



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'Onore al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

AVVISO

PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA SELEZIONE DI CANDIDATI IDONEI ALL'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN LOCAZIONE A PREZZI CALMIERATI

Determina dirigenziale n. 2495 del 23.12.15

PREMESSA

Il Comune di Francavilla al Mare ha realizzato un intervento di costruzione di 12 alloggi di **edilizia residenziale pubblica sperimentale** nei pressi di via De Simone, su un lotto panoramico adiacente l'Orto Botanico di Villa Turchi; l'iniziativa si inserisce nell'ambito del Programma innovativo di Recupero Urbano denominato *Contratto di Quartiere II* che coinvolge la riqualificazione della zona Alento - Stadio.

Il progetto prevede l'offerta di **alloggi in locazione** a categorie di utenti deboli quali anziani, disabili e giovani coppie con reddito medio - basso che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo all'interno del libero mercato immobiliare.

In particolare questa Amministrazione, in linea con quanto si propone di offrire una possibilità abitativa a quelle categorie di persone che non godono di alcuna protezione sociale, ovvero di quelle famiglie con redditi **compresi fra i 12.000 e 30.000**, troppo ricche per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma allo stesso tempo troppo povere per sostenere le condizioni di mercato.

L'intervento si propone, altresì, di dare vita ad una comunità sostenibile che sia in grado di condividere e mantenere vivi gli spazi comuni e i servizi destinati alla socializzazione e al tempo libero.

La proposta è quindi rivolta a tutti coloro che oltre al **bisogno abitativo**, sentono la **necessità di vivere in un ambiente solidale** nel quale lo scambio tra le persone e la partecipazione attiva alla vita del quartiere rappresentano una concreta possibilità per il miglioramento della qualità della vita.

In ottemperanza alla normativa vigente in materia, gli alloggi dovranno essere assegnati avuto riguardo al rapporto tra superficie utile e numero dei componenti il nucleo familiare di cui allo standard abitativo regionale (L.R. 96/96).



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

Con il presente avviso il Comune definisce i criteri per l'ammissione alla selezione e regola le modalità di presentazione della manifestazione d'interesse, la quale è da intendersi una candidatura per accedere al percorso di selezione che porterà alla individuazione dei beneficiari dell'intervento.

OGGETTO

Selezione di potenziali candidati all'assegnazione in locazione di n. 10 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Sperimentale all'interno del *Contratto di Quartiere II*.

1. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi sono di tre tipologie:

- **Tipologia "A"**, n. 2 alloggi trilocali, ognuno ripartito in soggiorno-cucina (angolo cottura) due camere da letto doppie, antibagno, bagno, terrazzo, patio interno, posto auto e orto esterno pertinenziale (SU=76,5 mq ovvero SC=112 mq circa)¹; detti appartamenti sono riservati a famiglie con un componente **disabile grave** con impedita capacità motoria o sensoriale; alla domanda deve essere allegata la documentazione relativa all'accertamento dello stato di handicap in situazione di gravità (art. 3 c.3 della L. 104/92), verbale di invalidità civile con riconoscimento di totale e permanente inabilità 100% con impossibilità di deambulare e/o necessità di assistenza continua; per l'assegnazione di detti appartamenti sarà stilata una distinta graduatoria;
- **Tipologia "B"**, n. 4 alloggi trilocali, ognuno ripartito in soggiorno-cucina (angolo cottura) camera da letto doppia, camera da letto singola, antibagno, bagno, terrazzo, patio interno, garage, posto auto e orto esterno pertinenziale (SU= 72,5 mq ovvero SC=118 mq circa);
- **Tipologia "C"**, n. 4 alloggi bilocali, ognuno ripartito in soggiorno-cucina (angolo cottura) camera da letto doppia, antibagno, bagno, terrazzo, patio interno, garage, posto auto e orto esterno pertinenziale (SU= 56,5 mq ovvero SC=100 mq circa);

Gli alloggi sono collocati in un **insediamento edilizio a schiera** composto:

- da un piano rialzato abitabile, realizzato con sistemi costruttivi sperimentali e **materiali ecocompatibili** (pareti, tetto, pavimenti, ecc.);
- dal sottostante piano a garage, con adiacente posto auto esterno di pertinenza dell'alloggio;

¹ La **SU** rappresenta la superficie abitabile al netto dei muri; la **SC** rappresenta la superficie complessiva dell'alloggio comprensiva dell'incidenza delle superfici non residenziali di pertinenza (terrazzi, garage, posti auto, locali comuni, ecc.)



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'Oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

- dal piano **cisterne** completamente interrato (sottostante il garage) per la raccolta e il riutilizzo dell'acqua piovana (cassette wc, ecc.);
- dall'area ad **orto**, prospicienti i garage come pertinenza di ogni abitazione;

L'insediamento, inoltre, prevede i seguenti spazi comuni di pertinenza condominiale:

- un'area pedonale esterna antistante gli ingressi degli alloggi;
- un'area carrabile con parcheggi per accesso ai garage;
- un giardino con giochi per bambini;
- un locale tecnico interrato;
- un **locale pluriuso**, per laboratorio di quartiere, feste, animazioni, riunioni, ginnastica, ecc.

L'impianto di riscaldamento degli alloggi è del tipo radiante a pavimento, alimentato autonomamente da singole caldaie a condensazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva l'uso esclusivo delle coperture piane sovrastanti gli alloggi per l'installazione di impianti fotovoltaici; tali impianti potranno essere utilizzati per soddisfare il fabbisogno energetico sia degli impianti d'uso condominiale (azzerando le relative spese per l'illuminazione degli spazi esterni, della sala comune, ecc.) sia in generale della rete pubblica comunale.

2. REQUISITI DI AMMISSIONE DEI DESTINATARI DEL PRESENTE AVVISO

I destinatari devono possedere, alla data di presentazione della manifestazione di interesse (compilata su apposito modulo come da successivo paragrafo n. 3) i seguenti requisiti:

- a) **Cittadinanza**: avere la cittadinanza italiana o di uno degli Stati aderenti all'Unione Europea; ovvero di uno Stato non appartenente all'U.E. purché, quest'ultimo sia in possesso del permesso di soggiorno di lunga durata CE (ex carta di soggiorno) o di permesso di soggiorno in Abruzzo da almeno 5 anni o da 10 anni sul territorio nazionale. Tale requisito deve essere posseduto da tutti i richiedenti.

A **pena di esclusione** deve essere allegata la carta di soggiorno o permesso di soggiorno e/o certificato storico di residenza nel caso di residenza da almeno 5 anni in Abruzzo.



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

- b) **Residenza:** il possesso della residenza anagrafica nel Comune di Francavilla al Mare di tutti i componenti il nucleo familiare. Tale requisito deve essere posseduto da almeno cinque anni anche non consecutivi. Allegare certificati di residenza.
- c) **Limiti della titolarità di diritti reali su beni immobili:** i componenti del nucleo familiare ² non devono essere titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio ubicato nel territorio nazionale. Tutti coloro che a norma dell' art. 433 c.c. sono tenuti all'obbligo di alimenti in caso di bisogno di uno dei componenti il nucleo richiedente (o semplicemente, i genitori dei richiedenti), non devono essere titolari del diritto di proprietà su alloggio sito nel territorio comunale e idoneo alle esigenze del nucleo richiedente, ad esclusione di quello in cui hanno la dimora abituale e di quelli già locati con regolare contratto.
- d) **Non essere assegnatari,** i componenti del nucleo familiare, di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica o di proprietà pubblica e non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice.
- e) **Reddito annuo complessivo del nucleo familiare** risultante dalla somma dei redditi annualità 2014 fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo, escludendo da detti redditi le indennità percepite a titolo di risarcimento per danni fisici, nonché le indennità di accompagnamento per portatori di handicap, compreso fra i 12.000 e 30.000
- f) **Appartenere a una delle seguenti categorie:**
- f.1-1) Per la tipologia "A" n. 2 alloggi riservati a famiglie con un componente **disabile grave** con impedita capacità motoria o sensoriale, per un massimo di componenti non superiore a 5;
- f.2-1) nr. 2 alloggi tipologia "B" per **Giovani Coppie:** si intende per giovane coppia il nucleo familiare in cui entrambi i componenti non abbiano superato i 40 anni di età. Il nucleo deve essere composto da coniugi o coppie stabilmente conviventi e residenti nella stessa abitazione da almeno tre anni, in entrambi i casi con uno o due figli conviventi e a carico.
- f.2-2) nr. 2 alloggi tipologia "B" per **Famiglie composte da tre o quattro persone:** si intende per famiglia il nucleo familiare composto da persone legate da rapporti di parentela o affinità

² Per nucleo familiare si intende le due persone che formano la coppia richiedente o se si tratta di un nucleo già formato, i componenti risultanti dallo stato di famiglia.



Municipio della Città di Francavilla al Mare

Medaglia d'oro al Valore Civile

Provincia di Chieti - Abruzzo

entro il 3° grado conviventi e residenti nella stessa abitazione da almeno tre anni.

- f.3) Per la tipologia abitativa "C", nr. 4 alloggi per **Famiglie composte da due persone**: si intende per famiglia il nucleo familiare composto da coniugi o coppie stabilmente conviventi e residenti nella stessa abitazione da almeno tre anni, o genitore con un figlio a carico e convivente.

Se nel nucleo è presente anche un disabile con bisogno di assistenza h24, nel nucleo si considera anche la badante anche se non residente, purchè domiciliata e regolarmente assunta

Non possono presentare domanda nuclei familiari con più di 5 componenti, residenti e conviventi alla data di pubblicazione del bando.

Il Comune si riserva, nella fase di selezione, di richiedere l'integrazione alla documentazione ufficiale che attesta le dichiarazioni rilasciate dai candidati nella manifestazione d'interesse, in merito al possesso dei requisiti richiesti, e di verificarne la sussistenza prima dell'assegnazione e successiva stipula del contratto di locazione.

3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DOMANDA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le domande di manifestazioni di interesse devono essere compilate esclusivamente, pena l'esclusione, sull'allegato modulo "*Manifestazione d'interesse per la concessione di alloggi in locazione nel progetto di edilizia residenziale Abitare nel Parco a Francavilla al Mare*" (ALLEGATO 1) e devono essere corredate da documentazione idonea a comprovare la sussistenza delle condizioni dichiarate.

La domanda di manifestazione di interesse, scaricabile sul sito istituzionale www.comune.francavilla.ch.it, compilata in ogni sua parte deve essere presentata entro e non oltre la scadenza del **26 febbraio 2016**, al Protocollo Generale del Comune di Francavilla al Mare nelle seguenti modalità, **a pena di esclusione**:

- raccomandata a/r - farà fede il timbro di arrivo al Protocollo Generale del Comune,
- a mano negli orari di apertura del Protocollo generale del Comune.

La domanda deve essere indirizzata al seguente indirizzo - Comune di Francavilla al Mare Settore III - Ufficio Patrimonio - Corso Roma 7 - CAP 66023.

La domanda deve essere compilata in ogni sua parte e controfirmata, e corredata dei seguenti documenti che attestano il possesso dei requisiti dichiarati, a pena di esclusione:

- o fotocopia di documento di identità dei componenti del nucleo familiare;
- o carta di soggiorno o permesso di soggiorno e/o certificato storico di residenza nel caso di residenza da almeno 5 anni in Abruzzo;



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

- certificato di residenza e stato di famiglia;
- certificazione legge 104/92 art. 3 c. 3 (documentato possesso di handicap);
- copia del contratto di assunzione nel caso in cui si intende considerare nel nucleo anche la badante;
- modulo per il trattamento dati personali controfirmato da entrambi i richiedenti;
- dichiarazione dei redditi CUD/740/730 riferito ai redditi 2014 (o atto notorio nel caso in cui non si è soggetti ad alcun obbligo di dichiarazione).

I richiedenti non saranno chiamati ad integrare le domande incomplete. **Le domande incomplete o carenti della documentazione richiesta a pena di esclusione, saranno escluse.**

VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROCEDIMENTO DI SELEZIONE

L'Amministrazione Comunale nomina una Commissione esaminatrice composta da tre membri, che verificherà la rispondenza dei requisiti documentati dai potenziali candidati idonei, attribuirà i punteggi come riportati nel seguente paragrafo e provvederà a stilare le graduatorie provvisorie.

In caso di parità di punteggio avrà precedenza il candidato con reddito inferiore.

Sarà stilata una graduatoria per ciascuna categoria ("Disabili" o "Giovane coppia" o "Famiglia di tre/quattro persone" o "Famiglia di 1/2 persone") e saranno assegnati gli alloggi a seconda dei requisiti del nucleo familiare applicando le norme in materia.

L'istruttoria delle domande sarà articolata in base alla categoria a cui si dichiara di appartenere, e che dovrà essere unica. Non si può concorrere per più tipologie.

1. CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE E RELATIVI PUNTEGGI

CATEGORIA NUCLEI CON COMPONENTE **DISABILE GRAVE** (riserva due alloggi)

a) Fascia di reddito:

- da € 12.000,00	a	€ 18.000,00	Punti 5
- da € 18.000,00	a	€ 24.000,00	Punti 3
- da € 24.000,00	a	€ 30.000,00	Punti 1

b) Per ogni figlio minore di 0-12 anni Punti 1



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

ALTRE CATEGORIE (GIOVANI COPPIE, NUCLEI DI 1 o 2 PERSONE, NUCLEI DI 3 o 4 PERSONE)

a) Fascia di reddito:

-	da € 12.000,00	a	€ 18.000,00	Punti 5
-	da € 18.000,00	a	€ 24.000,00	Punti 3
-	da € 24.000,00	a	€ 30.000,00	Punti 1

b) Per ogni figlio minore di 0-12 anni Punti 3

d) Presenza di uno o più soggetti portatori di handicap (L. 104/92 art. 3 c. 3) Punti 1

2. CRITERI DI VALUTAZIONE PER CATEGORIE E RELATIVI PUNTEGGI

2.1 Per le "Giovani Coppie":

a) Numero di figli pari a due Punti 3

2.2 Per le "Famiglie composte da 3 o 4 persone"

- Numero dei componenti la famiglia pari a quattro Punti 3
- Presenza di uno o più soggetti over 65 Punti 2

2.3 Per le Famiglie composte da 2 persone

a) Presenza di uno o più soggetti over 65 Punti 2

Nel caso di due o più soggetti a parità di punteggio nella graduatoria, si procederà al sorteggio in cui saranno convocati i soggetti interessati. La relativa procedura sarà svolta dalla Commissione.

La graduatoria finale degli assegnatari sarà oggetto di approvazione con apposito atto amministrativo, e rimarrà valida sino al completo scorrimento.

CONDIZIONI DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Firma del contratto e consegna degli alloggi.



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

L'assegnazione degli alloggi verrà notificata ai candidati che avranno superato il processo di selezione a mezzo raccomandata A/R. L'alloggio, previo sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 60 giorni dalla consegna salvo proroga concessa dal Dirigente competente a seguito di motivata istanza.

2. Durata della locazione.

La durata della locazione è stabilita in (4+4) anni al termine dei quali l'inquilino potrà lasciare l'alloggio.

3. Riscatto

Sarà possibile riscattare l'alloggio alle condizioni e nei termini che saranno successivamente stabilite dall'Ente, nel rispetto della normativa in materia.

4. Canoni di locazione

I canoni di locazione sono definiti in relazione alla dimensione e alla posizione dell'alloggio e saranno aggiornati in base alle variazioni degli indici ISTAT.

Per ogni tipologia il canone di locazione mensile, è determinato come segue:

- alloggi trilocale, tipologia "A2" in €. 300;
- alloggi trilocale, tipologia "B" in €. 275;
- alloggi bilocale, tipologia "C" in €. 250;

PERMANENZA DEI REQUISITI

I requisiti di cui al paragrafo "REQUISITI DI AMMISSIONE DEI DESTINATARI DEL PRESENTE AVVISO", pena la decadenza della concessione abitativa senza avviso da parte del Comune, con conseguente risoluzione del contratto di locazione, devono permanere nei limiti e alle condizioni di seguito elencati:

1. I requisiti di cui alle lettere a) b) d), per tutta la durata del contratto di locazione.
2. Il requisito di cui alla lettera c), per tutta la durata del contratto di locazione, limitatamente al primo capoverso. Quanto a coloro che a norma dell'art. 433 c.c. sarebbero obbligati agli alimenti, il requisito di cui alla lettera c) secondo capoverso, deve sussistere solo alla data di presentazione della manifestazione di interesse.
3. Il requisito reddituale (lettera e), per tutta la durata del contratto, salvo che il Comune decida, sempre dopo i primi cinque anni dall'inizio della locazione, di



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

stabilire una diversa fascia di reddito, in ragione del mutamento dello scenario economico – finanziario.

4. Il requisito di cui alla lettera f), per tutta la durata del contratto limitatamente alla composizione del nucleo familiare.

Gli inquilini si impegnano a comunicare al Comune, con scadenza annuale a partire dalla data di inizio contratto, la permanenza dei suddetti requisiti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. n. 445/2000, allegando la relativa documentazione.

1. Altre ipotesi di decadenza

Si decade dalla concessione abitativa e senza avviso da parte del Comune, con conseguente risoluzione del contratto di locazione, anche ove si verifichi una delle seguenti condizioni:

- a) la cessione in uso a terzi dell'alloggio;
- b) l'inosservanza grave o reiterata delle prescrizioni per l'uso e la manutenzione dei locali, oltre che di tutte le regole previste dal Regolamento condominiale che verrà approvato;
- c) rilevanti inadempienze contrattuali;
- d) il mancato pagamento di 2 mesi del canone della concessione abitativa, salvo sottoscrizione di un piano di rientro concordato con l'Amministrazione Comunale e rispettato;
- e) la mancata occupazione stabile e continuativa dell'alloggio;
- f) la conduzione non perfetta dell'alloggio e/o l'ammaloramento anche parziale dello stesso, dovuto alla conduzione non diligente;
- g) il mancato rispetto degli impegni relativi alla vita di comunità, ivi inclusi quelli derivanti dagli obblighi di legge o di statuto della costituenda cooperativa solidale di lavoro.

La decadenza dalla concessione abitativa sarà formalizzata con provvedimento dell'Amministrazione comunale, salvo soluzioni alternative comunque subordinate al ripristino di tutte le condizioni iniziali sia contrattuali sia dello stato dell'alloggio.

Nel caso di avvenuta decadenza nei confronti di un assegnatario, l'Amministrazione Comunale assegnerà l'alloggio ad un nuovo soggetto attraverso lo scorrimento della graduatoria precedentemente approvata, previa verifica della permanenza dei requisiti di selezione.



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

Tutte le spese e gli oneri connessi alla decadenza dalla concessione abitativa sono ad esclusivo carico dei soggetti decaduti.

5. Subentro

In caso di decesso dell'assegnatario, la concessione-contratto si trasferisce al coniuge e agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso che continueranno ad occupare l'alloggio, se non sono mutate le condizioni iniziali di accesso all'alloggio.

RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Quesiti e richieste di informazioni relative all'Avviso e al progetto devono essere effettuati secondo le seguenti modalità al Settore III - Ufficio Patrimonio - dott. Filippo Cerasoli:

- Telefonicamente: al numero 085-4920239 che riceve nei giorni martedì e giovedì dalle ore 9 alle ore 12,00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00;

- A mezzo posta elettronica all'indirizzo: filippo.cerasoli@comune.francavilla.ch.it.

Eventuali ulteriori informazioni saranno pubblicate su sito internet del Comune www.comune.francavilla.ch.it.

Francavilla al mare, 28/12/15

Il Dirigente
F.to Dott.ssa Emanuela Murri