

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E L'USO DEGLI ALLOGGI NELLA DISPONIBILITÀ
DEL COMUNE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI SOSTEGNO ABITATIVO**

INDICE

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento
- Art. 2 – Obiettivo da perseguire
- Art. 3 – Condizione di disagio socio-abitativo e di emergenza abitativa
- Art. 4 – Tipologia degli alloggi
- Art. 5 – Presa in carico degli alloggi privati
- Art. 6 – Presupposti e requisiti richiesti per l'assegnazione di un alloggio
- Art. 7 – Modalità di richiesta dell'assegnazione
- Art. 8 – Graduatorie degli aspiranti assegnatari
- Art. 9 – Assegnazione degli alloggi disponibili
- Art. 10 – Determinazione e adeguamento del canone di locazione e sub locazione
- Art. 11 – Obblighi degli assegnatari
- Art. 12 – Obblighi del Comune
- Art. 13 – Inadempienze degli assegnatari e provvedimenti conseguenti
- Art. 14 – Rilascio anticipato degli alloggi
- Art. 15 – Disposizioni per gli attuali assegnatari degli alloggi
- Art. 16 – Nucleo familiare
- Art. 17 – Accertamento dei requisiti reddituali e provvedimenti conseguenti
- Art. 18 – Norme di rinvio
- Art. 19 – Entrata in vigore

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'assegnazione e l'uso, a titolo precario, degli alloggi nella disponibilità del Comune per far fronte a situazioni di disagio o emergenza abitativa manifestate da persone o famiglie residenti sul territorio aglianese (di seguito denominati alloggi).

Art. 2

Obiettivo da perseguire

1. Gli alloggi devono essere gestiti in modo tale da favorirne la più ampia fruizione e, conseguentemente, evitarne l'occupazione stabile o permanente.

Art. 3

Condizione di disagio socio-abitativo e di emergenza abitativa

1. Per disagio socio-abitativo si intende l'incapacità socio-economica dell'individuo o del nucleo familiare di reperire una casa sul libero mercato immobiliare e/o di porre rimedio ad una situazione di grave inadeguatezza alloggiativa.

2. Si considera in emergenza abitativa chi è privo di un alloggio a seguito di calamità o di totale inagibilità dichiarata dalla competente Autorità con ordinanza di sgombero.

Art. 4

Tipologia degli alloggi

1. La tipologia degli alloggi è così determinata:
- a) alloggi di proprietà comunale, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica assegnati dal Comune prescindendo dalle norme regionali che disciplinano la materia (di seguito denominati alloggi comunali);
 - b) alloggi di proprietà privata appositamente assunti in locazione dal Comune (di seguito denominati alloggi privati).

Art. 5

Presa in carico degli alloggi privati

1. La presa in carico degli alloggi privati è stabilita con deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Responsabile dell'Ufficio Casa.

Art. 6

Presupposti e requisiti richiesti per l'assegnazione di un alloggio

1. I presupposti per poter aspirare all'assegnazione di un alloggio sono i seguenti:
- a) residenza nel Comune da parte del richiedente e dei componenti il nucleo familiare non inferiore a quattro anni alla data di presentazione della domanda di assegnazione per i casi di disagio abitativo;

- b) residenza nel Comune da parte del richiedente e dei componenti il nucleo familiare alla data di presentazione dell'istanza di assegnazione per le situazioni di emergenza abitativa.
2. L'accesso al beneficio disciplinato dal presente Regolamento è subordinato al possesso dei sotto elencati requisiti:
- a) non titolarità, da parte del richiedente e dei componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, uso o abitazione su un alloggio ubicato in qualunque località del territorio nazionale, salvo il caso in cui esso sia non idoneo ai sensi della vigente normativa regionale;
 - b) assenza di adeguate reti familiari tenute ad intervenire per il superamento del disagio abitativo, valutate dal Servizio Sociale Professionale;
 - c) reddito annuo, comprensivo dei redditi esenti, non superiore ai limiti stabiliti dalla Regione per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - d) patrimonio mobiliare familiare inferiore ad € 10.000,00, desunto dall'ultima dichiarazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E.).
3. I requisiti di cui al comma precedente devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda, al momento dell'assegnazione e per tutto il periodo di permanenza negli alloggi.
4. La verifica dei requisiti viene effettuata con cadenza annua: quelli reddituali entro la data di scadenza per la presentazione della relativa dichiarazione e gli altri dalla data della stipula del contratto di locazione o sub locazione.
5. Le famiglie e/o le persone il cui stato di disagio abitativo è dovuto a sfratto per morosità non possono aspirare all'assegnazione di un alloggio e, pertanto, il presente Regolamento non trova applicazione nei confronti delle loro istanze.

Art. 7

Modalità di richiesta dell'assegnazione

1. La richiesta di assegnazione di un alloggio deve essere presentata all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) del Comune utilizzando il modulo appositamente predisposto dall'Ufficio Casa.
2. I presupposti e i requisiti di accesso sono attestati dagli interessati mediante dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.
3. Il possesso delle condizioni previste nei parametri di cui al comma 6 dell'art. 8 deve essere dimostrato allegando all'istanza la relativa documentazione, ad esclusione dei dati anagrafici.
4. Le domande giacenti presso il Comune al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento devono essere regolarizzate ed integrate con i documenti occorrenti per la verifica dei presupposti e dei requisiti di cui all'art. 6.

Art. 8

Graduatorie degli aspiranti assegnatari

1. Le domande presentate entro il 30 giugno di ogni anno formano la graduatoria provvisoria dei richiedenti che il Responsabile dell'Ufficio Casa approva con propria determinazione.
2. La graduatoria provvisoria viene pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune per quindici giorni consecutivi, diventando definitiva ed immediatamente efficace qualora non pervengano opposizioni scritte da parte degli interessati durante il periodo di pubblicazione.
3. La Commissione Comunale Alloggi, entro i quindici giorni successivi al termine di avvenuta pubblicazione della graduatoria provvisoria, esamina gli eventuali ricorsi ed approva la graduatoria definitiva, che diviene efficace dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune.
4. La graduatoria definitiva resta valida fino all'entrata in vigore della successiva.
5. Il Responsabile dell'Ufficio Casa integra la graduatoria definitiva con le nuove domande pervenute, entro il 31 dicembre, modifica i punteggi posseduti dagli interessati su motivata istanza degli stessi, depenna gli eventuali assegnatari di alloggi, le persone non più residenti nel Comune, quelle escluse per le situazioni contemplate nel presente Regolamento e quelle che hanno perduto i requisiti di accesso al beneficio, approvando la nuova graduatoria provvisoria conseguentemente elaborata con le modalità di cui ai commi 2. e 3.
6. Ai fini della formazione delle graduatorie, per minore si intende colui che non abbia compiuto il diciottesimo anno di età alla data del 30 giugno o del 31 dicembre.
7. Le graduatorie vengono stilate attribuendo i punteggi indicati a fianco dei seguenti parametri ai richiedenti che dimostrino di trovarsi nelle corrispondenti condizioni di disagio socio-abitativo:
 - a) sfratto eseguito per finita locazione

punti 7

- b) sfratto esecutivo per finita locazione per il quale è stato notificato il precetto ed è in scadenza la significazione dell'Ufficiale Giudiziario **punti 6**
- c) sfratto convalidato dal Giudice per finita locazione **punti 5**
- d) stato di coabitazione o sovraffollamento come dai parametri stabiliti dalla Regione Toscana **punti 4**
- e) nucleo familiare monoparentale in cui siano presenti minori **punti 3**
- f) abitazione in alloggi in condizione di antigienicità assoluta attestata dall'Azienda U.S.L. in base ai criteri previsti dalla Regione Toscana per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica **punti 2**
- g) presenza nel nucleo familiare di una persona in condizione di invalidità permanente al 100% oppure portatrice di handicap in stato di gravità ai sensi della L. 104/92 **punti 1**
- h) nucleo familiare formato da anziano solo o in coppia privi di risorse familiari **punti 1.**

8. A parità di punteggio, la precedenza viene data alle persone in carico al Servizio Sociale Professionale o, in alternativa, in base alle seguenti priorità:

- a) nucleo familiare monoparentale con solo figli minori;
- b) nucleo familiare monoparentale composto anche da figli minori;
- c) nucleo familiare composto anche da una persona in condizione di invalidità permanente al 100% oppure portatrice di handicap in stato di gravità ai sensi della L. 104/92;
- d) nucleo familiare composto da anziani soli o in coppia privi di risorse familiari.

9. Viene dichiarata inammissibile l'istanza dalla quale emerge l'assenza anche di uno solo dei requisiti di cui all'art. 6 e quella presentata dalla persona o dal nucleo familiare in cui un componente abbia già ottenuto l'uso di un alloggio da parte del Comune.

Art. 9

Assegnazione degli alloggi disponibili

1. Gli alloggi disponibili, di norma, sono assegnati seguendo l'ordine di collocazione nella graduatoria definitiva.
2. Le emergenze abitative hanno la priorità rispetto alla graduatoria.
3. Qualora gli alloggi liberi non consentano di risolvere tutte le situazioni di emergenza abitativa, vengono privilegiati i casi in carico al Servizio Sociale Professionale, motivatamente segnalati dallo stesso.
4. Alle assegnazioni provvede il Responsabile dell'Ufficio Casa previa verifica delle dichiarazioni rese dagli interessati.
5. La non completa veridicità delle dichiarazioni rese comporta l'esclusione dalla graduatoria e la denuncia alle competenti Autorità.
6. Le determinazioni di assegnazione approvano i contratti di locazione degli alloggi comunali ed i contratti di sub locazione degli alloggi privati.
7. I contratti devono contenere indicazioni sulle dimensioni e le caratteristiche degli alloggi, sul loro stato di conservazione e sulla presenza di eventuali arredi.
8. Agli assegnatari non è consentita la scelta dell'alloggio.
9. Il rifiuto dell'alloggio comporta la revoca dell'assegnazione, l'esclusione dalla graduatoria e l'impossibilità di presentare, in futuro, una nuova richiesta di assegnazione.
10. Le assegnazioni, salvo diversa decisione da motivare, devono essere disposte cercando di evitare situazioni di grave sovraffollamento o di sottoutilizzo degli alloggi.
11. Le assegnazioni ed i contratti di locazione o sub locazione hanno la durata di dodici mesi dalla data di stipula e sottoscrizione dei documenti negoziali, con possibilità di proroga di anno in anno qualora permangano i requisiti prescritti all'art. 6.
12. I singoli alloggi possono essere oggetto di assegnazioni congiunte. In tal caso anche i contratti di locazione o sub locazione devono essere cointestati ai destinatari.
13. I provvedimenti di assegnazione specificano che gli alloggi sono riservati esclusivamente all'uso abitativo degli assegnatari e delle persone appartenenti ai rispettivi nuclei familiari.
14. Gli assegnatari sono invitati con lettera raccomandata alla stipula dei contratti. La mancata ed ingiustificata presenza degli interessati comporta la revoca dell'assegnazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Casa e l'esclusione dalla graduatoria.

Art. 10

Determinazione e adeguamento del canone di locazione e sub locazione

1. Il canone annuo di locazione spettante agli assegnatari degli alloggi comunali è determinato nella misura del 15% della somma dei redditi desunti dalla dichiarazione sostitutiva unica I.S.E.E. e degli eventuali redditi esenti.

2. In caso di nucleo familiare formato da più persone, tenendo presente che lo stesso è costituito dal richiedente e da tutti gli altri componenti considerati in ordine decrescente di data di nascita, il canone viene abbattuto nei seguenti termini:

- del 10% per il secondo componente;
- di un ulteriore 5% per il terzo componente;
- di un ulteriore 2,5% per il quarto componente;
- di un ulteriore 1,25% per il quinto componente.

Per i componenti successivi al quinto si procede con il medesimo criterio di riduzione nella percentuale del 50% di quella precedente.

Le percentuali di cui sopra sono raddoppiate per il componente minore, considerato tale alla data del 30 giugno.

Il canone, comunque, non può essere inferiore ad € 100,00 mensili.

L'importo inizialmente attribuito è soggetto a revisione annua con decorrenza dall'1 luglio.

3. Il canone di sub locazione dovuto dagli assegnatari degli alloggi privati corrisponde a quello versato dal Comune ai locatori.

Art. 11

Obblighi degli assegnatari

1. Gli assegnatari sono tenuti a:
- a) occupare l'alloggio entro la data stabilita nella determinazione di assegnazione;
 - b) prendere la residenza nell'alloggio e mantenerla per l'intero periodo di permanenza nel medesimo;
 - c) chiedere gli allacciamenti di acqua, elettricità e gas metano ed intestare a proprio nome i relativi contratti di fornitura;
 - d) corrispondere il canone di locazione con le modalità determinate dal Comune ed il deposito cauzionale eventualmente previsto;
 - e) pagare al 50% con il Comune le spese di registrazione del contratto di locazione o sub locazione;
 - f) sostenere tutte le spese derivanti dall'uso dell'alloggio (utenze domestiche – tassa di igiene ambientale – manutenzioni ordinarie dei locali, delle loro pertinenze e dei relativi impianti – ripulitura delle fosse biologiche – quote condominiali, se previste);
 - g) comunicare all'Ufficio Casa eventuali modifiche del proprio nucleo familiare;
 - h) non sub affittare l'alloggio;
 - i) non cedere a terzi l'alloggio o parte di esso;
 - j) non mutare la destinazione abitativa dell'alloggio;
 - k) non apportare modifiche strutturali all'alloggio;
 - l) non utilizzare l'alloggio per attività penalmente perseguibili;
 - m) servirsi dell'alloggio e delle sue pertinenze con la diligenza del buon padre di famiglia, non arrecare disturbo ai vicini (in special modo nelle ore notturne), non lasciare aperti gli accessi di uso comune, sorvegliare gli animali eventualmente posseduti ed adottare misure di cautela, sicurezza e rispetto delle norme igienico-sanitarie;
 - n) consentire ad incaricati del Comune – ed anche al proprietario dell'alloggio privato – di visionare periodicamente l'alloggio ed effettuare le eventuali verifiche sulla composizione del proprio nucleo familiare;
 - o) rilasciare anticipatamente l'alloggio in caso di perdita anche di uno solo dei requisiti di accesso al beneficio;
 - p) abitare stabilmente l'alloggio, ovvero non assentarsi dal medesimo per lunghi periodi senza una motivata e documentata comunicazione all'Ufficio Casa;
 - q) chiedere al Responsabile dell'Ufficio Casa l'autorizzazione preventiva ad ospitare, per esigenze di assistenza o seri motivi familiari, persone estranee al nucleo familiare per periodi di tempo limitati;
 - r) presentare la domanda di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica nel caso in cui il Comune indica il relativo bando di concorso pubblico nel periodo di durata del contratto di locazione o sub locazione;
 - s) accettare il cambio dell'alloggio eventualmente deciso dal Responsabile dell'Ufficio Casa con motivato provvedimento;

- t) produrre la documentazione richiesta dall'Ufficio Casa per la revisione del canone di locazione in caso di proroga dell'assegnazione oltre il primo anno;
 - u) riconsegnare l'alloggio in buono stato, salvo il deterioramento d'uso.
2. Qualora l'Ufficio Casa accerti danni procurati ai medesimi e/o ai beni in essi contenuti (porte, finestre, caldaia per il riscaldamento, termosifoni, eventuali arredi, ecc.), gli assegnatari sono obbligati a ripristinare le cose sciupate oppure a rimborsare al Comune le spese sostenute allo scopo a titolo sostitutivo.

Art. 12 **Obblighi del Comune**

1. Il Comune è tenuto:
- a) a sostituirsi agli assegnatari di alloggi privati, salvo successiva rivalsa nei loro confronti, nel caso in cui risultino morosi dal pagamento delle spese condominiali e/o non provvedano agli interventi di propria spettanza in ordine alla manutenzione ordinaria degli alloggi stessi.
 - b) ad eseguire, tramite l'Ente Gestore, le manutenzioni straordinarie degli alloggi comunali ed intercedere nei confronti dei proprietari di quelli privati affinché provvedano in modo analogo.

Art. 13

Inadempienze degli assegnatari e provvedimenti conseguenti

1. In caso di mancata consegna della documentazione annua relativa al reddito si applica il canone di locazione in base agli accordi territoriali tra le Associazioni dei proprietari e degli inquilini.
2. In caso di morosità dal pagamento di quattro consecutive mensilità del canone di locazione da parte degli assegnatari degli alloggi privati, il Responsabile dell'Ufficio Casa è autorizzato ad avviare il procedimento per il recupero coattivo del credito maturato dal Comune.
3. La morosità superiore a quattro consecutive mensilità del canone di locazione ed il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi imposti dall'art. 11, agli assegnatari degli alloggi privati, qualora venga appurata l'impossibilità di porre rimedio all'inosservanza accertata, autorizzano il Responsabile dell'Ufficio Casa a revocare l'assegnazione, risolvere unilateralmente il contratto ed intimare il rilascio dell'alloggio entro novanta giorni dalla data di notifica del provvedimento dallo stesso adottato. Trascorso inutilmente tale periodo, il Responsabile dell'Ufficio Casa è autorizzato ad attivare il procedimento giudiziale finalizzato ad ottenere lo sfratto coattivo dell'assegnatario inadempiente.
4. Le inadempienze relative all'uso degli alloggi comunali sono disciplinate dal Contratto di servizio stipulato con l'Ente Gestore.

Art. 14

Rilascio anticipato degli alloggi

1. Il rilascio anticipato degli alloggi e.r.p. e comunali è consentito in qualunque momento e non comporta alcuna sanzione a carico degli assegnatari.
2. Il rilascio anticipato degli alloggi privati è collegato alle clausole contenute nei contratti stipulati dal Comune con i locatori e può pertanto essere subordinato alla disdetta da comunicare a questi ultimi entro i termini prescritti nei singoli documenti negoziali. Qualora gli assegnatari non rispettino tali condizioni e costringano il Comune a pagare il canone di locazione nei mesi di mancato utilizzo degli alloggi, il Responsabile dell'Ufficio Casa è autorizzato a rivalersi nei loro confronti per il recupero delle spese sostenute.
3. Il rilascio anticipato degli alloggi, oltre a quanto stabilito al comma 3. dell'art. 13, viene disposto dal Responsabile dell'Ufficio Casa in seguito all'accertamento della perdita anche di uno solo dei requisiti di accesso al beneficio in capo agli assegnatari. In caso di mancata consegna delle chiavi entro novanta giorni dalla notifica del provvedimento adottato in merito, deve essere avviato il procedimento per addivenire allo sfratto coattivo ed applicato a coloro che occupano alloggi comunali, con decorrenza della data della relativa determinazione, un canone di locazione calcolato nel rispetto degli accordi territoriali tra le Associazioni dei proprietari e degli inquilini.

Art. 15

Disposizioni per gli attuali assegnatari degli alloggi

1. Le persone che risultano assegnatarie degli alloggi comunali alla data di entrata in vigore del presente Regolamento devono possedere i requisiti di cui all'art. 6, salvo quello reddituale – per il quale si applica il limite stabilito dalla Regione Toscana per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica aumentato del 75% e comprensivo degli abbattimenti previsti al comma 2 dell'art. 10 – e corrispondere al Comune un canone di locazione calcolato con le modalità determinate al comma di cui sopra.

2. Le persone che risultano assegnatarie degli alloggi privati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento devono possedere i requisiti di cui all'art. 6 e corrispondere al Comune un canone di locazione pari a quello versato dal Comune ai proprietari.

3. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, i soggetti di cui al comma 1. e 2. devono produrre all'Ufficio Casa le necessarie dichiarazioni sostitutive.

4. Il possesso dei requisiti comporta l'adozione della determinazione di conferma dell'assegnazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Casa e la stipula del contratto di locazione o sub locazione.

5. La durata del rapporto negoziale è di un anno con possibilità di proroghe per analoghi periodi subordinate alla permanenza dei requisiti.

6. Qualora gli attuali assegnatari non rispettino il disposto del comma 3. o risultino privi anche di uno solo dei prescritti requisiti o si rifiutino di sottoscrivere il contratto di locazione o sub locazione, il Responsabile dell'Ufficio Casa è autorizzato a revocare l'assegnazione e ad intimare il rilascio dell'alloggio entro novanta giorni dalla notifica del relativo provvedimento. Trascorso inutilmente tale periodo, deve essere attivato il procedimento giudiziale volto ad ottenere lo sfratto coattivo ed applicato, a decorrere dal termine di scadenza indicato al comma 3., un canone di locazione calcolato nel rispetto degli accordi locali fra le Associazioni dei proprietari e degli inquilini.

Art. 16

Nucleo familiare

1. Il nucleo familiare da considerare nell'applicazione del presente Regolamento è quello definito dal D.Lgs 109/98, come modificato dal D.Lgs 130/2000.

Art. 17

Accertamento dei requisiti reddituali e provvedimenti conseguenti

1. Per la determinazione dei requisiti reddituali di cui all'art. 10, comma 1. si fa riferimento al D.Lgs 31.3.1998, n. 109 come modificato dal D.Lgs 3.5.2000, n. 130, come previsto dal "Regolamento di applicazione dell'I.S.E.E. ai servizi ed alle prestazioni agevolate comunali".

2. Qualora venga dichiarato un reddito pari a "0" deve essere obbligatoriamente fornita la dichiarazione della fonte di sostentamento, anche attraverso dichiarazione sostitutiva del soggetto che presta l'eventuale aiuto economico. Qualora lo ritenga necessario, l'Ufficio Casa è autorizzato ad acquisire ogni ulteriore elemento conoscitivo, avvalendosi anche del Servizio Sociale Professionale e/o della collaborazione del Comando di Polizia Municipale.

3. Qualora il reddito complessivo del nucleo familiare, comprensivo dei redditi esenti, sia superiore per due anni consecutivi ai limiti stabiliti dalla Regione per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, aumentato del 75% e con gli abbattimenti previsti al comma 1 dell'art. 10, dovrà essere dichiarata la decadenza dell'assegnazione e iniziata la procedura di sfratto.

Art. 18

Norme di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto e disciplinato nel presente Regolamento, si rinvia al Codice Civile ed alla vigente normativa di riferimento.

Art. 19

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, composto da 19 articoli, entra in vigore dall'esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio comunale."