

REGOLAMENTO PER FORMAZIONE GRADUATORIA PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

ART. 1 - PREMESSA

Il comune di Roccafranca allo scopo di incrementare i programmi di intervento nel campo dell'edilizia convenzionata, intende procedere alla formazione di graduatoria per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata nel P.P. di via Francesca nord.

ART. 2 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

La Giunta Comunale con propria deliberazione provvederà a determinare il prezzo di vendita dei singoli alloggi in base all'incidenza dei costi dovuti per:

- a- costo base del terreno,
- b- costo di costruzione dell'alloggio,
- c- costo delle urbanizzazioni,
- d- spese tecniche di progettazione del P.P., delle opere di urbanizzazione e degli alloggi, di cui alla convenzione stipulata in data 19.12.2007 fra il comune di Roccafranca ed i realizzatori del P.P.

ART. 3 - TIPOLOGIA DELLE ABITAZIONI - SUPERFICIE MASSIMA AMMESSA

La tipologia degli alloggi è di:

- a- appartamenti in case a schiera:
 - 1) tipologia "A"
 - 2) tipologia "B"
 - 3) tipologia "C"
- b- appartamenti in palazzina:
 - 1) con superficie abitabile lorda di pavimento da 60 mq a 80 mq;
 - 2) con superficie abitabile lorda da 81 mq a 100 mq;

La superficie lorda di pavimento massima consentita per alloggio è di mq. 150 compreso le superfici accessorie (cantine, garage, ecc.).

ART. 4 - CONDIZIONI GENERALI PER L'ASSEGNAZIONE

L'assegnazione degli alloggi nel limite della disponibilità dei medesimi, sarà fatta a singoli cittadini che si trovino nelle sottoelencate condizioni:

- a) Cittadinanza: il beneficiario deve essere cittadino italiano o di uno Stato appartenente all'Unione Europea o ancora di uno Stato non appartenente all'Unione Europea, purchè in quest'ultimo caso titolare di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno purchè residenti legittimamente in Italia da almeno 5 anni ed esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b) Residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Roccafranca oppure prestare nel medesimo Comune la propria attività di lavoro esclusiva o principale. L'iscrizione all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE) del Comune ove è situato l'alloggio oggetto di agevolazione è equiparata alla residenza;
- e) Impossidenza: il beneficiario e il coniuge o il convivente non devono essere titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nel Comune ove è ubicato l'alloggio;
- d) Mancata precedente assegnazione: il beneficiario non deve avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o in locazione di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concesso, dello Stato o di altro ente pubblico;
- e) Limite di reddito: non fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare* superiore

a €46.482,00= per l'anno 2007.

* per nucleo familiare si intende quanto risultante all'ufficio anagrafe del Comune di residenza alla data di presentazione della domanda di edilizia convenzionata.

ART. 5 - IMPEGNI A CARICO DEL RICHIEDENTE

Il richiedente nella domanda di assegnazione dell'alloggio e successivamente in sede di trascrizione dell'atto di compra-vendita, deve impegnarsi ad accettare le seguenti condizioni:

1- l'assegnatario dovrà versare al costruttore entro 15 giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'alloggio, a titolo di caparra, una somma pari al 5% del prezzo di vendita dell'alloggio, oltre ad un secondo acconto pari al 15 % del prezzo di vendita dell'alloggio al completamento della struttura dell'immobile.

2- la stipula dell'atto notarile di compra-vendita dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data del rilascio del documento di agibilità dell'immobile.

3- In caso di inosservanza delle disposizioni di cui ai precedenti punti 1)2), l'Amministrazione Comunale apporgerà le necessarie modifiche alla delibera della Giunta Comunale di assegnazione degli alloggi mentre il costruttore provvederà alla restituzione delle eventuali somme versate a titolo di caparra senza interessi e con la riduzione del 20% da trattarsi a titolo di penalità.

4- L'alloggio assegnato in forza del presente regolamento, non può essere alienato, se non trascorsi almeno dieci anni dalla data della richiesta del certificato di abitabilità. In caso di necessità, la cui sussistenza verrà valutata dalla Giunta Comunale di vendita nel periodo suindicato dei dieci anni, il Comune avrà diritto di prelazione, da esercitarsi entro 90 giorni dalla comunicazione e con valutazione dell'alloggio pari al prezzo iniziale aggiornato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali generali (Indice ISTAT all'atto della convenzione), valutazione che sarà vincolante per le parti, fatti salvi i trasferimenti per atto di successione o vendita a favore di uno o più componenti la famiglia (coniuge, figli, conviventi, genitori, ecc.) dell'assegnatario.

5- La valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale si intende da effettuarsi anche per la vendita in caso di non prelazione da parte del Comune, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'alloggio al momento dell'alienazione e del prezzo di acquisizione dell'alloggio a suo tempo corrisposto, valutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT.

Detta differenza verrà valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale e sarà riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvederà a versarla al Comune.

In caso di non prelazione da parte del Comune, la vendita dell'immobile è consentita, in ogni caso, ad assegnatari che abbiano i requisiti previsti dal presente regolamento.

E' vietata la locazione degli alloggi, se non trascorsi dieci anni dalla stipula della convenzione e nella tal ipotesi e solamente per cause di forza maggiore, il Comune può concedere la possibilità di affitto dell'immobile a terzi a canone non superiore al 4% del prezzo dell'alloggio al momento dell'atto notarile di compravendita.

ART. 6 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza a quanto stabilito dai precedenti artt. 4 e 5, il Comune si riserva la facoltà di riavere l'alloggio assegnato, restituendo il prezzo all'assegnatario inadempiente, senza interessi con la riduzione del 20% da trattarsi a titolo di penalità.

Il proprietario o l'acquirente, loro eredi, successori ed aventi causa, fin d'ora rinunciano ad ogni azione giudiziaria od amministrativa nei confronti del Comune.

ART. 7 - DOMANDE PER ASSEGNAZIONE ALLOGGI

Chiunque ritiene di essere nelle condizioni previste dal vigente regolamento per ottenere l'assegnazione di un alloggio di edilizia convenzionata nel P.P. di via Francesca nord, dovrà far pervenire all'Amministrazione Comunale una richiesta nel termine che sarà fissato dalla Giunta Comunale mediante apposito bando.

ART. 8 - RINUNCIA

In caso di rinuncia da parte di un assegnatario dell'alloggio, la Giunta Comunale provvederà ad assegnare l'alloggio seguendo l'ordine della graduatoria generale di cui al successivo art. 10.

ART. 9 - ESAME DOMANDE

Scaduto il termine di cui al precedente art. 7, la Giunta Comunale, sentite le Commissioni Competenti, esamina le domande pervenute all'Amministrazione attenendosi ai seguenti criteri:

- a- dispone l'eventuale eliminazione delle domande presentate o pervenute fuori termine,
- b- controlla che il richiedente, in base alla documentazione allegata alla domanda, possieda i requisiti previsti all'art. 4 ed abbia sottoscritto l'impegno di cui all'art. 5,
- c- determina l'eliminazione delle domande non conformi a quanto stabilito al comma precedente b),
- d- dispone l'assegnazione degli alloggi secondo i criteri di cui al successivo art. 10 stilando apposito graduatoria.

ART. 10 - CRITERIO DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Nel caso in cui il numero dei richiedenti ammessi all'assegnazione sia superiore al numero degli alloggi da realizzare in edilizia convenzionata, la Giunta Comunale provvederà alla formulazione di una graduatoria provvisoria in base alla normativa fissata nella tabella allegata al presente regolamento (tabella A denominata "Criteri di assegnazione punteggi ai singoli richiedenti").

Verrà infine formulata dalla Giunta Comunale la proposta di assegnazione degli alloggi, sentiti gli interessati, a parità di punteggio. In caso di mancato accordo, sarà effettuato il sorteggio pubblico tra i richiedenti.

Le assegnazioni avverranno in presenza del notaio e/o segretario comunale.

ART. 11 - ASSEGNAZIONE ALLOGGI

Completate le operazioni di cui agli articoli precedenti, la Giunta Comunale provvederà alla definitiva assegnazione degli alloggi ai richiedenti aventi diritto.

ART. 12 - ALLOGGI NON ASSEGNATI

Per gli alloggi non assegnati ai sensi degli articoli precedenti dovrà essere indetto un nuovo bando, entro un anno dalla prima graduatoria definitiva e così ogni anno per tre anni.

Dopo 3 anni l'attuatore potrà disporre autonomamente della vendita degli eventuali alloggi non assegnati previo pagamento all'Amministrazione Comunale degli oneri di costruzione.

Roccafranca, li

IL SINDACO

TABELLA "A"

CRITERI DI ASSEGNAZIONE	PUNTEGGI AI SINGOLI RICHIEDENTI	PUNTI
A	Per lavoratori dipendenti o pensionati	10
B	Per lavoratori autonomi	2
C	Per residenti cittadini che sono sottoposti a sfratto esecutivo	8
D	Per cittadini residenti o esserlo stati per almeno cinque anni	5
E	Per non residenti ma che lavorano a Roccafranca	4
F	Per cittadini nativi di Roccafranca ma non residenti	2
G	Per giovani coppie che hanno contratto matrimonio	
	- fino a 24 mesi	3
	- oltre 24 mesi fino a 36 mesi	2
	- oltre 36 mesi fino a 48 mesi	1
H	Per cittadini che intendono usufruire di un alloggio la cui superficie utile (S.U.) sia inferiore a mq. 80	5
I	Per i soli coniugi nel nucleo familiare	1
	Per coniugi con 1 figlio a carico o parente diretto di 1° grado	2
	Per coniugi con due figli a carico	3
	Per ogni eventuale ulteriore figlio a carico aggiungere	1
L	Per i cittadini che seppur proprietari di alloggi si trovano in condizioni di sovraffollamento	1
M**	Portatori di handicap invalidi civili nel nucleo familiare	0%-33%
		34%-66%
		67%-99%
		100%
N**	Portatori di handicap nel nucleo familiare con certificato L. 104/92	10
O	Un genitore con figlio minorenni	1
P	Alloggio non adeguato*	1

*Ai fini dell'attribuzione di punteggio un alloggio di proprietà del richiedente si considera "adeguato" quando ha una superficie utile, così come definito dalla Legge Regionale del 20/12/1996 n. 96 e s.m.i;

minima e massima:

- 2 persone superficie compresa tra 45 mq e 55 mq;

- 3 persone superficie compresa tra 55,01 mq e 65 mq;

- 4 persone superficie compresa tra 65,01 mq e 75 mq;

- 5 persone superficie compresa tra 75,01 mq e 95 mq;

per nuclei famigliari maggiori si considera un aumento da 10 a 20 mq a persona.

** M e N non sono cumulabili