



Comune di Radicondoli
(*Provincia di Siena*)

**REGOLAMENTO CONCESSIONE DI CONTRIBUTI COMUNALI ACQUISTO PRIMA CASA
NEL TERRITORIO COMUNE DI RADICONDOLI**

Art. 1

(*Finalità*)

Il presente Regolamento disciplina in particolare la concessione di contributi comunali finalizzati principalmente, all'acquisizione della residenza nel territorio del Comune di Radicondoli, allo scopo di favorire il reinsediamento di popolazione attiva nel territorio e la riqualificazione del patrimonio residenziale delle relative strutture insediative. Per il raggiungimento dell'obiettivo esposto, il Comune di Radicondoli, prevede lo stanziamento di fondi finalizzati all'acquisto, nel rispetto delle normative generali e particolari, di alloggi ubicati nel territorio comunale e destinati ad abitazione principale.

Art. 2

(*Localizzazione degli interventi e disponibilità finanziarie*)

L'Amministrazione Comunale determinerà, negli ordinari atti di programmazione finanziaria, l'entità complessiva del fondo da destinare al cofinanziamento di interventi diretti all'acquisto con o senza ristrutturazione .

Art. 3

(*Requisiti e condizioni obbligatori – Unità immobiliari*)

A pena di esclusione, l'acquisto deve riguardare unità immobiliari:

- a) identificate sotto il profilo catastale, censite al catasto fabbricati ed avere destinazione ad uso abitativo.
- b) che non siano state in qualunque tempo acquisite, realizzate, recuperate dallo Stato o da altri Enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici;
- c) di proprietà delle disciolte ATER, trasferite ai Comuni ai sensi della legge regionale 77/98 e della deliberazione del C.R. 26/06/2002 n. 109;
- d) acquisite, realizzate, recuperate da Enti pubblici non economici utilizzati per le finalità sociali proprie dell'Edilizia Residenziale Pubblica, ivi compresi gli alloggi realizzati con programmi speciali e straordinari;
- e) interessate, anche in assenza di sovvenzioni economiche, dall'attuazione di pregressi programmi regionali;
- f) la cui destinazione ad uso residenziale sia conforme agli atti di governo del territorio e agli strumenti urbanistici vigenti;
- g) libere da ipoteche giudiziali o legali, pignoramenti ed ogni altro genere di vincoli o limitazioni in ordine ad eventuali diritti di terzi.

Gli interventi di acquisto devono riguardare esclusivamente i locali destinati alla residenza e relative pertinenze, mentre non sono ammissibili gli interventi che riguardano esclusivamente l'acquisto delle pertinenze dell'edificio.

Ulteriori requisiti obbligatori potranno essere previsti nei singoli Bandi in relazioni a motivate esigenze e necessità che potrebbero nascere nel corso del tempo, sempre ispirandosi al principio di legalità e di ragionevolezza.

Art. 4

(Requisiti soggetti esecutori dei lavori)

I soggetti esecutori dei lavori, qualora il cofinanziamento riguardasse l'acquisto con successiva ristrutturazione, devono essere regolarmente iscritti alla C.C.I.A.A. e devono necessariamente agire, in ogni fase, nel pieno rispetto delle disposizioni sulla sicurezza e sulla regolarità del lavoro di cui alla legge Regionale 13/07/2007, n. 38 (norme in materia di contratti pubblici e relative a disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro). Resta a carico esclusivo dei soggetti attuatori dell'intervento ogni onere e responsabilità derivanti dall'inosservanza di quanto stabilito nel presente Regolamento. Il soggetto attuatore dell'intervento e responsabile dello stesso coincide con il Titolare/Beneficiario del contributo comunale, tale soggetto si identifica con il sottoscrittore della domanda di accesso al contributo medesimo. Gravi inadempienze e irregolarità accertate in capo ai soggetti esecutori degli eventuali lavori di ristrutturazione costituiranno motivo di revoca dell'intero contributo comunale concesso al soggetto attuatore.

Art. 5

(Requisiti obbligatori dei soggetti beneficiari del contributo)

I requisiti obbligatori che dovranno necessariamente presentare le persone fisiche per poter beneficiare dei contributi comunali, verranno stabiliti dettagliatamente dal Bando, nel rispetto della normativa generale, la quale viene estesa per analogia alla presente disciplina regolamentare. In particolar modo vengono adottati i dettami generici disposti dalla L.R. Toscana n. 96/96 nonché del D.L.25/06/2008 n. 112 convertito in Legge n. 133 del 06/08/2008. Nelle ipotesi in cui si verificassero modifiche e/o integrazioni alla normativa generica di riferimento precedentemente citata, l'Amministrazione Comunale potrà, nei singoli Bandi adeguarsi a quanto stabilito dalla nuove disposizioni legislative.

I requisiti obbligatori sono i seguenti:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro Stato purché in regola con le norme vigenti in materia di immigrazione. Possono presentare domanda anche i cittadini extracomunitari regolari purché in possesso del certificato storico di residenza da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno 5 anni nella Regione Toscana ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 comma 13 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito in L. n. 133 del 06 agosto 2008. L'iscrizione nei registri anagrafici della popolazione residente deve essere continuativa al fine di maturare il requisito di dieci anni nel territorio nazionale o di cinque anni nella regione Toscana. Il certificato storico della residenza può essere sostituito, in sede di domanda, dalla dichiarazione sostitutiva della certificazione storica della residenza;
- b) il componente del nucleo familiare che sottoscrive la domanda di partecipazione al rispettivo Bando comunale, deve avere una età non inferiore a 18 anni alla data di approvazione dello stesso;
- c) acquisire e mantenere la residenza nel Comune di Radicondoli o dichiarare, in caso di ammissione al finanziamento, di iniziare le pratiche per l'ottenimento della residenza nel Comune di Radicondoli, nel rispetto dei limiti fissati dai successivi art.li 6 e 12 del presente Regolamento, pena il decadimento dal finanziamento medesimo;
- c1) ovvero di acquisire e mantenere, nel rispetto dei limiti fissati dai successivi art.li 6 e 12 del presente Regolamento, la residenza nel nuovo immobile acquistato, nell'ipotesi di soggetto che sia già residente nel Comune di Radicondoli in immobile formalmente fruito in locazione;
- d) il beneficiario del contributo deve impegnarsi a mantenere la residenza nel Comune di Radicondoli per tutto il tempo di durata dell'atto d'obbligo previsto dal successivo art. 12 del presente Regolamento, come presupposto per beneficiare del contributo economico medesimo messo a disposizione dall'Ente;
- e) non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato nel territorio della Regione Toscana. L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla lettera c) della vigente Tabella A, allegata alla L.R. n. 96/96 e sue successive modificazioni e integrazioni;

f) non avere 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, nonché in locazione, di alloggi costruiti, recuperati o comunque fruibili del concorso o del contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici;

2. A pena di esclusione dai contributi di cui al presente Regolamento, i requisiti di cui al comma 1, ad eccezione del requisito di cui alla lettera b) e d), devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare dichiarato ed accertato al momento della pubblicazione del Bando.

3. Non costituiscono motivo di esclusione dai benefici di cui al presente Regolamento:

a) l'assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica a condizione che l'assegnatario :

- sia in regola col pagamento del canone e non sia incorso in alcuna sanzione prevista dalle norme e da ogni altra disposizione di settore;

- rilasci l'alloggio libero da persone e cose e trasferisca la residenza nell'unità immobiliare oggetto del contributo nel termine che verrà fissato nel Bando.

Art. 6

(Titoli e Termini del contributo comunale)

Il beneficiario del contributo comunale, nonché tutto il suo nucleo familiare risultante dalla scheda anagrafica cristallizzata al momento della pubblicazione del Bando, devono assumere la residenza nell'alloggio oggetto dell'agevolazione entro termini specifici che verranno individuati in maniera dettagliata di volta in volta nel Bando, nel rispetto delle esigenze e delle prerogative che l'Amministrazione Comunale intenderà perseguire, termini che inizieranno a decorrere dalla pubblicazione delle singole graduatorie definitive.

I termini per l'acquisizione della residenza nell'alloggio oggetto del contributo comunale saranno diversi a seconda che si tratti:

a) ipotesi di immobile immediatamente abitabile, con contestuale presentazione del contratto definitivo di acquisto e dell'eventuale precedente contratto di locazione, debitamente registrato, qualora il beneficiario/titolare del contributo si trovasse nell'eccezione di cui all'art. 5 lett. c1), la residenza deve essere acquisita entro un lasso di tempo che oscilla da un minimo di mesi 3 ad un massimo di mesi 6;

b) ipotesi in cui il Beneficiario del contributo avesse allegato alla domanda solo il preliminare di acquisto dell'immobile unitamente all'eventuale precedente contratto di locazione debitamente registrato, nell'ipotesi nella quale il beneficiario/titolare del contributo si trovasse nell'eccezione di cui all'art. 5 lett. c1), la residenza, deve essere acquisita nell'immobile medesimo entro un termine che oscilla da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 9 mesi, ed entro lo stesso termine deve essere necessariamente presentato anche il contratto definitivo di acquisto;

c) ipotesi di immobile che necessiti di ristrutturazioni e/o adeguamenti per il quale sia già stato presentato il contratto definitivo di acquisto, unitamente all'eventuale precedente contratto di locazione, debitamente registrato, qualora il beneficiario/titolare del contributo si trovasse nell'eccezione di cui all'art. 5 lett. c1), la residenza deve essere acquisita entro un lasso di tempo che oscilla da un minimo di 9 mesi ad un massimo di 12 mesi;

d) ipotesi in cui il Beneficiario del contributo avesse allegato alla domanda solo il preliminare di acquisto, unitamente all'eventuale precedente contratto di locazione, debitamente registrato, qualora il beneficiario/titolare del contributo si trovasse nell'eccezione di cui all'art. 5 lett. c1) e l'alloggio necessitasse di ristrutturazione, la residenza deve essere acquisita entro un lasso di tempo che oscilla da un minimo di 12 mesi fino ad un massimo di 18 mesi, entro lo stesso termine deve essere necessariamente presentato anche il contratto definitivo.

Per i soggetti la cui domanda di accesso ai benefici sia motivata dall'intenzione di costituire un nuovo autonomo nucleo familiare, l'accertamento dei requisiti soggettivi avviene prescindendo dai nuclei familiari di originaria appartenenza, sempre nel rispetto delle caratteristiche e dei vincoli che verranno dettagliatamente fissate nei singoli Bandi. A pena di revoca del Beneficio il nucleo familiare dichiarato nella domanda di accesso al contributo medesimo deve risultare costituito nell'alloggio oggetto del contributo e dimostrato nelle forme di legge, entro i termini indicati nelle singole tipologie di intervento.

I termini per l'acquisizione della residenza sono suscettibili di adeguamento in relazione a specifiche motivate e verificate esigenze.

L'acquisizione e il mantenimento della residenza, da parte del Beneficiario/Titolare del contributo comunale, nell'immobile acquistato (con o senza ristrutturazione) è da considerare come presupposto necessario per beneficiare del contributo medesimo e per mantenere il diritto alla conservazione del beneficio medesimo.

L'acquisizione della residenza nell'immobile acquistato (con o senza ristrutturazione) dal Beneficiario/titolare del contributo e di tutto il suo nucleo familiare risultante dalla scheda anagrafica al momento della pubblicazione del Bando, deve essere considerato come requisito indispensabile per la liquidazione del contributo medesimo.

Art. 7

(Determinazione ed erogazione del contributo comunale)

L'entità massima del contributo comunale verrà determinata, in misura percentuale, rapportata al valore totale dell'immobile acquistato, dall'Amministrazione Comunale in sede di definizione del Bando, in base alle risorse economiche a disposizione dell'Ente medesimo. Qualora si riscontrasse una difformità tra il valore dichiarato nel preliminare di vendita, allegato alla domanda di partecipazione e il valore indicato nel contratto definitivo di acquisto, presentato in seguito dal soggetto, verrà preso in considerazione esclusivamente il valore più basso.

Art. 8

(Valutazione dei titoli per la formazione delle graduatorie)

Le graduatorie saranno predisposte sulla base delle priorità dichiarate dai richiedenti. Il controllo successivo dei requisiti potrà comportare spostamenti in graduatoria nel caso di dichiarazioni infedeli o mancanza del possesso dei requisiti predetti.

In ogni caso la graduatoria per la concessione del contributo è formata dalla somma dei punti attribuiti ad ognuna delle sottoelencate priorità:

A) acquisizione di nuova residenza nel Comune di Radicondoli;

B) anzianità di residenza anagrafica nel Comune di Radicondoli per ogni anno di residenza (punteggio riservato esclusivamente a chi è residente in immobili ubicati nel territorio comunale, su legittimo contratto di locazione regolarmente registrato con età inferiore a 40 anni);

C) anzianità di residenza anagrafica nel Comune di Radicondoli per ogni anno di residenza (punteggio riservato esclusivamente a chi è residente in immobili ubicati nel territorio comunale, su legittimo contratto di locazione regolarmente registrato con età superiore a 40 anni);

D) composizione del nucleo familiare richiedente:

capo famiglia + coniuge/convivente + 2 figli (per ogni ulteriore figlio punti 1)

capo famiglia + coniuge/convivente + 1 figlio

altra composizione del nucleo familiare

a ciascun ulteriore componente il nucleo familiare ultrasessantenne

a ciascun ulteriore componente il nucleo familiare di età compresa tra i 18 e i 60 anni

presenza nel nucleo familiare richiedente di una persona con invalidità:

dal 40% al 67%
oltre il 67%

famiglia composta da un solo adulto con minore a carico
nucleo familiare costretto a vivere in residenze separate dalla data di pubblicazione del Bando

E) reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiare fino a €18.000,00
da €18.000,00 a 24.000,00
da €24.001,00 a 39.701,19

F) nucleo familiare con provvedimento esecutivo di sfratto o sgombero non motivati da inadempienze contrattuali

G) stipulazione di contratto di mutuo per l'acquisto di immobile adibito ad abitazione principale del nucleo familiare.

L'individuazione dei punteggi specifici per ogni singola tipologia sopra indicata, verrà stabilita nel Bando Comunale, rispecchiando la volontà dell'ente e la disponibilità economica e finanziaria, sempre nel rispetto delle prerogative fondamentali individuate nel presente Regolamento.

Per l'attribuzione dei punteggi sono considerate le condizioni possedute oggettivamente documentate al momento della presentazione della domanda.

Nei casi di parità di punteggio, l'Amministrazione Comunale determinerà nel Bando i criteri e le categorie che dovranno essere privilegiati, in base alle esigenze territoriali e agli obiettivi generali che l'Ente medesimo si prefigge di raggiungere nel medio e nel lungo termine.

Art. 9

(Modalità e termini per la presentazione delle domande al Comune)

1. A pena di inammissibilità, le domande per la partecipazione devono essere redatte secondo la modulistica, che verrà allegata di volta in volta al Bando per l'assegnazione dei contributi. Detta documentazione deve pervenire al Comune di Radicondoli, Via Tiberio Gazzei, n. 89 – 53030 Radicondoli, nei termini e seguendo le modalità fissate dal Bando.

L'Amministrazione comunale non assume responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatte indicazioni del recapito da parte del richiedente oppure per la mancata o tardiva comunicazione del cambiamento dell'indirizzo o del domicilio indicato nella domanda né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a atto di terzi, o caso fortuito o forza maggiore.

2. Ai fini dell'istruttoria delle domande di ammissione ai contributi non saranno considerati documenti, a qualsiasi titolo presentati, oltre quelli previsti, dettagliatamente riportati, individuati e richiesti nel Bando.

3. Ai sensi del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. 28/12/2000, n. 445) il richiedente può ricorrere all'autocertificazione dei requisiti nei casi e seguendo le modalità stabilite dalla Legge. In caso di dichiarazione mendace, falsità in atto o uso di atti falsi, oltre alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000, l'Amministrazione comunale provvederà alla revoca del Beneficio eventualmente concesso.

Art. 10

(Iter procedurale formazione delle graduatorie)

Il Comune, mediante apposita Commissione, entro i termini specifici e nel rispetto delle modalità procedurali individuate nel Bando, provvede, previa istruttoria delle domande, all'approvazione sia delle graduatorie provvisorie che di quelle definitive.

Le graduatorie, sia provvisorie che definitive devono essere affisse all'Albo Pretorio on line, con contestuale comunicazione agli interessati dell'avvenuta affissione, entro i termini prescritti ed individuati nel Bando, al fine di garantire la più equa parità di trattamento tra i diversi soggetti istanti.

Si procederà alla formazione delle ulteriori Categorie, oltre a quelle "A" e "B", solamente nel caso in cui le istanze relative alle categorie suddette, non raggiungano il numero minimo di 5 :

Categoria/Graduatoria "A" per tutti coloro, ammessi al contributo, che hanno acquistato immobili immediatamente abitabili e che acquisiscono la residenza nel Comune di Radicondoli;

Categoria/Graduatoria "B" per tutti coloro, ammessi al contributo che hanno acquistato immobili che necessitano di ristrutturazione e che acquisiscono la residenza nel Comune di Radicondoli.

In ogni caso se dall'esito delle graduatorie formate secondo lo schema sopra individuato si produrranno delle economie, l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'opportunità di procedere alla formazione di ulteriori graduatorie relative a domande presentate da soggetti già residenti nel territorio del Comune di Radicondoli su legittimo contratto di locazione regolarmente registrato.

Sono ammissibili ulteriori categorie e quindi contestuali ulteriori graduatorie, oltre a quelle sopra individuate, le quali verranno eventualmente disciplinate negli specifici Bandi che l'Amministrazione potrebbe emanare, in relazione a sopravvenute esigenze e necessità.

L'Amministrazione Comunale può realizzare Bandi omnicomprensivi di tutte le Categorie sopra individuate ma anche Bandi che si riferiscono in via esclusiva ad una o più singole categorie.

L'amministrazione Comunale, di volta in volta indicherà, con riferimento ad ogni singolo Bando le percentuali del fondo suscettibili di finanziare le suddette fattispecie. L'Amministrazione Comunale potrà altresì, in relazione a specifiche e verificate esigenze dar luogo al finanziamento di una soltanto fra le categorie sopra descritte.

Le graduatorie relative alle categoria "A", resteranno in vigore per 2 anni dal momento della pubblicazione della medesima.

Le graduatorie relative alla categoria "B" resteranno in vigore per 3 anni dal momento della pubblicazione della medesima;

Le eventuali ulteriori graduatorie resteranno in vigore nei termini che verranno fissati dettagliatamente di volta in volta nei singoli Bandi, comunque la durata di una graduatoria non potrà superare il limite massimo di 3 anni dalla pubblicazione della medesima.

Si procederà allo scorrimento delle singole graduatorie fino al completo esaurimento delle medesime.

Nel rispetto dei termini di validità delle singole graduatorie è prevista la possibilità di scorrere ex novo le graduatorie medesime procedendo ad una nuova verifica diretta all'accertamento dei requisiti a suo tempo non maturati.

E' prevista la possibilità di prorogare i termini di durata delle singole graduatorie in relazione a motivate e sostanziali ragioni di interesse generale.

Le domande presentate verranno controllate, ai sensi del T.U. n. 445/2000, al fine di accertare la veridicità di quanto autocertificato nonché la continuità del possesso dell'alloggio acquistato.

Le cause specifiche di non ammissibilità delle domande pervenute verranno stabilite nel Bando.

Art.11

(Modalità di liquidazione del contributo)

Il Contributo riconosciuto verrà liquidato con atto del Responsabile del Servizio nel momento in cui si siano perfezionati tutti i requisiti indispensabili che verranno individuati dettagliatamente nel Bando.

Qualora non si perfezionassero i requisiti indispensabili elencati nei relativi Bandi per le rispettive categorie/graduatorie, si scorreranno le graduatorie definitive, sempre nel rispetto dei vincoli individuati nei Bandi medesimi.

Art. 12

(Vincoli)

Il Soggetto beneficiario del contributo inserito nella graduatoria definitiva deve sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Radicondoli, da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari, dandone formale comunicazione e fornendone copia conforme all'Ente, spese a totale carico del beneficiario del contributo.

Il Vincolo obbliga il Beneficiario titolare del contributo per la durata prevista di volta in volta nei singoli Bandi e deve necessariamente contenere:

- 1) L'obbligazione a mantenere la residenza nell'immobile acquistato con il contributo comunale;
- 2) L'obbligazione a non vendere o locare l'immobile ed ogni sua eventuale pertinenza, per il quale è stato attribuito il contributo comunale;
- 3) La dichiarazione della consapevolezza che l'inosservanza anche di uno solo dei suddetti obblighi e condizioni comporta la revoca *ex tunc* dell'intero contributo erogato, incrementato degli interessi.

Ai fini del presente Regolamento la donazione è equiparata alla vendita e la cessione in uso in qualsiasi forma è equiparata alla locazione.

Non sono imposte restrizioni e/o condizioni o limitazioni per l'alienazione o la locazione degli alloggi alla scadenza del vincolo sopra espresso.

Il Beneficiario titolare del contributi comunale potrà, in casi eccezionali, individuati nei singoli Bandi, essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale erogatrice del contributo medesimo, a derogare all'atto d'obbligo sottoscritto.

Le sopra citate circostanze devono essere adeguatamente riscontrate dalla Commissione esaminatrice, nel rispetto dei termini e seguendo le modalità che verranno stabilite nella normativa specifica di riferimento.

Art. 13 (Rendicontazione)

Al fine di ottenere la liquidazione del contributo il beneficiario inserito nella graduatoria definitiva, deve presentare, nei modi e nei termini fissati nella normativa specifica di riferimento, i documenti individuati nella stessa e considerati come elementi fondamentali ed indispensabili per il perfezionamento dei requisiti.

Art.14 (Controlli)

L'Amministrazione comunale procederà, anche successivamente all'erogazione del contributo, ai sensi del D.P.R. n.445/2000, ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rilasciate dai richiedenti il contributo, laddove sussistano ragionevoli dubbi sulla veridicità del loro contenuto.

Qualora venga accertato che il Beneficiario del contributo non abbia rispettato le prerogative dettate dal presente Regolamento e dal successivo Bando, sarà in ogni momento possibile, per l'Ente erogatore, procedere alla revoca del contributo concesso, richiedendo altresì gli interessi maturati dal momento dell'accertamento della mancanza dei requisiti indispensabili elencati nei precedenti articoli.

Approvato con delibera di G.M. n° 139 del 14.11.2011 e C.C. n° 48 del 29.11.2011