



**COMUNE DI SINI
PROVINCIA DI ORISTANO**

Via Nuova 21 09090 Sini
Tel. 0783-936000 | Fax 0783-936181 | C.F.: 80007200951
E-mail: protocollo@comune.sini.oristano.it | PEC: protocollo.sini@pec.comunas.it

Alla Direzione generale
Servizio Edilizia residenziale
Assessorato dei lavori pubblici
Regione Autonoma della Sardegna
lavori.pubblici@pec.regione.sardegna.it
llpp.ser@pec.regione.sardegna.it

Prot. 4873 del 04.12.2023

OGGETTO: Richiesta chiarimenti per Bando Comunale relativo al “2° PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA PER LA LOCAZIONE A CANONE MODERATO DELIBERAZIONE G.R. N. 47/10 DEL 16.11.2006”

Il Comune di Sini a seguito del bando approvato con *Determinazione del Direttore del Servizio Edilizia Residenziale n. 9525/556 del 18.04.07* dell'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici e relativo all'assegnazione di contributi per l'acquisto e la ristrutturazione di immobili da destinare in locazione a canone moderato, ha predisposto il programma degli interventi denominato “**ABITARE SINI**” con la previsione di acquistare cinque immobili ubicati all'interno del centro storico, di proprietà di privati cittadini e inutilizzati, per recuperarli come alloggi di edilizia economica e popolare da dare in locazione a canone moderato.

Il programma presentato dal Comune di Sini, è stato approvato dall'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici con deliberazione della Giunta Regionale n. 49/20 del 05.12.2007, in seguito alla quale venne assegnato all'ente un finanziamento regionale di € 801.000,00, al netto della somma di cofinanziamento di € 105.600,00 a carico del Comune.

In data 25-07-2023, giusta Determina U.T. n. 121, il Comune di Sini ha indetto il Bando di selezione ad evidenza pubblica per la formazione delle graduatorie valevoli ai fini dell'assegnazione di n. 5 alloggi, desunti dagli immobili recuperati con il programma di intervento di recupero del patrimonio edilizio attualmente inutilizzato da destinare ad alloggi a canone moderato "Abitare Sini";

All'art. 2 del succitato bando, che disciplinava i beneficiari e i requisiti per l'inserimento in graduatoria, con riferimento ai parametri economici di ingresso, è stato stabilito quanto segue:

- a) **REDDITO MINIMO:** reddito annuo complessivo del nucleo familiare riferito ai redditi percepiti nel 2021 superiore a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, pari a 16.744,00 così come determinato dalla deliberazione n. 4/50 del 16.02.2023 avente ad oggetto “Incremento dei limiti di reddito ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica”, approvata in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 12/22 in data 30.03.2023;
- b) **REDDITO MASSIMO:** reddito annuo complessivo del nucleo familiare riferito ai redditi percepiti nel 2021 inferiore a **€ 46.063,90** (limite stabilito con Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, n. 21519/628 del 1/6/2017).

Veniva inoltre precisato, in attuazione di quanto previsto dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, che, ai fini del calcolo del reddito complessivo del nucleo familiare sia per quanto riguarda il reddito minimo che quello massimo, si sarebbe proceduto alla diminuzione di un importo pari a **€ 516,46** per ogni figlio a carico e che qualora alla formazione del reddito predetto concorressero redditi da lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti a carico, sarebbero stati calcolati nella misura del **60%**.

Si era optato per questa scelta in via prudenziale perché malgrado all'art. 2 dell' “*Invito a presentare proposte per la localizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio attualmente inutilizzato al fine di realizzare alloggi a canone moderato*” allegato alla D.D.SER prot. n.9525/556 del 18.04.2007 (nel proseguo solamente

“Invito”) non fosse prevista esplicitamente la previsione di un reddito minimo d'ingresso, all'art. 1 era previsto che una delle finalità dell'intervento fosse *l'ampliamento dell'offerta di abitazione a canone moderato a favore delle famiglie a basso reddito che pur possedendo un reddito annuo superiore a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, pari a 11.465 euro, incontrano difficoltà, in termini di sostenibilità dei relativi oneri finanziari, non solo ad accedere alla proprietà della casa ma anche al mercato privato della locazione.*

Ebbene in data 19.10.2023, si è riunita la commissione per la valutazione delle domande di assegnazione dei 5 alloggi facenti parte del programma “Abitare Sini”, il cui esito è stato formalizzato agli atti con verbale n. 1. In sintesi si è constatato che hanno partecipato alla procedura di selezione pubblica per la formazione delle graduatorie valevoli per l'assegnazione dei 5 alloggi, solo n. 2 persone quali rappresentanti di altrettanti nuclei familiari:

- **Sig. P.A.:** nucleo familiare costituito da n. 4 componenti, marito, moglie e due figli minori, che indica quale reddito complessivo del proprio nucleo familiare per l'annualità 2021, la somma di **€. 445,00**;
- **Sig. S.S.:** nucleo familiare costituito da n. 4 componenti, marito, moglie e due figli, che indica quale reddito complessivo del proprio nucleo familiare per l'annualità 2021, la somma di **€. 21.736,00**.

Alla luce delle rappresentate risultanze, la commissione ha stabilito:

- di non ammettere al candidatura del Sig. P.A. in quanto priva del requisito di reddito minimo d'ingresso fissato in **€. 16.744,00**
- di ammettere la candidatura del Sig. S.S., in quanto la domanda teoricamente soddisfaceva i requisiti del bando e il reddito dichiarato di **€. 21.736,00**, risultava superiore al reddito minimo d'ingresso di **€. 16.744,00** e inferiore a quello massimo stabilito di **€. 46.063,90**.

Successivamente il responsabile U.T. nonché presidente della commissione di valutazione delle istanze ha inoltrato ai diversi enti/istituzioni coinvolte (Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio e I.N.P.S.) la richiesta di veridicità delle dichiarazioni formulate dal Sig. S.S., all'atto della propria candidatura al bando in parola.

L'Agenzia delle Entrate con propria nota del 16.11.2023, ha riscontrato la situazione reddituale dei diversi componenti del nucleo familiare del Sig. S.S., dalla quale risulta che l'importo complessivo dei redditi computabili derivano unicamente da lavoro dipendente ed ammontano a complessivi **€. 25.584,00**, superiore a quanto originariamente dichiarato dal Sig. S.S., di **€. 21.736,00**.

Ebbene trattandosi di redditi da lavoro dipendente, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.2 del succitato bando ed in applicazione dei criteri di cui all'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, l'importo di **€. 25.584,00** deve essere diminuito di un importo pari a **€. 516,46** per ogni figlio a carico, (nel caso in specie uno), determinando l'importo in **€. 25.067,54**; successivamente tale importo deve essere calcolato nella misura del 60%: pertanto l'importo reddituale da prendere in considerazione per l'annualità 2021, riferito al nucleo familiare del Sig. S.S. è di **€. 15.040,52**, inferiore a quanto stabilito dal bando **€. 16.744,00**.

Pertanto anche la richiesta di alloggio di tale nucleo familiare deve essere respinta perché priva del requisito minimo di reddito e conseguentemente in esito alla procedura avviata con bando del 25/7/2023 nessuna abitazione viene consegnata all'utenza.

Sul punto si rileva che la capacità reddituale di un nucleo familiare che intende partecipare all'assegnazione degli alloggi in argomento facenti parte dell'intervento “Abitare Sini”, laddove i redditi provengano unicamente da lavoro dipendente, deve essere non inferiore ad **€. 27.907,00**, che parametrati al **60%**, identifica una somma di **€. 16.744,20** (Reddito minimo d'ingresso per partecipare alla procedura concorsuale di assegnazione alloggi).

Tale importo è di fatto elevato e come tale accessibile solo ad un numero molto limitato di potenziali nuclei familiari, che possano vantare un tale reddito ed al contempo non avere non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare.

Inoltre la particolare condizione congiunturale sotto il profilo occupazionale, anagrafico e socio culturale, non delinea una situazione prossima futura migliorativa e vi è il fondato rischio che gli immobili acquisti, ristrutturati e riqualificati dal Comune possano restare non assegnati e le aspettative di coloro i quali necessitavano di un immobile in evase, qualora fosse riproposto un nuovo bando che preveda i medesimi requisiti di reddito minimo.

Al fine di evitare tale situazione, con la presente si chiede a codesto Spett.le Servizio se sia possibile nel nuovo bando per l'assegnazione dei 5 alloggi a canone moderato:

- **non prevedere il requisito del reddito minimo di ingresso del nucleo familiare:**

Sul punto si rappresenta che nell' Invito del 2007 NON è prevista esplicitamente la previsione di un reddito minimo d'ingresso (l'art. 2 fa infatti riferimento tra i requisiti richiesti per i beneficiari al solo reddito massimo, a differenza dell'invito a presentare proposte connesso al “Programma straordinario di edilizia per la locazione a canone moderato di cui alla deliberazione G.R. n. 7/7 del 22.02.2005” nel

quale per i soggetti beneficiari è previsto esplicitamente *il possesso del requisito del reddito annuo superiore a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, attualmente pari a € 11.465.*

- **Oppure, qualora fosse necessario fissare il requisito del reddito minimo o comunque qualora l'amministrazione comunale ritenga opportuno prevederlo, fissare il reddito minimo di ingresso pari a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, pari a 16.744,00** così come determinato dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 4/50 del 16.02.2023, **senza l'applicazione della riduzione individuata dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457.**

Sul punto si rappresenta che, come è stato già precisato, nell'Invito del 2007 non è esplicitamente previsto un reddito minimo di ingresso; se si prende invece come riferimento l'invito a presentare proposte connesso al primo *Programma straordinario di edilizia per la locazione a canone moderato di cui alla deliberazione G.R. n. 7/7 del 22.02.2005*, si constata che l'applicazione della riduzione dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457 si applica al solo reddito massimo, mentre ciò non è esplicitamente previsto per il reddito minimo:

“reddito annuo superiore a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, attualmente pari a € 11.465. Il limite massimo di reddito per l'accesso agli alloggi a canone moderato, da determinarsi con le modalità previste dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, è stabilito:

- importo pari al doppio del limite previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata, attualmente pari a € 22.939, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente. I comuni con proprio atto deliberativo potranno incrementare tale limite nella misura massima del 20%;

- importo pari al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata, attualmente pari a € 35.894, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione e successiva vendita.

In virtù di quanto esposto, sulla base dell'esame dell'Invito del 2007, questo Ente ritiene di poter procedere con un nuovo bando per l'assegnazione dei 5 alloggi a canone moderato, in cui con riferimento ai requisiti reddituali:

- sia stabilito il requisito del reddito massimo previsto nei termini di cui all'art. 2 dell'Invito del 2007,
- l'Ente abbia la discrezionalità di non prevedere alcun reddito minimo o di prevederlo pari a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, senza l'applicazione delle riduzioni di cui all'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, in quanto non esplicitamente previsto nell'invito del 2007.

Si resta in attesa di un vostro riscontro sulla possibilità di procedere in detti termini.

Si ringrazia per la collaborazione

Cordiali saluti

F.to Il responsabile del procedimento _ Giorgio Vacca
Responsabile Ufficio Tecnico – Comune di Sini

- Giorgio Vacca __078393600__3922077672