



COMUNE DI CAPONAGO
PROVINCIA DI MILANO

REGOLAMENTO

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

ART. 1 - PRINCIPI GENERALI

1. Il Comune di Caponago opera per assicurare il diritto alla prima casa ai cittadini, nell'ambito dei principi di edilizia pubblica residenziale.
2. L'utilizzo 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, a seguito di impegni specifici convenzionali con i soggetti attuatori.

ART. 2 - REQUISITI PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

1. I requisiti soggettivi per fare richiesta di acquisizione e/o locazione degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata, sono i seguenti:
 - a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure in caso di cittadinanza di altro Stato, essere residenti in Italia da almeno 5 anni, con attività lavorativa regolare ed in possesso di ogni altro requisito soggettivo prescritto dalle leggi vigenti per il permesso di soggiorno in Italia degli stranieri;
 - b) avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Caponago, ovvero impegnarsi a trasferire la residenza nel Comune di Caponago alla data di stipula dell'atto di compravendita o del contratto di locazione;
 - c) non essere titolari essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze della propria famiglia nel territorio della Regione Lombardia.
Si considera adeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che:
 - ⇒ abbia un numero di vani abitabili non inferiore al numero di componenti la famiglia, escludendo dal computo la cucina, gli angoli cottura, i servizi igienici, i ripostigli e gli altri vani accessori;
 - ⇒ non sia gravata da diritto di usufrutto a favore di terzi;
 - ⇒ non sia stata dichiarata inabitabile;
 - d) non aver ottenuto essi stessi o altri eventuali componenti del nucleo familiare conviventi a carico, l'assegnazione in proprietà in qualsiasi Comune di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà con il contributo finanziario pubblico.
 - e) avere un **reddito massimo annuo imponibile** non superiore all'importo di €. **40.400,00** (quarantamilaquattrocento/00).

Questo reddito si calcola:

- ⇒ sommando il reddito del nucleo familiare;
- ⇒ detraendo €. 516,46 (euro cinquecentosedici /46) per ogni figlio a carico;
- ⇒ apportando una ulteriore riduzione pari al 40% (quarantapercento), per i redditi da lavoro dipendente e pari al 25% (venticinquepercento) per i redditi da lavoro autonomo. Tale riduzione è calcolata sul reddito al netto delle detrazioni di cui sopra.

Per nucleo familiare, ai fini del presente regolamento, si intende:

- ⇒ la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri da almeno un anno prima della data di emissione del bando e sia dimostrata nelle forme di legge. Il termine di un anno non si applica qualora si tratti di soggetti affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria e di ultrasessantacinquenni o invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o

superiore al 66%, riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto.

- ⇒ Sono, altresì, considerate componenti del nucleo familiare anche persone conviventi non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora tali soggetti siano compresi nel nucleo stesso all'atto dell'emissione del bando. La convivenza deve avere carattere di stabilità, risultare anagraficamente esistente almeno per i due anni antecedenti la data di emissione del bando, essere finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e deve essere dichiarata, da parte del richiedente, e da parte delle persone conviventi, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
2. Possono acquisire e/o affittare alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole che hanno già costituito o che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui alle lettere a) – b) – c) – d) – e) del precedente comma, sempre che si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro 6 (sei) mesi dalla data di abitabilità del fabbricato o dalla data del relativo rogito notarile di acquisto per gli alloggi già realizzati, e comunque a presentare lo stato di famiglia ed il certificato di residenza nel nuovo alloggio al notaio davanti al quale verrà stipulato l'atto di acquisto, a pena della risoluzione dei relativi atti di acquisto promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.
 3. I nubendi dovranno dichiarare di avere l'intenzione di sposarsi entro 12 mesi dalla data di attestazione dell'abitabilità del fabbricato ed impegnarsi a presentare il certificato di matrimonio al notaio davanti al quale sarà firmato l'atto di acquisto.
 4. Per i casi previsti dai precedenti commi 2 e 3 (persone singole e nubendi) i requisiti richiesti dal comma 1 dovranno essere posseduti dalle persone singole senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.
 5. E' vietata la cessione in proprietà e/o in affitto di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, fatta eccezione per i casi previsti dai commi 2 e 3 del presente articolo.
 6. Tutti i requisiti debbono essere posseduti da parte dei richiedenti sia alla data di presentazione delle domande sia al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

ART. 3 - REGIME DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi interessati dal presente regolamento sono soggetti alle disposizioni contenute nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 7 e 8 Legge 28.1.77 n. 10) e sono finalizzati a soddisfare le richieste di acquisizione e/o locazione da parte dei soggetti individuati con specifici bandi pubblici.

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.
2. 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.
3. 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

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 venti giorni. Di detta pubblicazione viene dato contestuale avviso agli interessati per permettere loro la presentazione di eventuali osservazioni entro i successivi dieci giorni.
3. La commissione è nominata dal Responsabile dell'Area Tecnica, il quale ne assume la presidenza, scegliendo gli altri componenti tra il personale dipendente con adeguata qualifica professionale.

ART. 6 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

1. La graduatoria verrà predisposta dalla commissione di cui all'art. 5 e approvata dalla Giunta Comunale sulla scorta dei seguenti punteggi:

PUNTEGGIO PER REDDITO (D.Dirig. 11 febbraio 2008 n° 1088)

1° Fascia € 20.350,00	Punti 10
2° Fascia € 24.050,00	Punti 7
3° Fascia € 40.400,00	Punti 4

PUNTEGGIO PER RESIDENZA

Da 0 a 1 anni	Punti 5
Da 1 anno e 1 giorno	Punti 3 per ogni anno con un massimo di 35 punti

PUNTEGGIO PER ATTIVITA' LAVORATIVA NEL COMUNE DI CAPONAGO RIFERITO AI NON RESIDENTI

Da 0 a 1 anni	Punti 0
Da 1 anno e 1 giorno	Punti 0,75 per ogni anno con un massimo di 15 punti

PUNTEGGIO PER FIGLIA CARICO

Nucleo familiare o persona singola che abbiano a carico figli legittimi, naturali e/o adottivi:

Con un figlio	Punti 6
Per ogni figlio oltre il primo	Punti 4

ALTRE CATEGORIE DI FAMIGLIARI

Nel caso di presenza nel nucleo familiare di figli o altri familiari a carico, disabili o non autosufficienti si dovrà conteggiare un punteggio aggiuntivo per ogni soggetto di **5 punti**.

Nel caso che nel nucleo familiare siano presenti altri familiari a carico, con età superiore a settantacinque anni, si dovrà conteggiare un punteggio aggiuntivo per ogni soggetto di **5 punti**.

Nel caso di persone singole con minori a carico, al punteggio totalizzato con i criteri

sopraindicati dovrà essere conteggiato un punteggio aggiuntivo di **punti 5**.

Nel caso di giovani coppie, dove il capofamiglia non superi i 30 anni, dovrà essere conteggiato un **punteggio aggiuntivo di punti 10**.

ALTRI CASI DI PUNTEGGIO

Nel caso di nucleo familiare con sfratto esecutivo, compreso fra 6 mesi ad 1 anno dalla data del bando viene assegnato un punteggio aggiuntivo di **punti 2**.

Nel caso di nucleo familiare non proprietario abitante in un alloggio in sovraffollamento non idoneo, così come definito al punto c) dell'art. 2, viene assegnato un punteggio aggiuntivo di **punti 1**.

PRECEDENZA

Qualora due o più richiedenti abbiano conseguito lo stesso punteggio, 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 al cui interno ci sia un disabile;
2. nucleo familiare con maggior numero di figli minori di 25 anni;
3. nucleo familiare con la minore età complessiva dei coniugi;
4. nucleo familiare al cui interno sia presente un familiare di età superiore a settantacinque anni;
5. nucleo familiare con un componente appartenente alle forze armate ed ai corpi militari;
6. nucleo familiare con un componente in età lavorativa che a seguito della perdita della precedente attività esclusiva o principale, o a causa di ristrutturazione industriale, e comunque di eventi ad esso non imputabili, dovrà svolgere la nuova attività lavorativa nel Comune di Caponago.

PARITA' DI PUNTEGGIO

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. 7 - APPROVAZIONE E DURATA DELLE GRADUATORIE DEFINITIVE.

1. Le graduatorie dei soggetti richiedenti aventi diritto all'acquisizione e/o locazione sono approvate in via definitiva dalla Giunta Comunale previo esame da parte della 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 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.

ART. 8 - ACCETTAZIONE PROPOSTE DI ACQUISTO/LOCAZIONE .

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 hanno sessanta giorni di tempo per la formalizzazione del proprio consenso a procedere all'acquisto/affitto. La mancata formalizzazione della propria adesione nel termine sopra stabilito sarà considerata come atto di rinuncia.
2. L'Amministrazione Comunale è responsabile della sola graduatoria e resta estranea ai rapporti economici e commerciali, che si instaureranno esclusivamente fra Operatore e Assegnatari.
3. Gli assegnatari sono obbligati al rispetto integrale di tutte le clausole contenute nelle convenzioni urbanistiche stipulate fra l'amministrazione Comunale e l'Operatore.

4. Gli alloggi, le autorimesse ed eventuali posti auto coperti assegnati non potranno essere venduti o affittati a qualsiasi titolo prima che siano trascorsi 12 (dodici) anni dal momento dell'immissione in possesso tramite l'atto notarile di compravendita.
5. Su richiesta motivata e comprovata dell'assegnatario il Comune potrà concedere deroghe al divieto di alienazione anticipata. La stessa facoltà è ammessa per il subentrante.
6. L'assegnatario che ottiene la deroga al divieto di inalienabilità è tenuto a cedere l'alloggio prioritariamente a soggetti inseriti nella graduatoria di cui all'art. 5 predisposta dal Comune. La cessione dovrà avvenire allo stesso prezzo della prima assegnazione, rivalutato dell'incremento ISTAT dei prezzi nazionali al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 9 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore successivamente alla pubblicazione all'Albo Pretorio in osservanza alle disposizioni del vigente Statuto Comunale.

Il presente Regolamento Comunale è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 29 ottobre 2008 divenuta esecutiva in data 9 novembre 2008 .

Dalla Residenza Municipale, 3 giugno 2009

IL SINDACO
CAVENAGO Dr. Carlo

IL SEGRETARIO COMUNALE
SALPIETRO Dr. Fulvia

Copia del presente Regolamento Comunale è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni a partire dal 3 giugno 2009 al 18 giugno 2009.

Dalla Residenza Municipale, 18 giugno 2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
SALPIETRO Dr. Fulvia

Il presente Regolamento Comunale è entrato in vigore in data 18 giugno 2009

Dalla Residenza Municipale, 18 giugno 2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
SALPIETRO Dr. Fulvia