



COMUNE DI FONNI

Provincia di Nuoro

Area Tecnica

Edilizia Privata – Urbanistica e Polizia Municipale

Via San Pietro n. 4, 08023 FONNI (NU) ☎ 0784.591329/46/47 | PI: 00169690914 |
www.comune.fonni.nu.it @ufficiotecnico@comune.fonni.nu.it PEC: protocollo.fonni@legalmail.it

Prot. n. ____ del ____

SCADENZA 10.01.2026

Ore 13:00

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI EDIFICABILI PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE NELL'AMBITO DEL PEEP "NORCIO".

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

PREMESSO che con deliberazione del C.C. n. 71 del 10.05.1983 è stato adottato il Piano di Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della L. 18.04.1962 n. 167, approvato con decreto dell'Assessore Regionale degli EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 1503/U del 14.09.1984;

DATO ATTO:

- che con deliberazione consiliare n. 65 del 18.11.2004, esecutiva a termini di legge è stato modificato il 3° progetto biennale del 1° programma di attuazione del PEEP, per una volumetria di mc. 35.844, destinando n. 16 lotti dei comparti: C (lotti 8, 9, 10, 11), M (lotti 24, 25), H (lotti 26, 27, 28, 29), I (lotti 30, 31, 32, 33, 34, 35), destinati alla concessione in diritto di proprietà;
- che le aree costituenti i lotti residenziali, sono già nelle disponibilità del Comune;

VISTO l'art. 35 comma 2 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, così come successivamente modificato ed integrato;

VISTO l'art. 46 della legge 457/78;

VISTO il Regolamento comunale per la cessione di aree nel piano di zona approvato con deliberazione consiliare n. 72 del 28.11.2003 e modificato da ultimo, con deliberazione consiliare n. 17 del 30.07.2025;

VISTA la deliberazione G.C. n. 93 del 17.12.2024, esecutiva a termini di legge, con la quale sono state individuate le aree da destinare all'edilizia economica popolare ed è stato determinato il prezzo di cessione per l'anno 2025 delle aree PEEP comunali in proprietà, pari ad un importo di **€ 26.520,07** per ciascuna area;

VISTA la determinazione n. **407** del **06.12.2025**, con la quale è stato approvato lo schema del presente Bando di assegnazione;

RENDE NOTO

Che il Comune di Fonni intende procedere, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni all'assegnazione in proprietà di ulteriori n. 12 lotti del PEEP, in località "Norcio", destinati alla realizzazione di edilizia economica e popolare.

Art. 1 - Lotti da assegnare

I lotti da assegnare e i relativi parametri urbanistici nel rispetto del PEEP sono indicati nella tabella allegata al presente bando sotto la lettera "A".

Le suddette aree sono individuate catastalmente al Foglio 23 alle particelle indicate nel prospetto sopraindicato.

I rapporti giuridici ed economici tra gli assegnatari delle aree ed il Comune concedente saranno regolati da apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971.

Art. 2 - I soggetti assegnatari

I soggetti che possono concorrere all'assegnazione sono:

- Cittadini singoli;
- Cooperative di abitazione e di produzione e lavoro.

Art. 3 - Prezzo delle aree

Il prezzo delle aree da cedere in proprietà è stato così determinato, come risulta dalla deliberazione della G.C. n. 93 del 17.12.2024:

- costo per l'acquisizione delle aree per una somma complessiva pari ad € 230.127,98;
- costo per le urbanizzazioni pari a complessivi € 679.826,47.

Detto prezzo è comprensivo della quota relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il prezzo complessivo relativo all'acquisto dei terreni e alle urbanizzazioni risulta pari ad € 909.954,45, che rivalutato è pari ad € 1.060.802,81.

Il corrispettivo per la vendita dell'area e la quota relativa al contributo di urbanizzazione, pari a **€ 26.520,07**, dovrà essere corrisposto:

- per quanto riguarda la quota riferita al costo dell'area: in due tranches, nel modo di seguito indicato:
 - 30%, pari a **€ 7.956,02**, a titolo di cauzione entro giorni quindici dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'area;
 - 70%, pari a **€ 18.564,05**, alla firma della Convenzione.
- per quanto riguarda la quota del contributo di urbanizzazione secondo le modalità stabilite e precisate nella convenzione da stipularsi per atto pubblico e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica.

Art. 4 - Caratteristiche degli interventi

Le caratteristiche tecniche e tipologiche dell'intervento devono tener conto dei criteri progettuali già contenuti negli elaborati del vigente PEEP.

L'assegnatario si impegna a predisporre gli elaborati progettuali nel rispetto del PEEP e di eventuali prescrizioni e indicazioni fornite dagli Uffici Comunali competenti.

Art. 5 - Tempi di attuazione

I soggetti, cui verrà assegnato il lotto da edificare, dovranno rispettare i seguenti termini temporali per l'attuazione del programma costruttivo:

- a) stipula della convenzione entro sei mesi dalla comunicazione del provvedimento di formale assegnazione dell'area;
- b) presentazione della domanda di permesso di costruire entro **3 mesi** dalla data di stipula della convenzione di assegnazione;
- c) inizio lavori entro **TRE anni** dalla data della stipula della convenzione;
- d) Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere ultimata è fissato come segue:

- esternamente in ogni sua parte (intonaci, integgiature, infissi, copertura, ecc...) in **anni 6**, dalla data di stipula della convenzione;
- internamente fino al rilascio del certificato di agibilità anche per porzioni o unità edilizie, **anni 8**, dalla data di stipula della convenzione;

Art. 6 - Requisiti soggettivi assegnatari

Le condizioni per poter concorrere all'assegnazione delle aree sono le seguenti:

- 1) il reddito familiare complessivo annuo risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi non deve essere superiore a quello massimo fissato per l'anno in corso dal C.I.P.E. onde poter usufruire delle previdenze previste per l'edilizia agevolata e convenzionata e pertanto non superiore a **€ 46.063,90** (come stabilito dalla Determinazione n. 21519 del 01.06.2017 del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, in attuazione della deliberazione CIPE 30 luglio 1991), in base ai disposti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni. Il reddito complessivo di riferimento è dato da quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione dei redditi al lordo delle imposte. Il reddito netto verrà determinato con gli stessi criteri previsti dall'art. 21 della legge 457/78 e pertanto, qualora alla formulazione del reddito predetto concorrono redditi da lavoro dipendente, questi dopo la detrazione della quota pari a € 516,45 per ogni figlio a carico, sono calcolati nella misura del 60%.
Il richiedente ed il proprio nucleo familiare devono risultare iscritti nei registri anagrafici di Fonni alla data della domanda;
- 2) il richiedente o qualunque componente il suo nucleo familiare non devono risultare, al momento della domanda e per i dodici mesi precedenti, proprietari, intestatari, usufruttuari, assegnatari di:
 - a) alloggio ricadente nel Comune di Fonni; eventuali casi di insufficienza e di un'igienicità dell'alloggio saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Istruttore con particolare riferimento alle condizioni economiche del richiedente e del suo nucleo familiare;
 - b) alloggio ricadente in qualunque località turistica del territorio regionale;
 - c) area edificabile all'interno delle zone A – B e C del vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Fonni.

Per nucleo familiare si intende la famiglia composta dall'intestatario della scheda anagrafica, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. I requisiti debbono essere posseduti, da parte del richiedente e anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data della domanda e permanere sino all'assegnazione.

Nel caso in cui ricorrano i requisiti, può essere applicato l'articolo 16/bis del regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP (Disposizioni in deroga) e nello specifico:

“Nell'ipotesi in cui il proprietario di un lotto non edificato, manifesti la volontà di restituire il medesimo all'ente, quest'ultimo anziché riacquisire definitivamente la proprietà al patrimonio pubblico (con notevoli esborsi di somme dal bilancio comunale e notevoli incombenze a carico degli uffici già notevolmente oberati), può inserire nel primo bando utile, tra gli altri, anche il lotto oggetto di restituzione. Una volta individuato il nuovo assegnatario, le due figure (proprietario e nuovo assegnatario, munite di apposito nullaosta rilasciato a cura del Responsabile del Servizio competente, in deroga ad altri vincoli contenuti nel titolo di proprietà, devono recarsi presso uno studio notarile privato al fine del perfezionamento dell'atto di compravendita. Si precisa che le spese notarili, calcolate nella differenza tra il costo dei diritti di rogito spettanti al Segretario Comunale e la parcella del Notaio, sono a carico del venditore.

Nell'ipotesi in cui un cittadino risulti essere proprietario di un immobile e vi risieda abitualmente insieme al proprio nucleo familiare ma che tale immobile risulti essere inidoneo/inagibile e ciò risulti da una

relazione a cura di un tecnico abilitato, tale cittadino può partecipare al bando per l'assegnazione di un lotto insistente nel P.E.E.P."

Art. 7 - Priorità

Le domande dei cittadini in possesso dei requisiti di cui ai punti precedenti, che risultino proprietari alla data di approvazione del piano, di area edificabile ricadente nelle zone A – B e C assoggettata ad esproprio per causa di pubblica utilità o di area edificabile ricadente nelle zone A – B e C comunque vincolata dalle previsioni del vigente Piano di fabbricazione del Comune di Fonni saranno soddisfatte fino ad esaurimento. Qualora all'interno di tale categoria, il numero delle domande sia superiore alla disponibilità delle aree da assegnare, si procederà alla compilazione di una graduatoria che privilegi le famiglie a reddito più basso.

Art. 8 - Punteggio ai singoli

Il punteggio da assegnare ai singoli cittadini è il seguente:

- a) **un punto**, e fino ad un massimo di cinque, per ogni anno trascorso all'estero o in altro Comune del territorio nazionale, con l'esclusione della Sardegna, per i richiedenti che, già residenti a Fonni, intendano ristabilirvisi, o che, già rientrati, siano residenti nuovamente in Fonni da non più di cinque anni;
- b) **sei punti** per i richiedenti il cui reddito complessivo annuo non sia superiore al 30% di quello massimo indicato all'art. 5, comma primo, del regolamento;
- c) **quattro punti** per i richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo non sia superiore al 50% di quello massimo indicato all'art. 5, comma primo del regolamento;
- d) **due punti** per i richiedenti il cui reddito familiare complessivo annuo non sia superiore al 75% di quello massimo indicato all'art. 5, comma primo del regolamento;
- e) **tre punti** a chi debba abbandonare l'abitazione per ordinanza dell'Autorità Giudiziaria, o per motivi di pubblica utilità, o per esigenze di risanamento edilizio;
- f) **un punto** e fino ad un massimo di cinque, per ogni anno di residenza in Fonni esclusi gli ultimi due anni interi precedenti la domanda di assegnazione;
- g) **quattro punti** per alloggio in affitto con indice di affollamento di una persona ogni 10 mq. di superficie complessiva lorda dell'alloggio;
- h) **due punti** per alloggio in affitto con indice di affollamento di una persona ogni 14 mq. di superficie complessiva lorda dell'alloggio;
- i) **un punto**, e fino ad un massimo di cinque, per ogni anno di coabitazione tra nuclei familiari composti da almeno due unità ciascuno; il suddetto punteggio viene raddoppiato se i nuclei familiari non sono legati da vincoli di parentela diretta;
- j) **un punto**, e fino ad un massimo di cinque, per ogni anno trascorso in un alloggio antighenico, cioè privo di servizi igienici e/o che presenti uno stato di umidità permanente risultante da dichiarazione dell'Ufficiale Sanitario;
- k) **due punti** per i nuclei familiari di quattro unità, di cinque unità tre punti, di sei unità quattro punti, di sette unità cinque punti, di otto o più unità sei punti;
- l) **un punteggio a scalare** per i richiedenti che, in possesso dei requisiti per poter concorrere alla assegnazione delle aree di cui all'art. 5 del Regolamento, intendano cedere gratuitamente al Comune le aree ricadenti nella zona H ed E del vigente piano di fabbricazione del Comune di Fonni, e che risultino acquisiti in loro proprietà entro il 28.5.1986.

Il punteggio da attribuire risulta così determinato:

- 1) **otto punti** per cessioni fino a 2.000 mq. di superficie;
- 2) **dieci punti** per cessioni fino a 5000 mq. di superficie;

- 3) **dodici punti** per cessioni superiori a 5.000 mq. di superficie;
- m) **due punti** ai richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, quale risulti da un contratto di locazione registrato, incida in misura superiore al 20% del reddito netto risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi;
- n) **cinque punti** per ogni componente del nucleo familiare del richiedente che risulti grande invalido civile o militare oppure disabile;
- o) **un punto**, e sino a un massimo di cinque, per ogni anno intero trascorso dalla data della domanda per l'assegnazione di aree nei piani di zona alla data di inclusione nella graduatoria provvisoria.

Art. 9 - Assegnazione provvisoria

Espletate le formalità previste dall'art. 4 del Regolamento Comunale per la cessione di aree nel Piano di Zona, il Responsabile di Servizio procederà, entro un mese dall'approvazione della graduatoria definitiva, alla ripartizione ed assegnazione provvisoria delle aree disponibili secondo le seguenti modalità:

- a) assegnazione provvisoria ai soggetti di cui all'art. 6 del Regolamento;
- b) determinazione delle aree residue e loro assegnazione ai soggetti di cui all'art. 7.

Art. 10 - Stipula convenzione, modalità e tempi di pagamento

Effettuata l'assegnazione dell'area, il beneficiario dovrà stipulare entro sei mesi dalla comunicazione del provvedimento di formale assegnazione dell'area apposita convenzione in forma pubblica.

Il pagamento del corrispettivo della cessione dell'area avverrà nel modo seguente:

Aree cedute in proprietà

- **30%**, pari a **€ 7.956,02**, a titolo di cauzione entro giorni quindici dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'area,
- **70%**, pari a **€ 18.564,05**, alla firma della convenzione.

Nel caso in cui l'assegnatario si rifiuti di pagare il saldo di cui sopra nel termine previsto l'assegnazione si intende come non avvenuta ed il Comune tratterrà una somma pari al 10% del prezzo di cessione.

Art. 11 - Accertamento dei requisiti e modalità per la assegnazione

L'accertamento dei requisiti mediante raccolta e controllo dei documenti richiesti e di qualsiasi altra notizia utile per l'accertamento medesimo viene condotta sulla base di adeguata istruttoria da parte del Servizio competente con diretta responsabilità del Responsabile del procedimento.

La cessione delle aree potrà avvenire solo a favore dei soggetti riconosciuti idonei a termine del Regolamento.

Art. 12 - Elenco dei documenti da allegare alla domanda

La domanda deve essere corredata, a pena di esclusione, dei seguenti documenti:

Per i cittadini singoli

- 1) Dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 28.12.2000 n. 445 attestante quanto previsto nello schema allegato;
- 2) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, reso ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, comprovante, per qualsiasi componente il nucleo familiare, la condizione di grande invalido civile o militare oppure di handicappato e il possesso di ogni altro requisito previsto nel bando, secondo lo schema allegato;
- 3) Certificato di emigrazione all'estero rilasciato dallo Ufficio Provinciale del lavoro di Nuoro;
- 4) Certificato comprovante la lontananza dal territorio regionale per motivi di lavoro;
- 5) Ordinanza di sfratto o dichiarazione di abbandono di alloggi per motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio;
- 6) Planimetria redatta da un Tecnico abilitato, con l'indicazione della superficie complessiva lorda

dell'appartamento in locazione;

- 7) Dichiarazione di alloggio antighienico sottoscritta dall'Ufficio Igiene Pubblica della ASL n. 3 competente;
- 8) Dichiarazione di cessione volontaria al Comune di terreni ricadenti in zona H ed E del vigente P. di F.;
- 9) Copia autentica del contratto di locazione;
- 10) Dichiarazione di autofinanziamento.
- 11) Ogni altra dichiarazione ritenuta utile per far valere la propria preferenza.

Art. 13 Termini e modalità per la presentazione delle domande

Il presente bando viene affisso all'Albo Pretorio on line e nel sito istituzionale del Comune di Fonni sino al termine di scadenza previsto; un avviso verrà pubblicizzato attraverso l'affissione di manifesti nei luoghi pubblici e nelle vie cittadine.

Le domande, redatte in bollo, indirizzate al **Comune di Fonni – Area Tecnica Edilizia Privata – Urbanistica e Polizia Municipale – Via San Pietro, n. 4 – 08023 Fonni (NU)** debbono essere redatte utilizzando la modulistica predisposta dal competente Ufficio Comunale e presentate, come segue:

- all'Ufficio Protocollo del Comune di Fonni: **entro le ore 13,00 del giorno 10.01.2026**;
- Mediante posta certificata all'indirizzo: **protocollo.fonni@legalmail.it** **entro le ore 13,00 del giorno 10.01.2026**, utilizzando tale modalità, tutta la documentazione dovrà essere firmata digitalmente dal titolare della domanda;

Saranno escluse d'ufficio le domande presentate fuori dai suddetti termini e le istanze alle quali, per mancanza di documentazione, non sia possibile l'attribuzione di nessuno dei punteggi previsti dal bando.

In caso di carenza della documentazione inoltrata, limitatamente a quella che attiene ai requisiti di partecipazione fissati dal bando, sarà inviata richiesta di integrazione al soggetto interessato, che dovrà provvedere entro e non oltre 10 giorni, decorrenti dal ricevimento della richiesta stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.

Negli stessi termini di cui al comma precedente ai partecipanti possono essere richiesti chiarimenti e ulteriori informazioni e integrazioni della documentazione presentata.

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

La graduatoria provvisoria è pubblicata entro 60 giorni dalla chiusura del bando di concorso all'Albo Pretorio on line del Comune e vi rimane affissa per quindi giorni consecutivi.

Entro il termine di pubblicazione della graduatoria provvisoria gli interessati possono presentare osservazioni alla graduatoria, che l'Ufficio Istruttore esaminerà entro il termine di 15 giorni.

Effettuato tale esame si procederà alla approvazione definitiva della graduatoria e alla sua pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio.

Il Comune può dichiarare la decadenza di uno o più beneficiari o soggetti collocati in graduatoria, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti richiesti dal bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della graduatoria.

Nel caso di decadenza o rinuncia da parte di uno o più beneficiari, il Comune provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.

Si precisa che:

- Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento al PEEP "Norcio", alle vigenti norme di legge e regolamentari in materia di assegnazione d' aree per edilizia economica e popolare;
- Ai sensi del D.lgs. 196/2004, tutti i dati personali contenuti nelle domande e nella documentazione allegata verranno utilizzati per le finalità del presente bando;

- il responsabile del procedimento è il geom. Mario Demartis;
- la modulistica e ogni informazione potrà essere richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonni.

Fonni, lì 09.12.2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to **Mario Demartis**