiari composti da soggetti ultrasessantacinquenni;
- Giovani coppie.

La composizione del nucleo familiare è quella risultante dalla certificazione anagrafica attestante lo stato di famiglia.

Il reddito del nucleo familiare è calcolato come somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo stesso.

La scheda A, allegata al presente regolamento, stabilisce i parametri di riferimento per la determinazione del punteggio.

Art. 8

Domanda di concessione

La domanda di concessione contiene le seguenti indicazioni documentate:

- Generalità del concorrente;
- Residenza del concorrente;
- Composizione del nucleo familiare, con indicazione dei dati anagrafici e occupativi di ciascun componente;

- Reddito del nucleo familiare, calcolato come indicato nell'art. 7;
- Attuale situazione abitativa;
- Ogni altro elemento utile ai fini della predisposizione della graduatoria secondo quanto stabilito nei precedenti articoli.

Le indicazioni di cui sopra possono essere oggetto di autocertificazione.

La domanda di concessione, debitamente firmata, deve essere presentata entro il termine di 30 gg. dalla data di pubblicazione dell'avviso presso il Comune interessato.

Art. 9

Commissione di valutazione

Le domande presentate a seguito degli avvisi andranno vagliate da una commissione composta da:

- Il Direttore del Servizio o un suo delegato;
- Il Coordinatore dell'U.O. Monte Pascoli;
- Un funzionario dell'U.O. Monte Pascoli, nominato dal Direttore del Servizio.

Art. 10

Graduatoria

La Commissione di cui all'art. 9 predispone la graduatoria e stabilisce le assegnazioni degli immobili sulla base della stessa.

Eseguite le formalità della pubblicazione, gli aventi diritto alla concessione dell'immobile in base alla graduatoria saranno invitati, mediante lettera raccomandata A.R., a presentarsi presso il Servizio Infrastrutture dell'Agenzia Laore per la stipula dell'atto.

La mancata presentazione per il giorno stabilito, senza giustificato motivo, sarà intesa quale rinuncia.

Art. 11

Trattativa privata

Per l'individuazione del concessionario o comodatario, nell'ambito della normativa nazionale e comunitaria vigente, è possibile ricorrere a trattativa privata, previa procedura ufficiosa.

L'affidamento a trattativa diretta con un unico soggetto è ammesso nei seguenti casi:

- qualora, a seguito di pubblico avviso, non siano state presentate richieste o queste non siano state ritenute ammissibili;

- per la concessione di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
- per comodato di immobili ad Enti Pubblici.

Art. 12

Atto di concessione

La concessione in uso a terzi non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale. Le concessioni di cui al presente regolamento sono atti amministrativi potestativi unilaterali, revocabili per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

L'atto di concessione contiene in particolare:

- a) la precisa individuazione dell'immobile;
- b) l'indicazione delle eventuali opere e lavori da eseguire, nonché dei tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario, allo stesso spetta ogni spesa al riguardo;
- c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- d) l'importo del canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento periodico in base agli indici ISTAT;
- e) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza, con l'eventuale clausola che la cessazione del medesimo avviene senza necessità di disdetta;
- f) l'obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione dell'immobile nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;
- g) l'obbligo del concessionario della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, e la messa a norma degli impianti e dei servizi;
- h) la facoltà dell'Agenzia di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene;
- i) l'impegno del concessionario di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;

- j) il divieto di effettuare qualsiasi modifica agli immobili senza autorizzazione preventiva dell'Agenzia;
- k) l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità previste nell'atto di concessione;
- l) l'esclusione della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra attività nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o mortis causa, senza atto di assenso dell'Agenzia, pena la risoluzione, ipso iure, della concessione.

L'immobile, pur facendo parte del patrimonio indisponibile della Regione Autonoma della Sardegna, è assoggettato alla normativa edilizia vigente nel territorio comunale in cui ricade. Pertanto, qualora il concessionario volesse effettuare lavori edili, dovrà richiedere, oltre che il nulla-osta dell'Agenzia LAORE, anche le eventuali autorizzazioni da parte delle Amministrazioni competenti.

Art. 13 Decadenza

Comportano la decadenza dalla concessione:

- a) il mancato pagamento di due trimestralità del canone o degli oneri a proprio carico, qualora siano inutilmente decorsi trenta giorni dal termine di pagamento;
- b) la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;
- c) la cessione, in tutto o in parte, dell'alloggio assegnato;
- d) non abitare stabilmente nell'alloggio assegnato o mutarne la destinazione d'uso;
- e) adibire l'alloggio ad attività illecite;
- f) l'aver perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione.

Il responsabile del procedimento, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al concessionario con raccomandata A.R. assegnando un termine di trenta giorni per rimuovere la causa o fornire giustificazioni.

Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la decadenza della concessione è disposta con provvedimento del Direttore del Servizio Infrastrutture, fatto salvo per l'Agenzia il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

La decadenza dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto dell'atto di concessione amministrativa ed il rilascio immediato dell'alloggio.

Art. 14

Durata

La concessione ha durata 5 anni, rinnovabile su richiesta scritta del concessionario tre mesi prima della scadenza.

Prima della scadenza della concessione il Servizio competente, con apposita determinazione, valutata la maggiore convenienza economica per l'Agenzia, può autorizzarne il rinnovo per la stessa durata o la disdetta del rapporto, anche ai fini della sola rinegoziazione del canone.

Art. 15

Canone

La misura del canone è fissata dall'Agenzia sulla base dei criteri di cui all'articolo seguente.

Il canone deve essere corrisposto in rate trimestrali anticipate da pagarsi entro il 10° giorno del trimestre a cui si riferisce.

Art. 16

Determinazione del canone di concessione

Nella stipula dei contratti per la concessione di fabbricati ad uso abitativo, il canone da corrisondersi per l'utilizzo dell'immobile è determinato sulla base dei dati riportati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, istituito con Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, comprensivo dell'obbligo del concessionario di provvedere alla manutenzione ordinaria così come definita dalla lettera a) del comma 1, dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso in cui l'OMI fornisca delle quotazioni massime e minime per immobili della stessa zona, verrà presa in considerazione la quotazione minima.

Tenuto conto del fatto che l'OMI fornisce una rilevazione delle quotazioni dei valori di locazione di immobili in efficiente stato di conservazione, al momento della stipula sarà data facoltà al concessionario di optare tra due importi predeterminati di canone:

- a) la prima opzione prevede il pagamento del canone in misura pari a quella minima riportata dall'Osservatorio, gravando comunque il concessionario dell'ulteriore obbligo di provvedere alla realizzazione degli interventi edilizi sull'immobile come definiti dalla lettera b), c) e d) del comma 1, dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Per la realizzazione di tali opere, preventivamente prescritte e/o autorizzate dall'Agenzia, alla scadenza del contratto di concessione compete al concessionario una indennità pari alle spese effettivamente sostenute e documentate, sotto il profilo tecnico e

fiscale, posticipata alla data di scadenza della concessione e rivalutata a termini di legge;

- b) la seconda opzione, confermando l'obbligatorietà del concessionario di provvedere alla realizzazione degli interventi edilizi sull'immobile come definiti dalla lettera b), c) e d) del comma 1, dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede il pagamento in forma ridotta del canone rilevato presso l'OMI, rinunciando espressamente, alla scadenza contrattuale, all'indennità pari alle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori prescritti e/o autorizzati dall'Agenzia.

Nel caso di cui alla lettera b) il canone sarà ridotto secondo le seguenti graduazioni:

1. La prima riduzione, pari al 30% della quotazione dell'OMI di cui al punto 1, tiene conto della vetustà posseduta dalla generalità dei fabbricati, la cui epoca di costruzione è superiore ai 30 anni. Tale riduzione compete nell'ipotesi originaria nella quale è fatto carico al concessionario di assumere tutti gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria dell'immobile come definita dalla lettera b) comma 1, dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
2. qualora, su conforme perizia tecnica del Servizio competente, sia necessario realizzare delle opere ricadenti tra quelle indicate alla lettera c), c. 1, art. 3 del D.P.R. N. 380/2001, definiti «interventi di restauro e di risanamento conservativo», (*interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*), il valore del canone di cui alla precedente lettera a) potrà essere ridotto di un ulteriore 10% per un totale del 40% di riduzione sulla quotazione OMI;
3. nell'ipotesi che, su concorde perizia tecnica del Servizio competente, sia necessario realizzare delle opere ricadenti tra quelle indicate alla lettera d), c. 1, art. 3 del D.P.R. N. 380/2001, definiti «interventi di ristrutturazione edilizia», (*interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni*

necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica), il valore del canone di cui alla precedente lettera a) potrà essere ridotto di un ulteriore 10% per un totale del 50% di riduzione sulla quotazione OMI;

Nell'ipotesi che per l'immobile oggetto della concessione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) non riporti alcuna quotazione riferibile alla zona omogenea o collocazione urbanistica consolidata (CSU) in cui è localizzato il bene, il Servizio Infrastrutture provvede a determinare il canone secondo le seguenti modalità:

- nell'ambito dello stesso Comune, per beni a destinazione d'uso simile all'immobile oggetto di valutazione, fatto pari a 1 il valore di locazione praticato per la collocazione urbanistica consolidata (CUS) centrale, si provvede a ridurre tale importo secondo la seguente graduazione: - 5% se il bene è sito in una zona CUS semicentrale; - 10% se è collocato in zona CUS periferica; -15% in zona CUS suburbana; -20% in zona CUS rurale.
- nell'ipotesi che nell'ambito del Comune in cui è sito il bene non sia presente alcuna quotazione riferibile alla destinazione d'uso dell'immobile, si procederà ad un esame delle quotazioni rilevate dall'OMI nei Comuni confinanti e, per ogni Comune si procederà all'applicazione delle riduzioni percentuali come alla precedente lettera a), i valori così ottenuti saranno mediati aritmeticamente per ottenere il canone da applicare al caso in esame;
- in assenza di qualsiasi dato OMI comparabile nell'ambito della tecnica estimativa la valutazione sarà effettuata con apposita perizia.

Art. 17

Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si fa riferimento alla normativa vigente in materia di concessioni amministrative di beni pubblici.

Tabella A

Criteri di valutazione e corrispondente punteggio per l'assegnazione di alloggi del Monte dei Pascoli

Condizioni locative:

- | | |
|---|---------|
| a) sfratto divenuto esecutivo per finita locazione | punti 4 |
| b) abitazione in alloggio precario impropriamente adibito ad abitazione | punti 4 |
| c) coabitazione con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità | punti 2 |
| d) alloggio insufficiente in rapporto alla composizione del nucleo familiare, abitato da: | |
| 1. due persone a vano utile | punti 2 |
| 2. tre persone a vano utile | punti 3 |
| 3. quattro persone a vano utile | punti 4 |

Le condizioni sopraelencate non sono cumulabili.

Composizione del nucleo familiare:

- | | |
|---------------------|---------|
| da 1 a 2 unità..... | punti 2 |
| da 3 a 4 unità..... | punti 3 |
| da 5 a 6 unità..... | punti 4 |

Fermo restando quanto stabilito in ordine al rapporto tra vani e composizione del nucleo familiare, qualora nella composizione del nucleo familiare figurino portatori di handicap, la cui minorazione è accertata ai sensi dell'art. 4 della L. 5.02.92, n°104, il punteggio relativo a questo nucleo familiare è aumentato del 25%.

Condizioni economiche del nucleo familiare:

- | | |
|---|---------|
| 1. reddito imponibile complessivo inferiore a € 10.000 | punti 4 |
| 2. reddito imponibile complessivo tra € 10.000 e € 15.000 | punti 3 |
| 3. reddito imponibile complessivo tra € 15.000 e € 20.000 | punti 2 |
| 4. reddito imponibile complessivo tra € 20.000 e € 30.000 | punti 1 |