

COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Provincia del Sulcis Iglesiente

PN JUST TRANSITION FUND ITALIA 2021-2027 – PIANO TERRITORIALE SULCIS IGLESIENTE

Avviso pubblico – Azione 4.1 “Potenziamento e riqualificazione di alloggi accessibili e sostenibili” – Priorità 4 “Abitare accessibile e sostenibile”

Bozza di Regolamento comunale di gestione, assegnazione e manutenzione degli alloggi e degli spazi (criterio E3)

Intervento: riqualificazione e rifunzionalizzazione delle Palazzine n. 1 e n. 7 – Via della Rinascita

Nota per la scheda progetto: ai fini del punteggio massimo del criterio E3 (5 punti) il presente Regolamento, ovvero l'accordo con il soggetto gestore, deve essere approvato e allegato alla proposta. Si raccomanda l'approvazione con deliberazione di Giunta/Consiglio comunale prima dell'invio della Domanda (scadenza 7.9.2026).

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina la gestione, l'assegnazione e la manutenzione degli alloggi di edilizia abitativa sociale ricavati dalla riqualificazione delle Palazzine n. 1 e n. 7 e dei relativi spazi comuni, finanziati a valere sull'Avviso JTF Azione 4.1.
2. La gestione è improntata ai principi di trasparenza, equità e inclusività di cui all'art. 5, comma 6, lett. d) dell'Avviso e al modello dell'abitare intergenerazionale.

Art. 2 – Soggetto gestore, attività e funzioni

1. Il soggetto gestore è il Comune di Sant'Antioco, che opera attraverso: l'Ufficio Patrimonio (gestione amministrativa dei contratti, canoni e manutenzioni), l'Ufficio Servizi Sociali (istruttoria delle assegnazioni, accompagnamento sociale, raccordo con l'Accordo di mutuo aiuto) e l'Ufficio Tecnico (programmazione ed esecuzione delle manutenzioni). Resta salva la facoltà di affidare la gestione operativa, in tutto o in parte, a soggetto esterno individuato nel rispetto del D.Lgs. 36/2023.
2. Le attività di gestione comprendono: assegnazione degli alloggi; stipula e gestione dei contratti; riscossione dei canoni; gestione del calendario e delle utenze degli spazi comuni; manutenzione ordinaria e straordinaria; monitoraggio degli indicatori e popolamento del sistema ReGiS.

Titolo II – Assegnazione degli alloggi

Art. 3 – Destinatari

1. Gli alloggi sono destinati alle fasce di popolazione che risentono di difficoltà nel reperimento di adeguate soluzioni abitative nel libero mercato: anziani autosufficienti, giovani coppie, nuclei mono - individuo, mono-parentali o mono-reddito, studenti, lavoratori essenziali, precari, stagionali o in mobilità territoriale.
2. Al fine di garantire l'effettiva intergenerazionalità, l'assegnazione assicura per ciascuna palazzina una composizione mista, con una quota indicativa del 40% di alloggi destinata a persone di età pari o superiore a 65 anni e del 40% a nuclei con capofamiglia di età inferiore a 40 anni; la quota residua è assegnata secondo graduatoria.

Art. 4 – Procedura di assegnazione e canoni

1. L'assegnazione avviene mediante avviso pubblico e graduatoria, con criteri di punteggio riferiti alla condizione economica (ISEE), alla condizione abitativa e alla composizione del nucleo, garantendo pubblicità dell'avviso, dei criteri e degli esiti.
2. I canoni di locazione sono determinati in misura inferiore a quelli di mercato, con riferimento ai valori concordati ex L. 431/1998 ridotti in funzione della fascia ISEE, e comunque nel rispetto del principio di accessibilità economica di cui all'Avviso.
3. La sottoscrizione dell'Accordo di mutuo aiuto costituisce condizione accessoria del contratto di locazione.

Titolo III – Gestione degli spazi comuni

Art. 5 – Spazi comuni

1. Gli spazi comuni (sala polifunzionale, lavanderia, cortile e aree verdi, orto condiviso, deposito) sono affidati in uso alla comunità degli abitanti secondo l'Accordo di mutuo aiuto; il calendario d'uso è approvato dall'Assemblea degli abitanti e trasmesso al referente comunale.
2. Eventuali attività aperte al quartiere (laboratori, letture, iniziative intergenerazionali) sono autorizzate dal Comune e possono essere realizzate in collaborazione con associazioni e terzo settore.

Titolo IV – Manutenzione

Art. 6 – Riparto degli oneri manutentivi

1. Sono a carico del Comune la manutenzione straordinaria, gli impianti comuni, l'involucro edilizio e la manutenzione programmata degli spazi comuni; sono a carico degli assegnatari la manutenzione ordinaria interna agli alloggi ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c. e la cura quotidiana degli spazi comuni secondo i turni dell'Accordo di mutuo aiuto.
2. Il Comune adotta un piano di manutenzione programmata dell'immobile, coordinato con il piano di gestione di cui all'art. 6, comma 3, lett. a.vi) dell'Avviso, e un registro delle segnalazioni con tempi di presa in carico differenziati per urgenza.

Titolo V – Costi di gestione e copertura finanziaria

Art. 7 – Costi e copertura

1. I costi annui di gestione (manutenzioni a carico del gestore, utenze degli spazi comuni, assicurazioni, animazione di comunità) sono stimati nel piano di gestione allegato alla scheda progetto e trovano copertura: nei canoni di locazione; negli stanziamenti ordinari di bilancio dell'Ente; in eventuali contributi regionali e risorse del terzo settore.
2. Il bilancio della gestione è verificato annualmente e comunicato all'Assemblea degli abitanti.

Titolo VI – Vincoli e monitoraggio

Art. 8 – Vincolo di destinazione e stabilità

1. Gli immobili mantengono la destinazione a edilizia residenziale pubblica/sociale per almeno cinque anni successivi al pagamento finale al beneficiario, ai sensi dell'art. 65 del Reg. (UE) 2021/1060, dell'art. 22 del DPR 66/2025 e degli artt. 5 e 15 dell'Avviso.

2. Il Comune assicura il monitoraggio degli indicatori RCO18, RCO65 e RCR67 e i connessi obblighi di rilevazione bimestrale e di popolamento del sistema ReGiS.