

“Regolamento per la concessione ad uso abitativo di immobili di proprietà comunale destinati al progetto “Le Città Sottili”

Art. 1 – Ambito di applicazione

La disciplina di cui al presente Regolamento si applica agli alloggi destinati dall'Amministrazione Comunale di Pisa all'inserimento abitativo di nuclei familiari appartenenti al Progetto Speciale “Le Città Sottili” così come definiti dall'art. 2.

In caso di disponibilità degli alloggi di cui al precedente comma, l'Azienda USL5, concessionaria degli alloggi e in nome e per conto del Comune di Pisa, procede:

- 1) all'individuazione dei nuclei familiari cui sottoporre la proposta di concessione per uso abitativo,
- 2) alla sottoscrizione dell'atto di concessione, secondo le modalità indicate negli articoli seguenti e nel rispetto delle norme di legge in materia di immigrazione e sicurezza pubblica.

Art. 2 – Nuclei familiari interessati

Ai fini del presente Regolamento, per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio due anni prima della disponibilità dell'alloggio e sia dimostrata nelle forme di legge o risulti agli atti dell'Azienda USL5. Per nucleo familiare si intende anche il nucleo composto da una sola persona.

L'inserimento del nucleo familiare come sopra determinato nel Progetto Speciale “Le Città Sottili” è attestato dall'elenco all. 1, fatti salvi gli eventuali e successivi provvedimenti di esclusione o nuova inclusione.

Art. 3 – Procedure per l'individuazione dei nuclei familiari destinatari della proposta di concessione

E' Istituita una Commissione Tecnica Progetto Città Sottili, composta da n° 3 componenti.

I componenti della Commissione sono designati dal Direttore della Società della Salute zona pisana avendo cura di assicurare, oltre a comprovata esperienza nel settore dell'integrazione degli immigrati e, preferibilmente, della popolazione Rom nell'area pisana, la presenza di almeno un componente con la qualifica di assistente sociale.

La Commissione elegge il Presidente al proprio interno.

La Commissione individua i nuclei familiari cui sottoporre la proposta di concessione compiendo una valutazione sociale complessiva.

Tale valutazione tiene conto in particolare dei seguenti elementi:

- a) la gravità del bisogno abitativo;
- b) la numerosità del nucleo familiare, anche in riferimento ai minori presenti;
- c) i comportamenti di legalità tenuti successivamente all'inclusione negli elenchi del Progetto Speciale “Le Città Sottili”;
- d) la presenza di componenti in situazione di handicap o di invalidità superiore ai 2/3;

- e) la scolarizzazione dei figli minori;
- f) la disponibilità mostrata a percorsi di crescita ed autonomia, con particolare riferimento all'inserimento lavorativo dei componenti maggiorenni;
- g) eventuali ulteriori elementi, documentati anche da soggetti esterni che testimonino la volontà o la capacità di integrazione e rispetto delle regole del vivere civile.

La Commissione altresì, sulla base della valutazione sociale complessiva, stabilisce per ciascun nucleo, la durata della concessione di cui all'art. 4.

Al fine di una compiuta valutazione dei nuclei in questione la Commissione può avvalersi degli elementi conoscitivi predisposti dagli Uffici preposti all'assistenza della popolazione Rom dell'Azienda USL5 e/o dal Servizio Sociale Territoriale.

Entro la scadenza dell'atto di concessione di cui all'art. 4, la Commissione di cui al presente articolo compie una nuova valutazione sociale complessiva di ciascun nucleo familiare conduttore dell'alloggio, al fine di verificare la sussistenza delle condizioni sociali per il rinnovo della concessione.

Art. 4 – Atto di concessione ad uso abitativo

Una volta individuato il nucleo familiare destinatario della proposta di concessione, il Direttore Generale dell'Azienda USL5, o il Dirigente a ciò delegato, procede alla sottoscrizione dell'atto di concessione nelle forme e alle condizioni previste da legge e dagli atti organizzativi aziendali.

La concessione in uso abitativo ai destinatari di cui all'art. 2 degli immobili di cui all'art. 1, trattandosi di beni patrimoniali indisponibili, è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione. Non trovano pertanto applicazione le norme civilistiche sulla locazione, con particolare riferimento a quelle sulla durata e sulla permanenza del contratto.

La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo corrispettivo è determinato dalle disposizioni di cui all'art.5.

L'atto di concessione è predisposto in conformità al modello di cui all'allegato 2 e deve essere sottoscritto per accettazione dal concessionario. Esso contiene di norma:

- l'esatta individuazione dell'unità immobiliare, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
- gli obblighi del concessionario;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il corrispettivo e i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

Nel caso di un complesso di alloggi interamente di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Pisa, l'atto di concessione è integrato dalle norme di un regolamento di utenza predisposto in conformità al regolamento tipo di cui all'allegato 3.

Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro e di bollo) sono a totale carico del concessionario.

Art. 5 - Determinazione del corrispettivo per la concessione

Il corrispettivo per la concessione ad uso abitativo degli alloggi indicati all'art. 1 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione, compresi gli eventuali oneri fiscali, e di manutenzione straordinaria.

Tale corrispettivo è versato dal concessionario al concedente nelle modalità da quest'ultimo indicate.

Al fine di tutelare i nuclei familiari socialmente più deboli i corrispettivi per la concessione sono determinati facendo particolare riferimento alla situazione economica ed ai requisiti soggettivi dei componenti i nuclei familiari stessi. Per particolari condizioni che determinino l'impossibilità di produzione di reddito all'interno del nucleo familiare, possono essere esonerati dal pagamento del corrispettivo per la concessione i nuclei familiari per i quali il Servizio Sociale Territoriale fornisce indicazioni in tal senso sulla base di idonea documentazione. Il corrispettivo annuo è calcolato sulla base del reddito annuo complessivo convenzionale del nucleo familiare. Per il reddito annuo complessivo convenzionale del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dalla dichiarazione dei redditi di tutti i componenti medesimi dell'anno precedente alla presentazione della domanda. Sono calcolati nella misura del 50% i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ad un terzo.

Il reddito di cui sopra è da computarsi determinando la detrazione per ogni figlio a carico in euro 1.500,00 (millecinquecento); la detrazione è elevata ad euro 3.000,00 (tremila) per ogni figlio disabile a carico; la detrazione è inoltre elevata ad euro 3.000,00 (tremila) per ogni figlio a carico nel caso di famiglia composta da una sola persona oltre i figli.

Qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60 per cento. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, calcolato nei modi di cui sopra, corrispondono un corrispettivo per la concessione ad uso abitativo pari al 16% del reddito complessivo convenzionale.

Il corrispettivo annuo come sopra determinato non può comunque essere inferiore a:

- a) euro 600,00 (seicento) per i nuclei familiari con reddito annuo complessivo equivalente all'importo annuo dell'assegno sociale, oppure non percettori di reddito;
- b) euro 1.200,00 (milleduecento) per tutti gli altri casi.

Il corrispettivo sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio di validità del contratto.

Il concessionario è in ogni caso tenuto al pagamento del corrispettivo stabilito nell'atto di concessione – ove previsto - fino alla riconsegna effettiva dell'immobile concesso, libero da persone e cose.

A fronte di particolari esigenze di interventi di manutenzione dell'immobile, l'atto di concessione può prevedere che sia il concessionario a farsi carico in tutto o in parte di tali interventi a fronte di una riduzione concordata e limitata nel tempo del corrispettivo di concessione dovuto.

Art. 6 - Norme finali e transitorie

Ai fini della prima concessione in uso degli alloggi presso il nuovo Villaggio di Coltano (PI), via dell'Idrovora, saranno valutati con priorità i nuclei familiari che hanno dimora presso il contiguo campo sosta provvisorio, anche se non inclusi nell'elenco di cui all'art. 2 purché l'esclusione da tale elenco non sia stata determinata per effetto della Deliberazione della Società della Salute Zona Pisana n. 9 del 3 luglio 2008".

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento, decadono automaticamente le assegnazioni prive di regolare concessione effettuate nell'ambito del Progetto Speciale "Le Città Sottili". Il Direttore Generale, o il Dirigente a ciò delegato, previo parere della Commissione di cui all'art.3 e nel rispetto delle norme di legge in materia di immigrazione e sicurezza pubblica, può procedere alla sottoscrizione del contratto di concessione per il medesimo bene immobile con i nuclei familiari già assegnatari dello stesso, purché in possesso dei requisiti di cui all'art.2