



Comune di Poggibonsi
Provincia di Siena

REGOLAMENTO

***per l'individuazione dei soggetti aventi priorità per l'acquisto o la
locazione degli immobili di edilizia convenzionata.***

Artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 7 e 8 Legge 28.1.77 n. 10)

ed Artt. 122 e 123 della L.R. n.1/2005

Art. 1 - PRINCIPI GENERALI

1. Il Comune di Poggibonsi opera per assicurare il diritto alla prima casa ai cittadini, nell'ambito dei principi dell'edilizia pubblica residenziale.

2. La utilizzazione delle possibilità edificatorie è finalizzata ad uno sviluppo edilizio preordinato e programmato sotto il profilo urbanistico e sociale, non subordinato alla richiesta spontanea di aree.

3. Il presente regolamento si propone di disciplinare le modalità di accesso agli immobili di edilizia residenziale convenzionata, nei casi in cui questi siano in tale disponibilità a seguito di specifici impegni convenzionali con i soggetti attuatori anche nel caso in cui questi abbiano optato, ai sensi dell'articolo 123 della legge regionale 1/2005, per la sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Art. 2 - SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA DI ACQUISTO / LOCAZIONE

1. Possono fare richiesta di acquisizione e/o di locazione degli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata, secondo le disposizioni del presente regolamento, i seguenti soggetti:

- a) Il Comune e gli altri Enti pubblici e loro aziende o società istituzionalmente operanti nel settore della casa;
- b) i singoli cittadini.

Art. 3 – REGIME DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi interessati dal presente regolamento sono soggetti alle disposizioni contenute negli atti d'obbligo sottoscritti o nelle convenzioni stipulate ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 7 e 8 Legge 28.1.77 n. 10) e delle altre disposizioni di cui alla legge regionale Toscana n. 1/2005.

Art. 4 - BANDO PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Il Comune provvederà ad emettere gli specifici bandi per la presentazione delle richieste di accesso agli immobili da cedere (vendita) e da locare (affitto). Il Comune, agendo nel rispetto dei criteri di efficienza, efficacia ed economicità, potrà avvalersi della facoltà di emettere un unico bando con cui disciplinare contestualmente la presentazione delle richieste sia per l'acquisto che per la locazione.

In ogni bando dovrà essere indicato:

- a. il termine di scadenza per la presentazione delle relative domande;
- b. il contenuto della domanda, i criteri e i punteggi per la formazione delle graduatorie, i documenti da allegare.

2. Contestualmente all'approvazione del bando verranno stabilite le forme di pubblicità più idonee a garantire la massima diffusione.

Art.5 - PREDISPOSIZIONE DELLE GRADUATORIE PROVVISORIE PER LA VENDITA E PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. L'esame della richiesta, sia che essa si riferisca all'acquisto che alla locazione, viene effettuato da una apposita Commissione Comunale che provvede, previa verifica della documentazione relativa ai criteri che danno luogo all'attribuzione dei punteggi, a predisporre le relative graduatorie provvisorie.

2. Le graduatorie provvisorie di cui sopra (vendita e locazione) vengono pubblicate all'Albo Pretorio per 20 (venti) giorni. Di detta pubblicazione verrà dato contestuale avviso agli interessati per permettere loro la presentazione di eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni.

3. La Commissione è composta dagli stessi membri della Commissione istituita per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Art. 6 - CONTENUTI DELLA DOMANDA

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune, dovrà contenere:

- a. Generalità del soggetto richiedente.
- b. Reddito netto complessivo riferito al nucleo familiare dei singoli soggetti richiedenti, da calcolarsi secondo le norme previste per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (art.21 legge 457 del 5 agosto 1978 e successive modificazioni)..
- c. Indicazione di eventuali proprietà (piene o gravate da altrui diritti di usufrutto, uso o abitazione) o titolarità di diritti di usufrutto, uso o abitazione di alloggi e loro caratteristiche, riferita al nucleo familiare dei singoli richiedenti.
- d. Dichiarazione di precedente assegnazione di area in diritto di superficie in P.E.E.P.
- e. Ulteriori titoli di preferenza per l'attribuzione di punteggi, previsti nel successivo articolo, ritenuti utili per la redazione della graduatoria.
- f. La domanda dovrà essere sottoscritta dal richiedente.

2. I soggetti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto devono allegare alla domanda copia dell'ordinanza o della sentenza.

Art. 7 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

1. *Punteggio base:*

a1 Enti pubblici, istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare o loro società e associazioni **punti 40**

2. Criteri per l'attribuzione dei punteggi a singoli richiedenti:

b1 - soggetto residente nel Comune di Poggibonsi da almeno tre anni dalla data del bando **punti 10**

b2 - soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa nel Comune da almeno tre anni dalla data del bando **punti 10**

b3 - soggetto residente nel Comune di Poggibonsi da almeno 6 mesi e da meno di tre anni **punti 5**

b4 - soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa da almeno 6 mesi e da meno di tre anni **punti 5**

c1 - soggetto non titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un appartamento **punti 3**

c2 - soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare di tutto o parte del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un alloggio non adeguato (ai sensi dell'art.9 del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare **punti 2**

c3 - soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, di quota uguale o inferiore al 50% del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un alloggio o titolare del diritto di proprietà di un alloggio gravato da usufrutto, uso o abitazione **punti 1**

c4 - soggetto già assegnatario, esso stesso o i membri del nucleo familiare, di area in diritto di superficie in P.E.E.P. e che non si trova nella condizione di cui al successivo punto "c6" **punti -1**

c5 - soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato o superiore alle necessità del proprio nucleo familiare **punti -1**

c6 - soggetto titolare, esso stesso o i membri del nucleo familiare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di più di un alloggio **punti -5**

d1 - soggetto che abita un alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto **punti 5**

e1 - soggetto che abita in alloggio locato e non è, esso stesso o i membri del nucleo familiare, titolare del diritto di proprietà di alcun alloggio sul territorio nazionale **punti 2**

f1 - presenza nel nucleo familiare di soggetti affetti da menomazioni che comportino una diminuzione permanente della capacità motoria, certificata dalle autorità competenti e che abitino in alloggio con barriere architettoniche

- superiori a 2/3
- pari al 100%

punti 1
punti 2

3. Non sono cumulabili fra di loro i punteggi distinti dalla stessa lettera del punto due del presente articolo.

4. Le fattispecie di cui al punto 2 del presente articolo sono riferite al nucleo familiare del richiedente, risultante dallo stato di famiglia, rilasciato dal Comune di residenza.

Art.8 - CRITERI GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

Per i richiedenti che hanno ottenuto pari punteggio si procederà a stabilire il loro ordine di inserimento in graduatoria mediante il criterio del sorteggio, che sarà effettuato in occasione della seduta della Commissione comunale. A tale operazione è consentita la partecipazione dei soggetti interessati.

Art.9 - DEFINIZIONE DI ADEGUATEZZA E DI ALLOGGIO

1. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art.7 un alloggio di proprietà del richiedente, si considera "adeguato" ai fini dell'applicazione del presente regolamento quando ha una superficie utile, così come definita dalla legge Regionale del 20.12.1996 n.96 e successive modificazioni, minima e massima:

- 2 persone sup. compresa fra mq. 45,00 e mq. 55;
- 3 persone sup. compresa fra mq. 55,01 e mq. 65;
- 4 persone sup. compresa fra mq. 65,01 e mq. 75;
- 5 persone sup. compresa fra mq.75,01 e mq.95;

per nuclei familiari maggiori si considera un aumento da 10 a 20 mq. a persona. L'alloggio si considera sovradimensionato quando ha una superficie tale da permettere la convivenza di due nuclei familiari.

Art.10 - APPROVAZIONE E DURATA DELLE GRADUATORIE DEFINITIVE

1. Le graduatorie dei soggetti richiedenti aventi diritto all'acquisto o locazione sono approvate in via definitiva previo esame da parte dell'apposita Commissione comunale delle osservazioni eventualmente pervenute ai sensi dell'art.5 del presente regolamento.

2. Dell'avvenuta inclusione nella graduatoria definitiva è data comunicazione mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento.

3. Le graduatorie definitive dovranno essere pubblicate all'Albo Pretorio per 20 (venti) giorni.

4. Le graduatorie conservano la loro efficacia per due anni dalla loro definitiva approvazione e comunque fino a quando non vengano definitivamente approvate le nuove graduatorie.
5. Il bando per la formazione delle graduatorie successive deve essere emesso almeno quattro mesi prima della scadenza delle graduatorie vigenti.
6. Il Comune potrà procedere all'emissione di nuovi bandi anche prima della scadenza del termine di cui al punto 4. qualora le suddette graduatorie si siano già esaurite o in procinto di esserlo in tempi ragionevolmente brevi, al fine di evitare ritardi nelle vendite e nelle locazioni.

Art.11 – ACCETTAZIONE PROPOSTE DI ACQUISTO / LOCAZIONE ED AGGIORNAMENTO DELLE GRADUATORIE DEFINITIVE

1. I soggetti appartenenti alle graduatorie di cui sopra, a partire dalla data di ricevimento della specifica comunicazione di proposta di vendita o di locazione da parte del concessionario / titolare di Permesso di costruire o suoi successori o aventi causa, hanno 30 (trenta) giorni di tempo per formalizzare il proprio consenso a procedere con l'acquisto / affitto. La mancata formalizzazione della propria adesione nel termine sopra stabilito sarà considerata come atto di rinuncia.
2. Per i soli soggetti individuati all'art. 2 – comma 1 b), a seguito della stipula del contratto di locazione o di acquisto di un alloggio di edilizia convenzionata è automaticamente determinata l'esclusione dalla relativa graduatoria.
3. La condizione di cui al precedente punto 2. non si applica nel caso di acquisto o locazione delle sole unità immobiliari accessorie all'abitazione.
4. I soggetti rinunciatari restano nella loro posizione di graduatoria originaria e non sono esclusi dalla possibilità di aderire all'acquisto / locazione di immobili realizzati con altro intervento di edilizia convenzionata.
5. Al Comune ed agli altri Enti pubblici ed alle loro aziende o società istituzionalmente operanti nel settore della casa è consentito di optare per l'acquisto / locazione di più unità immobiliari, sia che queste siano reperibili da più interventi edilizi o da uno solo, senza previsione di limiti, esclusioni e decadenze.