



COMUNE DI PIENZA

Provincia di Siena

Area Amministrativa DETERMINAZIONE N. 571 DEL 29/10/2025

OGGETTO: Politiche abitative – Procedura ad evidenza pubblica per assegnazione di alloggi destinati alla locazione a canone concordato – Formazione di una graduatoria per assegnazione di alloggi ubicati nel territorio della frazione di Monticchiello – anno 2025 - Approvazione graduatoria provvisoria

IL RESPONSABILE DI AREA

RICHIAMATE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 19/12/2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027,
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 19/12/2024 con la quale è stato approvato la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P) 2025/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 09/01/2025, avente per oggetto “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027 - Assegnazione risorse finanziarie”;

VISTI:

- gli artt. 107 e 109 comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000 e succ. mod. ed int. “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”;
- l’art. 4 comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e succ. mod. ed int.;
- il D.Lgs. n. 118 del 23 giugno 2011, corretto ed integrato dal D.Lgs. n. 126 del 10 agosto 2014;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

RITENUTA la propria competenza in merito all’assunzione del provvedimento, ai sensi dell’articolo 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e succ. mod. ed int.;

Tutto ciò premesso,

IN DATA ODIERNA ADOTTA LA SEGUENTE DETERMINAZIONE

Premesso che

- in attuazione della Legge Regionale Toscana n. 77 del 3 novembre 1998, con la quale è

stato disciplinato l'esercizio delle funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica prevedendo, fra l'altro, la suddivisione del territorio regionale in Ambiti Ottimali di intervento, in data 20 dicembre 2002 i trentasei Comuni associati della Provincia di Siena, tra cui il Comune di Pienza, hanno stipulato la convenzione costitutiva della Conferenza d'Ambito (Livello Ottimale di Esercizio), denominata L.O.D.E. Senese, costituendo in data 1 aprile 2004 la società Siena Casa S.p.A., quale soggetto individuato per la gestione delle attività di Edilizia Residenziale Pubblica nell'ambito ottimale;

- la società Siena Casa S.p.A. (avente sede legale in Siena – Via Biagio di Montluc, 2 – Piva 01125210524) società per azioni a capitale interamente pubblico, è individuata dalla normativa di settore quale soggetto gestore delle funzioni attinenti, oltre che al patrimonio immobiliare ERP passato in proprietà ai Comuni, anche del patrimonio immobiliare già di proprietà comunale concesso in gestione dai singoli Comuni all'ex A.T.E.R. (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale);
- la Soc. Siena Casa S.p.A. ha fra le proprie funzioni, sia lo svolgimento delle attività di gestione del patrimonio esistente che il rapporto giuridico-economico con l'utenza, ivi compresa la manutenzione straordinaria degli immobili, la valorizzazione e lo sviluppo di investimenti attraverso la gestione di nuovi interventi, finalizzati alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione;
- il L.O.D.E. Senese con delibera n. 5 dell'8 luglio 2004 ha approvato il contratto di servizio per la gestione del patrimonio di edilizia pubblica di proprietà comunale e il relativo contratto Rep. 2877 del 29 aprile 2005, è stato sottoscritto dai Comuni della Provincia di Siena e dalla Società Siena Casa S.p.A.;
- ai sensi del contratto di servizio sopra richiamato la Società Siena Casa S.p.A. provvede allo svolgimento delle procedure necessarie alla realizzazione, recupero, ristrutturazione degli immobili che costituiscono immobilizzazioni in concessione eseguite per conto dei Comuni, con copertura finanziaria derivante dai finanziamenti previsti dalla normativa vigente, dai proventi da alienazione di alloggi e dall'eventuale residuo gettito dei canoni di locazione;
- tra la Soc. Siena Casa S.p.A., il L.O.D.E. Senese e i rappresentanti delle organizzazioni sindacali provinciali dei conduttori, è stato sottoscritto l'accordo territoriale integrativo, nel quale sono riportate, tra l'altro, indicazioni per la gestione degli alloggi a canone concordato allo scopo di uniformare su tutto il territorio provinciale, gli aspetti della gestione;

Dato atto che:

- nel territorio del Comune di Pienza – frazione di Monticchiello, si sono resi disponibili immobili destinati alla locazione a canone concordato ed in dettaglio:

- n. 1 alloggio in Via Marino Cappelli, 32 – Monticchiello

- l'obiettivo della realizzazione degli alloggi a canone concordato è quello di intervenire per far fronte al disagio abitativo attraverso un affitto convenzionato che viene chiaramente definito come [...] *indirizzato alla fascia di reddito non protetta dall'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)* [...] e più precisamente per quei nuclei che non hanno i requisiti per accedere ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma che comunque non sono in grado di accedere al mercato immobiliare degli affitti;

Evidenziato che:

- il presupposto contrattuale delle riscossioni dei canoni di locazione degli alloggi a canone concordato è imprescindibile (art. 1467 del Codice Civile) e che a causa della mancata assegnazione o riassegnazione, per l'Ente proprietario si viene a determinare una eccessiva onerosità delle prestazioni contrattuali;
- la gestione del patrimonio abitativo comunale di edilizia pubblica agevolata è stata affidata alla Società Siena Casa Spa con apposito contratto di servizio sottoscritto dai Comuni in data 27 ottobre 2016 – rep. 459/2016;
- tra i compiti affidati a Siena Casa Spa è compresa la gestione amministrativa degli alloggi con relativa competenza per quanto attiene la comunicazione al Comune in merito alla disponibilità di unità immobiliari pronte per essere consegnate agli aventi diritto, nonché la

- costituzione di condomini con recupero delle somme dovute per i servizi a rimborso;
- la vigente normativa in materia prevede un termine di sei mesi dalla data di detta comunicazione entro il quale il Comune deve definire l'assegnazione degli alloggi resisi disponibili, pena la contabilizzazione a carico del Comune stesso di un'indennità di importo pari al canone sociale moltiplicato per tutti i mesi di ritardo;

Richiamato:

- la Deliberazione n. 125 assunta nella seduta del 10 luglio 2025, con la dalla Giunta Comunale ha approvato gli indirizzi generali per l'attivazione della procedura ad evidenza pubblica per la formazione di una graduatoria utile all'assegnazione di alloggi da locare a canone concordato, che, nel corso di vigenza della graduatoria, si dovessero rendere disponibili nel territorio comunale della Fraz. Monticchiello;
- con il medesimo atto deliberativo, la Giunta Comunale ha dato mandato al Responsabile dell'Area Amministrativa per l'assunzione degli atti necessari e conseguenti all'attivazione del procedimento ad evidenza pubblica;
- con Determina n. 382 assunta in data 21 luglio 2025, è stato approvato il bando pubblico di concorso per la formazione della graduatoria generale e il relativo modello di domanda;

Dato atto che:

- il bando è stato pubblicato all'albo pretorio on-line dalla data del 21 luglio 2025 alla data del 5 settembre 2025 (rep. n. 0879/2025) e nella sezione Amministrazione Trasparente – bandi di concorso – del sito istituzionale;
- entro il termine di scadenza fissato alle ore 12:00 del 5 settembre 2025, sono pervenute al protocollo generale dell'ente n. 5 (cinque) domande:

num. ordine	protocollo	data protocollo
1	13498	28/08/2025
2	13664	01/09/2025
3	13665	01/09/2025
4	13923	05/06/2025
5	13927	05/09/2025

- la Commissione di cui all'art. 3 del Regolamento Comunale per l'assegnazione e gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato con Deliberazione C.C. n. 67/2020, costituita con Determinazione n. 553 del 23 ottobre 2025, ha provveduto all'esame delle istanze presentate, così come riportato nel processo verbale n. 1 del 28 ottobre 2025;
- a seguito dell'istruttoria formale, in base ai requisiti di ammissione richiesti all'art. 1 del bando pubblico e previa verifica delle dichiarazioni rese e della documentazione presentata, sono risultate ammissibili num. 2 istanze e non ammissibili num. 3 istanze;
- per le istanze ammissibili la Commissione ha provveduto all'assegnazione dei punteggi relativi alle condizioni soggettive ed oggettive, secondo i valori previsti all'art. 4 del bando pubblico, stilando la relativa graduatoria;
- delle operazioni condotte dalla Commissione, riunitasi il giorno 28 ottobre 2025, è stato redatto processo verbale depositato agli atti d'Ufficio;

Ritenuto pertanto di procedere con l'approvazione della graduatoria provvisoria, allegata al presente atto costituendone parte integrante e sostanziale, per l'assegnazione in locazione a canone concordato di alloggi presenti nel territorio della frazione di Monticchiello, attualmente disponibili o che dovessero rendersi disponibili nel periodo di validità della graduatoria (validità anni tre decorrenti dal giorno successivo alla pubblicazione della graduatoria definitiva all'albo pretorio *on-line*);

Evidenziato, in base a quanto previsto all'art. 5 del bando pubblico, che:

- la graduatoria provvisoria viene pubblicata all'albo pretorio *on-line* per 15 giorni consecutivi, termine entro il quale gli interessati possono presentare eventuale ricorso alla Commissione Comunale;

- le condizioni di non ammissibilità saranno oggetto di specifica comunicazione agli interessati, contestualmente alla pubblicazione all'albo pretorio *on-line* della graduatoria provvisoria, con l'indicazione dei modi e termini per la presentazione di eventuali ricorsi;
- ai sensi dell'art. 5, comma 4, del bando pubblico in assenza di ricorsi, la graduatoria redatta in via provvisoria, si intende assunta come definitiva;

Considerato che nel rispetto dei principi di tutela della *privacy*, in applicazione del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio 27 aprile 2016 sulla protezione dei dati personali in vigore a partire dal 25 maggio 2018, la graduatoria viene pubblicata riportando i soli estremi di registrazione al protocollo generale dell'Ente dell'istanza presentata. La graduatoria definitiva redatta in chiaro con i dati completi dei richiedenti, viene depositata agli atti d'Ufficio, rimanendo a disposizione per la consultazione da parte degli aventi diritto;

Visto:

- la Legge Regionale 2 gennaio 2019, n. 19 recante *"Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica"*;
- l'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative della zona Valdichiana Senese sottoscritto in data 28 luglio 2023 e predisposto ai sensi dell'art. 2, comma 3 e Art. 5, comma 2) della L. 431/98 e del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017);
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e succ. mod. ed int. 267/2000, recante *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"*;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e succ. mod. ed int. *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e succ. mod. ed int. *"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"*;
- lo Statuto del Comune di Pienza approvato con Delibera n. 44 assunta dal Consiglio Comunale nella seduta del 12 giugno 1991 e sue succ. mod. ed int.;

Attesa la propria competenza in merito all'assunzione del provvedimento, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e succ. mod. ed int. stante il Decreto Sindacale n. 4 del 11 giugno 2024;

Accertato che, ai sensi dell'art. 6bis della Legge 241/1990 e succ. mod. ed int. e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012 e succ. mod. ed int., non sussistono cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nell'assunzione del presente procedimento;

DETERMINA

1. Di richiamare la premessa che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e ne costituisce motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e succ. mod. ed int.;
2. Di prendere atto del verbale n. 1 del 28 ottobre 2025 redatto dalla Commissione Comunale di cui all'art. 3 del Regolamento Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 67/2020, costituita con Determinazione n. 553 del 23 ottobre 2025, relativo alle operazioni di verifica formale delle istanze e di attribuzione dei punteggi sulla base delle autodichiarazioni rese dai richiedenti e della documentazione trasmessa a corredo;
3. Di procedere all'approvazione della graduatoria provvisoria, così come risultante dall'allegato A) al presente atto, per l'assegnazione di alloggi in locazione a canone concordato attualmente disponibili e degli altri che dovessero rendersi disponibili nel territorio della frazione di Monticchiello, nel periodo di validità della graduatoria;

4. Di dare atto che la graduatoria provvisoria viene pubblicata all'albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi, termine entro il quale gli interessati possono presentare ricorso alla Commissione Comunale; qualora non vi fossero ricorsi la graduatoria provvisoria pubblicata, si intende assunta quale definitiva;

5. Di specificare che nel rispetto dei principi di tutela della *privacy*, in applicazione del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio 27 aprile 2016 sulla protezione dei dati personali in vigore a partire dal 25 maggio 2018, la graduatoria verrà pubblicata identificando i richiedenti con i soli estremi di registrazione al protocollo generale dell'Ente dell'istanza presentata. La graduatoria provvisoria redatta in chiaro con i dati completi dei beneficiari, viene depositata agli atti d'Ufficio, rimanendo a disposizione per la consultazione da parte degli aventi diritto;

Avverso il presente provvedimento chiunque vi abbia interesse potrà ricorrere entro 60 giorni dalla data di pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale Toscana o, in alternativa entro 120 giorni dalla data di pubblicazione, al Presidente della Repubblica.

IL RESPONSABILE
Ercolani Maria Vittoria

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Pienza, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005