



REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI

**approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 30.06.2015 e
modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 30.09.2015 e
deliberazione n. ____del_____**

TITOLO I

PRINCIPI GENERALI

ART. 1 - Oggetto

Le norme di cui al presente regolamento disciplinano gli interventi convenzionati di Edilizia Residenziale con finalità Sociali, previsti dal vigente strumento di pianificazione urbanistica (oggi Regolamento Urbanistico).

ART. 2 - Definizione di alloggio residenziale con finalità sociali

Per alloggio di Edilizia Residenziale con finalità Sociali (E.R.S.) si intende l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale che svolge la funzione, di interesse generale, di ridurre il disagio abitativo per nuclei familiari che, pur avendo una capacità economica superiore a quella prevista dalla legge per l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), hanno difficoltà ad accedere alla locazione e/o all'acquisto della prima casa a condizioni di libero mercato.

ART. 3 - Finalità

Il presente regolamento disciplina i requisiti e le modalità di individuazione dei soggetti aventi titolo alla locazione di alloggi di E.R.S., le procedure di assegnazione delle unità abitative, i casi di annullamento o di decadenza dell'assegnazione medesima nonché la determinazione del canone di locazione.

Le condizioni dettate dal presente regolamento sono da intendersi quali requisiti minimi utili a garantire convenienza economica per il soggetto assegnatario dell'alloggio sociale rispetto alle condizioni del mercato immobiliare. Le convenzioni che regolano l'attuazione dei singoli interventi possono prevedere eventuali ulteriori agevolazioni a favore degli assegnatari.

ART. 4 - Vincolo di disponibilità degli alloggi

Gli alloggi di E.R.S. realizzati nel rispetto della quota minima fissata dal vigente strumento di pianificazione urbanistica comunale sono vincolati alla locazione a canone controllato per il periodo previsto nello strumento di pianificazione medesimo, oggi determinato in venticinque anni, ai sensi dell'art. 23 delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico (R.U.).

ART. 5 – Convenzione

La realizzazione da parte di soggetti privati di unità immobiliari vincolate, per espressa previsione del Regolamento Urbanistico, o per libera iniziativa degli attuatori, al rispetto della disciplina prevista per l'E.R.S., è subordinata alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale da parte dei soggetti aventi titolo.

La convenzione dovrà fare rimando al presente regolamento per gli aspetti in esso nominati, disciplinare tutti gli eventuali ulteriori obblighi derivanti dalle norme statali, regionali e da eventuali ulteriori atti dell'Amministrazione comunale, nonché fornire idonee garanzie per assicurare il rispetto delle pattuizioni in essa contenute.

Il vincolo alla locazione degli alloggi, la relativa durata, nonché ogni altro obbligo o condizione previsto nel presente Regolamento e/o stabilito in convenzione a carico del proprietario di alloggi E.R.S., devono essere trascritti, dai soggetti aventi titolo, nei pubblici registri immobiliari ai fini della loro opponibilità ai terzi aventi causa.

TITOLO II

PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI ASSEGNATARI E DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

ART. 6 - Avviso Pubblico

Ai fini dell'assegnazione degli alloggi l'Amministrazione Comunale pubblica apposito Bando.

Tale Bando deve indicare:

- i requisiti per l'assegnazione;
- le dichiarazioni e/o la documentazione da allegare alla domanda;
- le modalità di attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria;
- i termini per la presentazione dell'istanza di assegnazione.

Il Bando viene pubblicato all'Albo pretorio on line del Comune per 30 giorni consecutivi.

ART. 7 - Presentazione delle domande

Le domande per l'assegnazione di alloggi di E.R.S. devono essere presentate al Comune nei termini previsti nel bando.

Le istanze devono essere redatte su apposito modulo, predisposto dall'Amministrazione Comunale, e devono indicare e/o documentare, anche mediante autocertificazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del DPR 28.12.2000 n. 445:

- i dati anagrafici di ciascun componente il nucleo familiare, come definito all'art. 2 del D.Lgs. 31.3.1998 n.109;
- il possesso dei requisiti richiesti dal presente regolamento (art. 12);
- i requisiti posseduti ai fini dell'attribuzione dei punteggi previsti al successivo art. 13;
- il luogo dove devono essere recapitate all'istante tutte le comunicazioni relative alla domanda.

I requisiti di ammissibilità e le condizioni valutabili ai fini dell'attribuzione del punteggio dovranno essere posseduti alla data di presentazione della domanda, al momento dell'assegnazione dell'alloggio e dovranno permanere in costanza del rapporto contrattuale.

ART. 8 - Istruttoria delle domande di assegnazione e formazione della graduatoria provvisoria

Il Comune provvede all'istruttoria delle domande presentate, verificandone la completezza e la regolarità ed attribuendo i punteggi sulla base delle dichiarazioni in esse contenute e/o attestate nei documenti alle stesse allegati. Predisporre dunque una graduatoria avente carattere provvisorio.

Qualora sia necessario effettuare accertamenti ovvero richiedere o acquisire documentazione integrativa, il Comune deve darne comunicazione scritta all'interessato, fissando un termine per la presentazione della documentazione mancante, non inferiore a 30 e non superiore ai 60 giorni. In tal caso l'Amministrazione avverte l'interessato che il suo inserimento in graduatoria potrà avvenire con riserva se, nei termini previsti per la redazione della graduatoria, non sia concluso l'esame istruttorio relativo alla ulteriore documentazione pervenuta.

Il Comune procede alla formazione ed approvazione della graduatoria provvisoria, con l'indicazione del punteggio ottenuto da ciascun nucleo familiare, entro il termine massimo di 90 giorni dalla chiusura del bando. Alla graduatoria viene allegato l'elenco dei nuclei familiari non ammessi all'assegnazione, con l'indicazione dei modi e dei termini per fare opposizione.

La graduatoria viene pubblicata all'Albo pretorio on – line del Comune per 15 giorni consecutivi.

ART. 9 - Istanze di integrazione della domanda e ricorsi

Entro 15 giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria nell'Albo Pretorio on - line coloro che ritengano di avere diritto ad una maggiorazione del punteggio assegnato nella graduatoria provvisoria, per intervenuto mutamento delle condizioni precedentemente dichiarate, possono presentare istanza di integrazione della domanda presentata, producendo la relativa documentazione.

Entro il medesimo termine gli interessati possono presentare ricorso in opposizione al Comune avverso la graduatoria provvisoria.

Il responsabile del procedimento entro 60 giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria inoltra alla Commissione, di cui al successivo art. 10, la graduatoria medesima e le eventuali opposizioni ed istanze di integrazione pervenute.

ART. 10 - Commissione per la formazione della graduatoria definitiva

Al fine della formazione della graduatoria definitiva di assegnazione degli alloggi il Comune istituisce apposita commissione tecnica, stabilendone la composizione, la durata in carica e le modalità di funzionamento. E' facoltà dell'Amministrazione utilizzare al tal fine la Commissione per Edilizia Residenziale Pubblica esistente.

La commissione redige la graduatoria definitiva entro il termine di 90 giorni dalla data di trasmissione degli atti da parte del Responsabile del Procedimento. La graduatoria finale viene predisposta previa valutazione delle istanze di integrazione e opposizioni presentate ai sensi dell'art. 9 che precede.

In caso di parità di punteggio tra due o più partecipanti, la loro posizione in graduatoria verrà definita secondo i seguenti criteri di precedenza, che trovano applicazione nell'ordine nel quale sono elencati:

- 1) nucleo familiare composto al massimo da due persone che, alla data di pubblicazione del bando abbiano superato il 65° anno di età. E' sufficiente che uno solo dei due coniugi o conviventi abbia superato i 65 anni se l'altro non svolge alcuna attività lavorativa;
- 2) nucleo familiare monogenitoriale con uno o più figli a carico;
- 3) nucleo familiare avente il valore ISEE più basso.

Qualora nonostante l'applicazione dei criteri di precedenza sopra elencati due o più partecipanti si trovino collocati nella stessa posizione, il loro definitivo inserimento in graduatoria verrà effettuato mediante sorteggio. All'operazione di sorteggio è consentita la partecipazione degli interessati.

ART. 11 - Accertamento dei requisiti e delle condizioni dichiarate

Nei confronti dei richiedenti che risultino collocati in posizione utile nella graduatoria definitiva, il Comune provvede all'accertamento della esistenza e permanenza dei requisiti e delle condizioni soggettive ed oggettive dagli stessi dichiarate.

Qualora venga accertata la non sussistenza o il venir meno dei requisiti di ammissibilità dichiarati, l'istanza di assegnazione di alloggio viene automaticamente esclusa dalla graduatoria.

Qualora venga accertato il venir meno o il mutamento di alcune delle condizioni di punteggio dichiarate, l'Amministrazione Comunale provvede al relativo ricalcolo e dispone la corrispondente variazione della posizione del soggetto interessato in graduatoria, collocando la domanda nella posizione immediatamente seguente a quella dell'ultimo nominativo con pari punteggio. Dell'esclusione e/o del mutamento della posizione in graduatoria l'Amministrazione ne dà comunicazione scritta all'interessato.

Il Comune esegue ulteriori accertamenti relativamente alla permanenza dei requisiti dichiarati, di cui al successivo art. 12, alla prima scadenza contrattuale ed a quelle successive.

ART. 12 - Requisiti di ammissibilità delle istanze

Ai fini dell'assegnazione in locazione degli alloggi, i componenti del nucleo familiare devono:

- a) possedere la cittadinanza italiana o la cittadinanza di uno stato aderente all'unione europea. Se uno dei soggetti componenti il nucleo familiare possiede una cittadinanza diversa da quelle previamente indicate è necessario che sia titolare di una carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno, almeno biennale, con regolare attività di lavoro subordinata o di lavoro autonomo (art. 40, comma 6, D. Lgs. n. 286 del 25.7.1998 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero");
- b) avere la residenza anagrafica nell'ambito del territorio della Regione Toscana o svolgere la propria attività lavorativa nell'ambito territoriale di cui sopra. Può presentare istanza di assegnazione anche chi presterà la propria attività lavorativa in Toscana entro e non oltre l'anno solare in cui è stata presentata l'istanza;
- c) non essere titolari di diritti di proprietà, uso, usufrutto o abitazione, su immobili ad uso abitazione ubicati in territorio italiano o all'estero;
- d) assenza di titolarità da parte di componenti del nucleo familiare di beni mobili registrati il cui valore complessivo sia superiore ad euro 25.000,00, ad eccezione del caso in cui tale valore risulti superiore a suddetto limite per accertata necessità di utilizzo di tale bene per lo svolgimento della propria attività lavorativa;
- e) non aver ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi pubblici per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita, ovvero in locazione, di alloggi costruiti con il concorso o il contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti Pubblici, nonché con i mutui di cui alla legge 715/50, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno.
L'assegnazione in uso o in abitazione non è motivo di esclusione purché la stessa sia formalmente risolta al momento del contratto;

- f) avere un valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare, calcolato ai sensi della normativa vigente, non superiore al limite massimo previsto dall'Amministrazione Comunale per la fruizione di agevolazioni relative alle tariffe per il servizio di ristorazione scolastica e non inferiore al limite massimo stabilito dalla L.R.T. n. 96/1996 per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata. Tale limite minimo non si applica alle domande presentate dai soggetti ultra sessantacinquenni che vivono soli o con nucleo composto da non più di due persone, ai nuclei monogenitoriali e ai nuclei familiari di nuova formazione.

ART. 13 - Attribuzione dei punteggi

Gli elementi che danno titolo all'attribuzione del punteggio per la predisposizione della graduatoria sono i seguenti:

A) fattori oggettivi dovuti alla presenza di una o più delle sotto elencate situazioni, attestate, ove necessario, mediante idonea documentazione rilasciata da parte delle autorità competenti:

- 1) alloggio avente barriere architettoniche tali da determinare grave disagio abitativo, se in presenza di nucleo con componente disabile grave non deambulante, certificato della competente ASL (punti 1);
- 2) sistemazione in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di:
 - provvedimento esecutivo di sfratto, che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale (punti 4);
 - ordinanza di sgombero (punti 4);
 - verbale di conciliazione giudiziaria (punti 4);
 - provvedimento di separazione consensuale omologato dal Tribunale o sentenza passata in giudicato di separazione giudiziale (punti 4).
- 3) coabitazione da almeno 1 anno dalla data di pubblicazione del bando in uno stesso alloggio di più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità (punti 2);

B) fattori soggettivi - composizione nucleo familiare:

- 1) nucleo familiare monogenitoriale con uno o più figli a carico (punti 3);
- 2) nucleo familiare con oltre tre figli a carico (punti 1);
- 3) nucleo familiare composto al massimo da due persone che al momento della pubblicazione del bando abbiano superato i 65 anni di età. E' sufficiente che uno solo dei due coniugi o conviventi abbia superato i 65 anni se l'altro non svolge alcuna attività lavorativa (punti 1);
- 4) nucleo familiare già costituitosi per matrimonio o convivenza alla pubblicazione del bando ovvero entro 60 giorni dall'eventuale assegnazione dell'alloggio, salvo revoca dell'assegnazione medesima qualora la costituzione non avvenga entro il termine suddetto (punti 1).
Il punteggio è attribuibile solo a condizione che ciascuno dei coniugi o conviventi non abbia superato al momento della pubblicazione del bando il quarantesimo anno di età".
- 5) presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone affette da menomazione di qualsiasi genere che comporti:
 - una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore ai 2/3 certificata ai sensi della normativa vigente dalle autorità competenti (punti 1);

- una invalidità totale, certificata ai sensi della normativa vigente o una non autosufficienza, riconosciuta tale ai sensi di legge (punti 2);
- una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100%, certificata ai sensi della normativa vigente dalle autorità competenti (punti 2).

Queste condizioni sono tra loro cumulabili solo se riferite a persone diverse facenti parte dello stesso nucleo familiare richiedente.

Per ogni specifico bando, la Giunta Comunale, con apposita deliberazione, può motivatamente riservare una quota di alloggi a singole categorie di soggetti indicati alla lettera B).

TITOLO III

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

ART. 14 - Assegnazione degli alloggi

Gli alloggi di E.R.S. sono assegnati in locazione a soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale mediante apposita graduatoria, predisposta secondo le procedure ed i criteri contenuti nel presente Regolamento.

L'Amministrazione Comunale convoca con lettera raccomandata, e/o altro idoneo strumento di notifica, i soggetti che si sono collocati utilmente in graduatoria. Procede dunque all'assegnazione degli alloggi, seguendo l'ordine di graduatoria, sulla base delle disponibilità abitative utilizzabili in relazione alla composizione del nucleo familiare.

Dell'assegnazione viene redatto apposito verbale.

Qualora l'interessato non si presenti per l'assegnazione senza giustificato motivo, viene escluso automaticamente dalla graduatoria.

L'interessato ha la facoltà di rifiutare gli alloggi proposti solo in presenza di giustificati motivi che la commissione si riserva di valutare.

La rinuncia immotivata o le cui motivazioni non siano ritenute legittime dalla Commissione comporta l'esclusione dalla graduatoria.

L'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto è disposta con provvedimento del dirigente competente.

Le convenzioni relative all'attuazione degli interventi disciplinano il termine - comunque non superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori o della sopraggiunta disponibilità di alloggi, successiva alla prima locazione - entro il quale il Comune deve comunicare al proprietario delle unità immobiliari i nominativi dei soggetti con i quali stipulare i contratti di locazione. Ove il Comune si trovi impossibilitato a rispettare il termine convenuto, il proprietario degli alloggi può procedere - previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale - ad individuare direttamente gli aventi diritto, fermo restando il possesso dei requisiti per gli stessi previsti al precedente art. 12. Il Comune si riserva di effettuare verifiche al riguardo.

ART. 15 - Annullamento dell'assegnazione

L'annullamento dell'assegnazione viene disposto con provvedimento del dirigente competente nel caso di:

- assegnazione di alloggio avvenuta in contrasto con le norme a tale data vigenti;
- assegnazione di alloggio ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazione risultata falsa.

L'annullamento dell'assegnazione determina la cancellazione del soggetto interessato dalla graduatoria e, qualora intervenga nel corso del rapporto di locazione, determina altresì la risoluzione di diritto del contratto.

L'annullamento a seguito di dichiarazioni mendaci o documentazione falsa comporta inoltre l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 76 del D.P.R. 445 del 2000.

ART. 16 - Decadenza dall'assegnazione

La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata con provvedimento del Dirigente competente qualora l'assegnatario:

- non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato;
- abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio assegnato;
- abbia utilizzato l'alloggio per l'espletamento di attività illecite;
- abbia perduto i requisiti previsti per l'assegnazione in costanza del rapporto di locazione;
- abbia eseguito sull'alloggio opere abusive;
- risulti moroso nel pagamento del canone per un periodo superiore a 6 mesi.

La dichiarazione di decadenza comporta la cancellazione dalla graduatoria, la risoluzione di diritto del contratto, nonché l'obbligo di rilascio immediato dell'alloggio.

TITOLO IV

LOCAZIONE

ART. 17 - Contratto di locazione a canone controllato

Effettuata l'assegnazione degli alloggi, l'Amministrazione Comunale comunica i nominativi degli assegnatari al Soggetto Attuatore dell'intervento affinché provveda, entro 15 giorni, a convocare gli stessi, con lettera raccomandata, per procedere alla firma dei contratti di locazione, informando l'Amministrazione al riguardo.

Qualora senza giustificato motivo l'assegnatario non si presenti per la sottoscrizione del contratto di locazione dell'alloggio, il proprietario ne dà tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale, che provvede alla revoca dell'assegnazione ed alla cancellazione del soggetto interessato dalla graduatoria.

I contratti di locazione degli alloggi sono stipulati ai sensi della legge 9.12.1998 n. 431 recante "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

Riguardo alla durata dei contratti di locazione si rinvia alla disciplina contenuta nell' "Accordo Territoriale sulle locazioni abitative", applicabile, al momento della stipula del contratto, nel Comune di Firenze e nei Comuni limitrofi, fatta eccezione per gli aumenti automatici dei canoni di locazione in esso previsti".

Il rinnovo del contratto di locazione e la sua eventuale proroga al termine della prima scadenza sono subordinati alla verifica, ad opera del Comune, del mantenimento in capo al locatario dei prescritti requisiti.

Le spese contrattuali sono a carico del conduttore, fatta eccezione della spesa di registrazione ripartita tra le parti nella misura del 50% (cinquanta per cento).

Copia del contratto dovrà essere trasmessa all'Amministrazione entro 10 giorni dalla data di registrazione.

ART. 18 - Canone di locazione

Il canone di locazione è determinato con riferimento al valore medio (€/mq) ricavabile dagli Accordi Territoriali (ai sensi della L.n. 431/1998) vigenti al momento della stipula delle convenzioni con i Soggetti Attuatori, per la specifica zona del territorio del Comune di Scandicci, ridotto:

- di almeno il 10%, in assenza di forme di contributo pubblico per la realizzazione dell'alloggio;
- di almeno il del 15%, in presenza di forme di contributo pubblico pari o superiori al 20% del costo di realizzazione documentato;
- di almeno il 30%, in presenza di forme di contributo pubblico pari o superiori a 40% del costo di realizzazione documentato;

Si fa inoltre espresso rimando alla disciplina contenuta nei menzionati Accordi Territoriali vigenti al momento della stipula delle convenzioni con i Soggetti Attuatori, per quanto attiene:

- l'aggiornamento annuale del canone di locazione;
- il calcolo delle superfici dell'alloggio da prendere a riferimento per la determinazione del canone di locazione.

ART 19 - Sanzioni

L'accertamento delle violazioni alle disposizioni contenute nel presente regolamento e l'applicazione delle relative sanzioni sono disciplinate dalle disposizioni della L. n. 689 del 24.11.1981.

Per le violazioni alle disposizioni del presente regolamento, non diversamente sanzionate dalla normativa statale e/o regionale, si applica la sanzione prevista dall'art. 7 bis del D. Lgs. 267/2000 (minimo 25,00 euro, massimo 500,00) ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

TITOLO V

CONDUZIONE ALLOGGI

ART. 20 - Gestione degli alloggi

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale gestire direttamente, o tramite soggetto affidatario, gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato. In tal caso una quota pari al 5% del canone di

locazione introitato dal proprietario degli immobili deve essere dallo stesso corrisposto al Comune, o al soggetto affidatario, a remunerazione dei costi di gestione sostenuti.

ART. 21 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore per interventi di manutenzione sull'alloggio locato ed oneri accessori si rinvia alla disciplina contenuta nel Codice Civile nonché alla normativa vigente in materia di locazione di immobili a destinazione residenziale.

TITOLO VI

NORMA TRANSITORIA E FINALE

ART. 22 - Entrata in vigore e durata

Il presente regolamento entra in vigore dal primo giorno del mese successivo all'esecutività della deliberazione di approvazione dello stesso ed è destinato a dispiegare i propri effetti senza limiti di tempo e sino a successiva modifica o abrogazione, che potranno essere disposte con la medesima forma dell'atto di approvazione.