

REGOLAMENTO
per l'individuazione dei soggetti aventi priorità per l'acquisto o la
locazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica

Art. 1 - PRINCIPI GENERALI

1. Il Comune di Rignano Flaminio 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.

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, sovvenzionata, agevolata, secondo le disposizioni del presente regolamento, i seguenti soggetti:
 - a) i singoli cittadini.

Art. 3 – REQUISITI NECESSARI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA, SOVVENZIONATA, AGEVOLATA

1. Avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza in altro Stato, avere in Italia la residenza da almeno cinque anni e svolgere un'attività lavorativa dimostrata con i versamenti dei contributi per un periodo complessivo di almeno 2 anni debitamente certificata;
2. Essere residenti nel Comune di Rignano Flaminio o avere attività lavorativa nel Comune di Rignano Flaminio, da almeno 3 anni.
3. Non avere l'esclusiva piena proprietà di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, o di terreni edificabili su cui sia possibile costruire un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nel territorio comunale. In caso di proprietà di un alloggio inadeguato, intestato ad uno dei membri del nucleo familiare dell'assegnatario, egli deve impegnarsi per iscritto ad alienare a terzi detto alloggio prima della stipula del contratto di acquisto dell'alloggio a prezzo convenzionato. Per alloggio adeguato si rimanda all'art. 8 del presente regolamento.
4. Non aver mai ottenuto l'assegnazione, in proprietà o con un patto di futura vendita, di una casa costruita con il contributo finanziario pubblico;
5. Avere un reddito medio imponibile non superiore ad Euro 30.000,00. Per reddito medio si intende la somma dei redditi complessivi dell'ultima dichiarazione dei redditi del richiedente e di tutti i componenti del nucleo familiare diviso il numero di componenti; tale limite di reddito sarà adeguato annualmente, a partire, sulla base degli incrementi dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

Possono presentare richiesta per l'acquisizione degli alloggi anche "singoli" con proprio stato di famiglia, o componenti maggiorenni di una famiglia che intendano costituire un proprio nucleo familiare.

Per quanto concerne la fattispecie del soggetto singolo che intenda costituire un nuovo nucleo familiare ma privo di reddito, ovvero nullatenente, si farà riferimento alla situazione economica patrimoniale del nucleo familiare di appartenenza.

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 dalla 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.

Art. 6 - CONTENUTI DELLA DOMANDA

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune, dovrà contenere:
 - a. Generalità del soggetto richiedente.
 - b. Reddito imponibile complessivo riferito a tutti i componenti del nucleo familiare del singolo soggetto richiedente, 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 a tutti i componenti del nucleo familiare del singolo soggetto richiedente.
 - d. Autocertificazione di eventuale precedente assegnazione di area in diritto di superficie in P.E.E.P. o eventuale assegnazione di alloggi in edilizia residenziale pubblica nel territorio nazionale;
 - 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. 6 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

1. Criteri per l'attribuzione dei punteggi a singoli richiedenti:
 - a) soggetto residente nel Comune di Rignano Flaminio da almeno cinque anni dalla data del bando punti 10
 - b) soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa nel Comune da almeno tre anni dalla data del bando punti 5
 - b1) soggetto residente nel Comune di Rignano Flaminio da almeno 3 anni e da meno di cinque anni punti 3
 - b2) soggetto non residente ma che presta attività lavorativa continuativa da almeno 2 mesi e da meno di tre anni punti 3
 - c) soggetto non titolare, esso stesso e i membri del nucleo familiare, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un appartamento punti 5

- d) soggetto titolare, esso stesso e 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 3
- e) 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 2
- f) soggetto che abita un alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto punti 3
- g) soggetto che abita in alloggio locato e non è, esso stesso e i membri del nucleo familiare, titolare del diritto di proprietà di alcun alloggio sul territorio nazionale punti 3
- h) presenza nel nucleo familiare di soggetti diversamente abili che comportino una diminuzione permanente della capacità motoria di almeno il 100%, certificata dalle autorità competenti punti 6
- i) presenza nel nucleo familiare di soggetti diversamente abili che comportino una diminuzione permanente della capacità motoria di almeno il 50%, certificata dalle autorità competenti punti 3

- j) per la presenza all'interno del nucleo familiare di figli il punteggio si attribuisce in maniera proporzionale al numero dei figli, punti 1 per ogni figlio
- k) per la composizione dei nuclei familiari si attribuisce un punteggio inversamente proporzionale alla sommatoria degli anni dei coniugi con l'esclusione dei figli a carico:
 - punti 5 se la somma degli anni è compresa tra i 35 e 50 anni
 - punti 4 se la somma degli anni è compresa tra i 51 e 60 anni
 - punti 3 se la somma degli anni è compresa tra i 61 e 70 anni
 - punti 2 se la somma degli anni è compresa tra i 71 e 80 anni
 - punti 1 per tutti gli altri.

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

3. Le fattispecie di cui al punto 1 del presente articolo sono riferite al nucleo familiare del richiedente, risultante dallo stato di famiglia, rilasciato dal Comune di residenza.

Art.7 - 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.8 - DEFINIZIONE DI ADEGUATEZZA E DI ALLOGGIO

1. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art.6 un alloggio di proprietà del richiedente, si considera "adeguato" ai fini dell'applicazione del presente regolamento quando ha una superficie utile, 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.

E', inoltre, considerato inadeguato l'alloggio occupato da un portatore di handicap nel quale non sia possibile procedere all'abbattimento delle barriere architettoniche, come previsto dalla L.13/89 e D.M. 236/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.9 - 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.4 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.10 – 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. 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 per i beneficiari.
3. 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.

Art.11 – VINCOLI PER L'ACQUISTO / LOCAZIONE

1. Gli acquirenti dell'abitazione dovranno sottostare ai seguenti vincoli:
 - a) divieto di acquistare più di un'abitazione;
 - b) divieto di cessione a terzi dell'atto preliminare di compravendita;
 - c) divieto di alienare l'abitazione per dieci anni dalla data dell'atto di acquisto, salvo nullaosta rilasciato dalla Giunta Comunale di Rignano Flaminio.