

**Comune di
TAVARNELLE VAL DI PESA**

Regolamento comunale per l'individuazione dei soggetti ai quali devono essere venduti o dati in locazione gli alloggi costruiti in regime di "edilizia convenzionata"

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.105 del 21 dicembre 2006
Modificato con le seguenti delibere del Consiglio Comunale:
n. 85/CC del 27 dicembre 2007, n. 87/CC del 26 novembre 2009
e n.4/CC del 31 gennaio 2013

Regolamento comunale per l'individuazione dei soggetti ai quali devono essere venduti o dati in locazione gli alloggi costruiti in regime di "edilizia convenzionata".

Art. 1. Oggetto, finalità e ambito di applicazione.

1. Il presente regolamento disciplina i requisiti soggettivi e le procedure per l'individuazione dei soggetti ai quali è riservata la vendita o la locazione degli alloggi costruiti, anche nelle aree destinate a P.E.E.P., in regime di "edilizia convenzionata" ai sensi degli art.li 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e degli art.li 122 e 123 della legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1.
2. Finalità del presente regolamento è promuovere il diritto alla prima casa dei cittadini nell'ambito della programmazione urbanistica degli interventi abitativi definita dal Piano Regolatore Generale.
3. Le disposizioni del presente regolamento si applicano esclusivamente alla vendita e alla locazione degli alloggi per realizzare i quali il soggetto attuatore dell'intervento edilizio abbia stipulato una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo ai sensi e con gli effetti disciplinati dalle norme richiamate al comma 1.

Art.2. Definizioni.

1. Ai fini del presente regolamento si intendono:
 - a) per "legge": la legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1;
 - b) per "convenzione" (o "convenzioni"): le convenzioni stipulate ai sensi degli art.li 122 e 123 della legge;
 - c) per "atto d'obbligo" (o "atti d'obbligo"): l'atto d'obbligo unilaterale previsto dagli art.li 122 e 123 della legge;
 - d) per "alloggi": gli alloggi per i quali trovano applicazione la convenzione o l'atto d'obbligo;
 - e) per "nucleo familiare": quello composto dal richiedente e da tutti coloro che, anche se non legati da vincoli di parentela, risultano nello stesso stato di famiglia anagrafico alla data di pubblicazione del bando;
 - f) per "giovane coppia": due persone, anche dello stesso sesso, che non abbiano compiuto il 40° anno di età, anche se non legati da vincoli di parentela, che risultano nel medesimo stato di famiglia anagrafico alla data di pubblicazione del bando;
 - g) per "soggetti separati o divorziati": i coniugi legalmente separati con provvedimento di separazione omologato dal tribunale o legalmente divorziati alla data di pubblicazione del bando.

Art.3. Soggetti cui possono essere venduti o dati in locazione gli alloggi.

1. Gli alloggi possono essere venduti o dati in locazione, in base alle procedure disciplinate dalle successive disposizioni del presente regolamento, esclusivamente ai seguenti soggetti:
 - a) il Comune e gli altri Enti pubblici e loro aziende o società istituzionalmente operanti nel settore della casa;
 - b) singoli cittadini.

Art.4. Bando e graduatoria.

1. I soggetti di cui all'art.3 sono scelti attraverso una procedura pubblica e sono inseriti in una graduatoria, formata appositamente in occasione di interventi di edilizia convenzionata. La graduatoria è distinta in due parti che riportano i soggetti interessati, rispettivamente, alla vendita e alla locazione degli alloggi quando tali tipi di cessione sono entrambi previsti nell'intervento in questione.

2. Il bando contiene, in particolare:

- a) il termine di scadenza per la presentazione delle domande per l'inserimento nella graduatoria, che non può comunque essere inferiore a 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione;
- b) il contenuto e le modalità di presentazione della domanda, da redigere sulla base del modello appositamente predisposto dal Comune, i criteri ed i punteggi per la formazione della graduatoria e i documenti da allegare all'istanza.

3. Il bando viene reso pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio e inserimento sul sito Internet del Comune. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità per assicurare la massima diffusione e conoscenza della procedura.

4. Con il provvedimento che approva il bando è nominata la Commissione per l'esame delle domande di partecipazione.

Art.5. Domande di partecipazione.

1. Le domande di partecipazione alla procedura di cui all'art.4 devono contenere, in particolare:

- a) le generalità del soggetto richiedente;
- b) qualora il bando preveda l'assegnazione di un punteggio ai sensi del successivo art.6, comma 5, l'indicazione del reddito netto complessivo del nucleo familiare del soggetto richiedente, da calcolarsi secondo le disposizioni del bando medesimo;
- c) l'indicazione di eventuali diritti di proprietà (anche se gravati dall'esistenza di diritti di uso, usufrutto o abitazione) o della titolarità di diritti di usufrutto, uso o abitazione su unità immobiliari ad uso abitativo con la precisazione delle relative caratteristiche; tali diritti possono appartenere al soggetto richiedente o ad altri componenti il nucleo familiare definito ai sensi della precedente lett. b);
- d) dichiarazione di precedente assegnazione di area P.E.E.P.;
- e) l'indicazione di ulteriori titoli di preferenza per l'assegnazione dei punteggi previsti al successivo art.6;
- f) le ulteriori dichiarazioni o indicazioni previste dal bando e non richiamate nelle lettere precedenti.

2. Il contenuto delle domande eventualmente avanzate dai soggetti di cui all'art.3, comma 1, lett. a) è disciplinato dal bando.

Art.6. Criteri per l'assegnazione dei punteggi.

1. Alle domande presentate dai soggetti di cui all'art.3, comma 1, lett. a) sono assegnati **40 punti**. Ulteriori punteggi possono essere stabiliti dal bando.

2. Alle domande presentate dai singoli cittadini sono assegnati i seguenti punteggi:

a1 – ai soggetti residenti nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa da almeno tre anni alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

punti 10;

a2 – ai soggetti non residenti, ma che prestano attività lavorativa continuativa nel territorio comunale da almeno tre anni alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

punti 10;

a3 – ai soggetti residenti nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa da meno di tre anni e da almeno sei mesi alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

punti 5;

a4 - ai soggetti non residenti, ma che prestano attività lavorativa continuativa nel territorio comunale da meno di tre anni e da almeno sei mesi alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

punti 5;

a5 – ai soggetti residenti nei Comuni di Bagno a Ripoli, Certaldo, Greve in Chianti, Impruneta, Montespertoli, Castellina in Chianti e Poggibonsi da almeno tre anni alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande:

punti 4;

b1 – ai soggetti che non sono titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su una unità immobiliare ad uso abitativo:

punti 3;

b2 – ai soggetti che sono titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di una unità immobiliare non adeguata (ai sensi dell'art.7 del presente regolamento) alle necessità del nucleo familiare:

punti 2;

b3 – ai soggetti che sono titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su una unità immobiliare ad uso abitativo per una quota uguale o inferiore al 50 per cento ovvero che sono titolari del diritto di proprietà su una unità immobiliare ad uso abitativo gravata da un diritto di usufrutto, uso o abitazione:

punti 1;

b4 - ai soggetti già assegnatari di area P.E.E.P. e che non si trovano nella condizione di cui alla successiva lettera “b6”:

punti -1;

b5 – ai soggetti titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su una unità immobiliare alloggio adeguato o superiore alle necessità del proprio nucleo familiare ai sensi dell’art.7 del presente regolamento:

punti -1;

b6 – ai soggetti titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di più di una unità immobiliare:

punti -5;

c1 - soggetto che abita una unità immobiliare che debba essere abbandonata a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto:

punti 5;

d1 - soggetto che abita in una unità immobiliare di cui è conduttore e che non è titolare del diritto di proprietà su alcuna unità immobiliare ad uso abitativo su tutto il territorio nazionale:

punti 2;

e1 – nel caso di presenza nel nucleo familiare, come definito ai sensi del successivo comma 4 del presente articolo, di soggetti affetti da menomazioni che comportino una diminuzione permanente della capacità motoria superiore a due terzi, certificata dalle autorità competenti e che abitino in alloggio con barriere architettoniche:

punti 2;

f1- giovane coppia (come definita all'art.2 del presente regolamento):

punti 1;

f2- coppia di cui al precedente punto con uno o più figli a carico:

punti 2;

f3- ai soggetti separati o divorziati (come definiti all'art.2 del presente regolamento) con uno o più figli a carico:

punti 1;

g1 – ai soggetti che non hanno compiuto il 35° anno di età alla data di pubblicazione del bando:

punti 1.

3. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui alle lettere a1, a2, a3 e a4 sono equiparati ai soggetti residenti o che prestano attività lavorativa nel territorio comunale i soggetti che, rispettivamente, sono residenti o prestano attività lavorativa nel territorio dei Comuni di Barberino Val d'Elsa o di San Casciano Val di Pesa.

4. I requisiti di cui alle lett. a1, a2, a3, a4, a5, f3 e g1 si riferiscono e sono verificati con riferimento al solo soggetto che presenta l'istanza. I requisiti di cui alle lett. b1, b2, b3, b4, b5, b6 e d1 si riferiscono e sono verificati con riguardo a tutti i componenti del nucleo familiare definito al precedente art.2 del presente regolamento.

5. Nel bando sono previsti ulteriori criteri per l'assegnazione di un punteggio in relazione al reddito complessivo del nucleo familiare del soggetto.

6. E' considerato titolare del diritto di proprietà, usufrutto uso o abitazione il nucleo familiare che detiene una quota del diritto superiore al 50 per cento.

7. Per i beni la cui titolarità, in diritto di proprietà o ad altro titolo, è rilevante per l'attribuzione dei punteggi previsti dalle lett. b1, b2, b3, b4, b5 e b6 del precedente comma 2, si fa riferimento agli immobili esistenti in tutto il territorio nazionale.

8. Al momento dell'assegnazione del punteggio, non sono cumulati i punteggi indicati dal precedente comma 2 e contraddistinti dalla stessa lettera.

9. Nel caso di parità tra due o più dei partecipanti alla procedura, al fine di individuare l'ordine agli stessi assegnato nella graduatoria, la Commissione formata ai sensi dell'art.4, comma 4, del presente regolamento, procede per sorteggio ed in seduta pubblica.

Art.7. Definizione di unità immobiliare “adeguata”.

1. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art.6, comma 2, una unità immobiliare ad uso abitativo si considera "adeguata" quando ha una superficie utile abitabile - intesa quale la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre - così determinata:

- per i nuclei familiari costituiti da 1 persona: almeno mq. 30,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 2 persone: almeno mq. 45,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 3 persone: almeno mq. 55,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 4 persone: almeno mq. 65,00;
- per i nuclei familiari costituiti da 5 persone: almeno mq. 75,00.

Per nuclei familiari maggiori si considera un aumento da 10 mq. a persona. L'unità immobiliare si considera sovradimensionata quando ha una superficie tale da permettere la convivenza di due nuclei familiari.

Art. 8. Approvazione e revisione della graduatoria.

1. La graduatoria prevista dall'art.4 del presente regolamento una volta predisposta dall'apposita Commissione costituita per l'esame delle domande di partecipazione alla procedura, è approvata con provvedimento del Responsabile competente ed è pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune per 30 giorni.

2. Ai soggetti che hanno presentato domanda viene data comunicazione personale e diretta dell'esito della procedura e della relativa inclusione nella graduatoria.

3. Il procedimento per la formazione e l'approvazione della graduatoria deve concludersi entro 120 giorni dalla pubblicazione del bando.

Art.9. Decadenza dalla graduatoria.

1. Sono dichiarati decaduti dalla graduatoria prevista dall'art.4 del presente regolamento, con provvedimento del Responsabile competente, i soggetti per i quali, prima di aver sottoscritto il contratto di acquisto o locazione degli alloggi di cui trattasi, risultino modificati i requisiti in base ai quali sono stati stabiliti il punteggio e la collocazione in graduatoria;

2. Nel caso di cui al precedente comma 1, l'alloggio è offerto in vendita o in locazione al soggetto che segue nella graduatoria.

3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano ai soggetti di cui all'art.3, comma 1, lett. a), che possono acquistare o prendere in locazione anche più unità immobiliari, senza incorrere in decadenze.

4. Qualora la graduatoria sia esaurita, il soggetto attuatore può vendere o locare gli alloggi rimasti invenduti o non locati a soggetti dallo stesso liberamente scelti nel rispetto, comunque delle condizioni e delle prescrizioni della convenzione o dell'atto d'obbligo e della legge.

Art.10. Norme applicabili alla vendita e alla locazione degli alloggi.

1. Nella vendita e nella locazione degli alloggi si applicano le disposizioni previste dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo stipulati dai soggetti attuatori degli interventi di edilizia convenzionata di cui all'art.1, comma 1, nonché le disposizioni della legge.

Art.11. Penali contrattuali per la mancata residenza

Nelle convenzioni da stipulare tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti attuatori o negli atti unilaterali d'obbligo dovranno essere inserite le seguenti condizioni, fatte salve le clausole e le penali definite negli stessi atti relative ai prezzi di cessione degli alloggi:

- I Contratti di compravendita degli immobili realizzati ai sensi del presente regolamento devono essere trasmessi all'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla stipula.
- Gli acquirenti degli immobili dovranno prendervi la residenza entro 18 mesi dalla presa in consegna degli stessi. Il mancato rispetto della presente condizione comporta il pagamento all'Amministrazione comunale da parte dell'acquirente, a titolo di penale, di un importo corrispondente al costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e art.121 della LR 1/2005.