

COMUNE DI PESCIA

- o O o -

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

Approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 07/04/2015



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

Art. 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l' assegnazione e le modalità di gestione degli alloggi nella disponibilità del Comune destinati temporaneamente a fronteggiare le situazioni di grave emergenza abitativa di persone o famiglie residenti che presentino comprovate situazioni di debolezza sociale ed economica, o che siano a forte rischio di marginalità sociale, con conseguente incapacità di trovare autonomamente una casa.

Art. 2 Obiettivo da perseguire

Gli alloggi devono essere gestiti in modo tale da favorire la più ampia fruizione e conseguentemente evitarne l' occupazione stabile e permanente

Art. 3

Tipologia degli alloggi

1. La tipologia degli alloggi è così determinata:

- a) di proprietà comunale (di seguito denominati alloggi comunali) ad esclusione di quelli di edilizia residenziale pubblica disciplinati dalla legge regionale toscana (L.R. 96/96)
- b) alloggi di proprietà comunale compresi quelli di edilizia residenziale pubblica facenti capo all' art. 17 della L.R. 96/96
- c) di proprietà privata appositamente assunti in locazione dal Comune a seguito di precisi accordi tra l' Ente e privati allorquando se ne evidenzia la necessità (di seguito denominati alloggi privati)

Art. 4

Presenza in carico degli alloggi privati

1. La presa in carico di nuovi alloggi privati è deliberata dalla Giunta Comunale su proposta del responsabile dell' ufficio casa

Art. 5

Presupposti per l'accesso

1. Si ha accesso all' intervento solo quando tutte le altre misure implementate (contributi economici concessi a tantum o in modo continuativo per copertura morosità incolpevole – integrazione del canone di locazione di cui alla L. 9/12/1998 n. 431 – attivazione di risorse personali, familiari o amicali di supporto – etc.) siano risultati inefficaci a risolvere la difficoltà abitativa e sia stata accertata la condotta attiva delle persone interessate ad uscire dallo stato di bisogno.
2. I richiedenti devono altresì essere in carico al Servizio Sociale Professionale, il quale deve valutarne sia l' indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) che il tenore di vita
3. L' ammissione al beneficio è vincolata all' elaborazione di un progetto sociale condiviso dal soggetto o nucleo interessato e finalizzato al raggiungimento dell' autonomia dello stesso o alla ricerca di una soluzione abitativa alternativa

Art. 6

Requisiti oggettivi di accesso

1. I requisiti oggettivi di accesso sono:

- 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;
- b) non titolarità da parte del richiedente e dei componenti il nucleo familiare di diritti di proprietà, quote di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un immobile, nei termini contemplati dalla L.R. 96/96;
- c) assenza di adeguate reti familiari (ai sensi degli artt. 433 e 443 del codice civile), valutata dal Servizio Sociale Professionale;
- d) redditi familiari annui comprensivi di quelli esenti come definiti dal Regolamento degli interventi e dei servizi sociali, di entità non superiore ai limiti stabiliti dalla L.R.
- e) patrimonio mobiliare familiare non superiore ad € 1000,00 desunto dall'ultima attestazione ISEE;
- f) i cittadini extracomunitari in possesso di carta di soggiorno o permesso biennale, fermo restando l' art. 40 comma 6 T.U. , è concessa la possibilità di accedere agli alloggi di emergenza per un solo anno nel caso in cui vi siano le condizioni di disoccupazione, al fine di tamponare la condizione di disagio. Successivamente all' anno i cittadini extracomunitari che non corrispondano a quanto previsto dall' Art. 40 comma 6 T.U. verranno segnalati alle autorità competenti e allontanati dall' alloggio.

Art. 7

Requisiti soggettivi di accesso

1. Le persone in possesso dei requisiti oggettivi devono trovarsi in una situazione di particolare ed urgente bisogno sociale determinata da incapacità di provvedere a se stesse e/o al proprio nucleo familiare a causa della perdita del lavoro, della presenza di disabile, di emarginazione sociale, di insanabile conflittualità interna , etc. – che possano compromettere la stabilità dell'ambiente familiare e determinare una condizione di grave fragilità al suo interno, e soprattutto per i suoi componenti più deboli e vulnerabili;

2. L' accesso all' emergenza abitativa è poi subordinata al possesso di requisiti soggettivi derivanti da uno o più dei seguenti punti:

A) sfratto esecutivo per morosità incolpevole

Lo sfratto per subentrata morosità nel pagamento del canone di locazione e/o delle spese accessorie non costituisce caso di emergenza abitativa.

In deroga a tale regola generale, il soggetto costretto ad allontanarsi coattivamente dalla propria casa può essere considerato in emergenza abitativa qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- regolare corresponsione del canone di locazione per almeno dieci mesi prima dell' insorgere della morosità;
- riduzione del reddito familiare in misura non inferiore al 50% delle capacità complessiva annua per almeno sei mesi durante i quali sia insorta la morosità derivante da cause oggettive verificabili, come perdita del posto di lavoro, messa in mobilità, infortunio sul lavoro insorgenza di gravi problemi di salute .

B) obbligo di rilascio dell' alloggio a seguito di separazione coniugale

In presenza di un provvedimento giudiziario inerente l' omologazione della separazione consensuale o la sentenza di separazione , il coniuge obbligato ad abbandonare la casa in forza di un atto esecutivo di rilascio può presentare domanda di assegnazione di un alloggio di emergenza abitativa esclusivamente se in regola con gli obblighi imposti dal Tribunale e se la difficoltà economica è accompagnata da assenza totale di risorse familiari, parentali e/o amicali di supporto

C) ordinanza di sgombero emessa dall' autorità avente titolo o inutilizzabilità dell' immobile a seguito di eventi calamitosi

In caso di ordinanza di sgombero dell' alloggio o di eventi calamitosi che rendano il medesimo inutilizzabile , la domanda di emergenza abitativa può essere presentata a condizione che :

- il suddetto provvedimento abbia carattere definitivo
- l' immobile sia ad uso abitativo
- il canone di locazione sia versato con regolarità
- il contratto di locazione risulti registrato
- il richiedente e gli altri componenti del nucleo siano residenti da almeno tre anni nella casa oggetto del citato provvedimento, si trovino in difficoltà economiche, risultino totalmente privi di risorse familiari, parentali e/o amicali di supporto

Non costituiscono titolo per presentare domanda di emergenza abitativa le ordinanze temporanee per rifacimento lavori o quelle emesse per sovraffollamento dell' alloggio , a meno che non prevedano l' ordina di sgombero coatto degli occupanti.

D)abitare in un alloggio gravato da antigienicità assoluta

Le persone che vivano in un immobile dichiarato dalla competente Azienda Sanitaria Locale non idoneo all' abitazione in relazione alle condizioni di salute di uno o più degli occupanti, possono presentare la domanda di emergenza abitativa purché:

- l' alloggio sia adibito ad uso abitativo e condotto in locazione con contratto registrato
- il canone risulti regolarmente versato
- il reddito annuo familiare sia inferiore al 50% di quello individuato dalla L.R.
- l' inidoneità non possa essere eliminata con interventi di manutenzione o risanamento
- l' inidoneità abitativa sia sopravvenuta in epoca successiva rispetto alla data di occupazione dell' alloggio da parte del/componente/i il nucleo familiare in condizioni di salute incompatibili con quelle igienico-sanitarie della casa
- le condizioni di salute siano riferite ad un soggetto iscritto da almeno tre anni nella famiglia anagrafica (ad esclusione dei figli minori) così come definita dall' art. 4 del D.P.R. 223/89, fatta eccezione per i membri del nucleo legati da un rapporto di lavoro;

Non è considerato inidoneo l' alloggio sottodimensionato.

E) Emissione di un decreto giudiziale di trasferimento a seguito di pignoramento immobiliare.

In presenza di un provvedimento di rilascio a seguito di pignoramento immobiliare, l' istanza di emergenza abitativa è sottoposta alle seguenti condizioni:

- l' alloggio interessato deve essere adibito ad esclusivo uso abitativo;
- se l' esecutato è il proprietario, deve possedere un reddito familiare annuo inferiore del 50% rispetto a quello individuato dalla L.R. 96/96;
- se la procedura esecutiva è destinata all' inquilino, questi deve aver stipulato in data anteriore al pignoramento un contratto di locazione regolarmente registrato, mentre in caso diverso l' interessato è tenuto a dimostrare la propria buona fede, ed il suo reddito familiare annuo non può superare il 50% di quello stabilito dalla L.. 96/96; non è ammissibile la richiesta dalla quale emerga che la stipula del contratto è avvenuta al solo fine di trarre beneficio dalla procedura di rilascio già intrapresa nei confronti del proprietario.

Art. 8

Modalità di richiesta dell' assegnazione

- 1) La richiesta di assegnazione di un alloggio di emergenza abitativa deve essere presentata all' ufficio casa del comune di Pescia utilizzando il modulo appositamente predisposto
- 2) i requisiti di cui alle lettere a) b) e c) dell' art. 5 sono attestati dagli interessati mediante dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/200 n. 445, mentre vanno documentati tutti quegli rimanenti
- 3) Le eventuali domande giacenti presso il comune di Pescia al momento dell' entrata in vigore del presente regolamento devono essere integrate in base alle prescrizioni in esso contenute

Art. 9

Domande inammissibili

1) Non possono essere ammesse all' emergenza le domande:

- contenenti dichiarazioni non veritiere
- presentate da coloro che abbiano dovuto lasciare un alloggio di edilizia residenziale pubblica o di emergenza abitativa per decadenza o annullamento dall' assegnazione negli ultimi cinque anni
- presentate da coloro che hanno occupato abusivamente un alloggio erp
- presentate da soggetti che abbiano già rimesso la domanda per due volte consecutive
- coloro che abbiano rifiutato un alloggio di emergenza proposto

Art. 10

Commissione

La commissione per la concessione degli alloggi di emergenza è così formata:

- funzionario responsabile di A.O. politiche sociali
- coordinatore A.D.O. o suo delegato
- un rappresentante del soggetto gestore del Patrimonio pubblico
- un rappresentante ufficio casa

Art. 11

Istruttoria delle domande

1) La commissione provvederà all' istruttoria delle domande e d alla successiva formazione della graduatoria sulla base dei seguenti punteggi e criteri di priorità:

- a) reddito annuo del nucleo familiare risultante dalla dichiarazione ISEE, comprensivo dei redditi esenti non superiore all' importo annuo di una pensione sociale PUNTI 3
- b) reddito annuo del nucleo familiare risultante dall' ISEE, comprensivo dei redditi esenti, non superiore all' importo annuo di una pensione minima Inps PUNTI 2
- c) presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap certificati dal competente ufficio Asl con una percentuale di invalidità non inferiore al 100% PUNTI 3
- d) nucleo familiare composto da una persona con figli a carico senza nessuna rete e/o risorsa familiare PUNTI 2
- e) presenza di sfratto esecutivo per morosità incolpevole PUNTI 5
- f) obbligo di rilascio dell' alloggio a seguito di separazione coniugale PUNTI 5
- g) presenza di ordinanza di sgombero emessa dall' autorità avente titolo o inutilizzabilità dell' alloggio a seguito di eventi calamitosi PUNTI 5
- h) alloggio gravato da antigienicità assoluta certificato dall' Azienda Asl in relazione a problemi di salute di uno o più componenti del nucleo familiare PUNTI 5
- i) presenza di decreto di trasferimento a seguito di pignoramento immobiliare PUNTI 5

2) I punti che possono essere attribuiti qualora ricorrano le condizioni previste alle lettere e), f),g) h),i) non sono cumulabili

3) A parità di punteggio, la precedenza viene data nel rispetto del sotto indicato ordine di priorità:

- a) nucleo familiare monoparentale con solo figli minori
- b) nucleo monoparentale composto anche da figli minori
- c) nucleo familiare composto anche da una persona in condizione di invalidità permanente al 100% e/o portatrice di handicap in stato di gravità ai sensi della L.n. 104 / 1992 e successive modifiche
- d) nucleo familiare di anziani soli o coppia priva di risorse parentali
- e) nucleo familiare in cui sia presente almeno un minore e uno dei componenti abbia perduto il lavoro
- f) nucleo familiare in cui sia presente almeno un minore e uno dei componenti sia stato posto in mobilità
- g) nucleo familiare in cui sia presente almeno un minore e uno dei componenti sia stato posto in cassa integrazione e guadagni da almeno sei mesi rispetto alla presentazione dell' istanza

- h) nucleo familiare in cui siano presenti soltanto figli minori, con precedenza da dare in base al numero dei medesimi
- i) nucleo familiare in cui siano presenti anche figli minori, con precedenza da dare in base al numero dei medesimi
- j) nucleo familiare in cui uno dei componenti abbia perduto il lavoro
- k) nucleo familiare in cui uno dei componenti sia stato posto in mobilità
- l) nucleo familiare in cui uno dei componenti sia stato posto in cassa integrazione e guadagni da almeno sei mesi rispetto alla presentazione dell' istanza

Art. 12

Formazione, pubblicazione ed aggiornamento della graduatoria

1. La graduatoria viene predisposta dall' ufficio Politiche Sociali del Comune e pubblicata all' Albo Pretorio e sul sito internet del Comune
2. La graduatoria viene aggiornata con cadenza periodica per inserirvi le domande successivamente pervenute , modificare i punteggi qualora emergano elementi nuovi – evidenziati anche dai cittadini in essa collocati per far valere condizioni più favorevoli, per la perdita di alcuni requisiti o per il superamento del bisogno abitativo – o depennare le persone che risultino non più in possesso dei requisiti di accesso al beneficio
3. Trascorso un anno dalla permanenza nella graduatoria la domanda deve essere rinnovata a pena di esclusione. Il rinnovo non può essere richiesto più di due volte

Art. 13

Assegnazione alloggi disponibili

1. Gli alloggi in emergenza potranno presentare caratteristiche non disciplinate dalla normativa regionale (L.R. 96/96 tabella A) fermo restando che in caso di sovraffollamento lo stesso non potrà superare più di una unità rispetto a quanto disciplinato dalla sopracitata legge
2. gli alloggi disponibili sono assegnati seguendo l' ordine di collocazione nella graduatoria e tenendo conto della composizione dei nuclei familiari
3. alle assegnazioni provvede il responsabile dell' ufficio Casa previa verifica delle dichiarazioni rese dagli interessati
4. la non completa veridicità delle dichiarazioni rese comporta l' esclusione dalla graduatoria e la denuncia alle competenti autorità
5. la scelta dell' alloggio non è consentita
6. 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. Non è considerato rifiuto in caso che la condizione socio –economica del richiedente sia variata
7. gli alloggi, in casi eccezionali adeguatamente motivati, possono essere oggetto di assegnazioni congiunte

Art. 14

Durata dell' assegnazione

1. l' assegnazione , salvo i casi di cui alla lettera f) dell' art. 6, ha carattere temporaneo e precario ed è disposta per la durata di due anni rinnovabili una sola volta dietro relazione del servizio sociale professionale.

Art. 15

Stipula dei contratti e consegna degli alloggi

1. la stipula dei contratti di locazione degli alloggi comunali e la loro consegna sono demandate all' Ente gestore del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni associati nel LODE di Pistoia (di seguito denominati , rispettivamente , Ente gestore e LODE), il quale osserverà le procedure dettate dal contratto di servizio sottoscritto con il Comune.

2. alla stipula dei contratti di sub locazione degli alloggi privati ed alla loro consegna provvede il Comune. Per gli alloggi art. 3 punto 1, il Comune stesso provvederà a fare un atto determinativo per l' utilizzo dell' alloggio di emergenza ed al momento della consegna delle chiavi la sottoscrizione di un verbale che disciplina le regole al beneficiario. Sarà l' ufficio competente che relativamente alla gestione economica si integrerà con l' ente gestore competente.

3. l' ingiustificata assenza dell' assegnatario alla stipula del contratto comunicata con congruo preavviso mediante lettera raccomandata, comporta la revoca dell' assegnazione da parte del responsabile dell' ufficio Casa e l' esclusione dell' interessato dalla graduatoria

4. l' assegnatario, alla stipula del contratto e pena la decadenza dal beneficio, deve sottoscrivere il presente regolamento per presa conoscenza ed accettazione del suo contenuto.

5. i contratti sono stipulati in base alla normativa vigente

6. gli alloggi devono essere occupati entro 30 gg. Dalla consegna, pena la decadenza dalle assegnazioni

Art. 16

Composizione e variazione del nucleo familiare

1. Il nucleo familiare da considerare nell' applicazione del presente regolamento è quello definito da D.lgs 31/03/1998 n. 109 e successive modifiche

2. ogni richiesta di variazione del nucleo familiare successiva alla consegna dell' alloggio deve essere tempestivamente segnalata all' ente con cui l' interessato ha stipulato il contratto, ed autorizzata dalla commissione preposta, pena la decadenza immediata dall' assegnazione, per consentirgli di verificare che da essa non conseguano indebiti benefici

Art. 17

Determinazione del canone di locazione

1. il canone di locazione è calcolato con le modalità prescritte dalla L.R. e viene riscosso dall' ente gestore

Art. 18

Ulteriori obblighi degli assegnatari

1. oltre a quanto previsto negli articoli precedenti, gli assegnatari sono tenuti a :

a) occupare l' alloggio entro il tempo previsto dall' art. 15 punto 6

b) prendere la residenza nell' alloggio da parte di tutto il nucleo, e mantenerla per l' intero periodo di permanenza nello stesso

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 o sub locazione, se dovuto, con le modalità determinate dal Comune e dall' ente gestore, nonché il deposito cauzionale eventualmente previsto per gli alloggi privati

e) versare la 50% l' imposta di registrazione del contratto di locazione o sub locazione e i bolli per intero

f) sostenere tutti gli oneri derivanti dall' uso dell' alloggio (utenze domestiche,- tassa igiene ambientale – manutenzioni ordinarie dei locali, delle loro pertinenze e dei relativi impianti – ripulitura delle fosse biologiche – quote condominiali, se previste)

g) non subaffittare l' alloggio

h) non cedere a terzi l' alloggio o parte di esso

i) non mutare la destinazione abitativa dell' alloggio

j) non apportare modifiche strutturali all' alloggio

k) non utilizzare l' alloggio per attività penalmente perseguibili

l) 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 aperto i gli accessi di

uso comune , sorvegliare gli animali eventualmente posseduti ed adottar misure di cautela, sicurezza e rispetto delle norme igienico-sanitarie

m) consentire i sopralluoghi da parte di incaricati del Comune, dell' ente gestore e /o del proprietario dell' alloggio privato

n) rilasciare anticipatamente l' alloggio in caso di perdita anche di uno solo dei requisiti di accesso al beneficio

o) abitare stabilmente l' alloggio, ovvero non assentarsi dal medesimo per lunghi periodi senza una motivata e documentata comunicazione al Comune

p) presentare domanda di assegnazione di un alloggio di erp nel caso o in cui il comune indica il relativo bando di concorso nel periodo di durata del contratto di locazione o sublocazione

q) accettare il cambio dell' alloggio eventualmente deciso dal Responsabile dell' ufficio casa con motivato provvedimento

r) riconsegnare l' alloggio in buono stato, salvo il deterioramento d' uso

2. Qualora il Comune o l' ente gestore accertino danni procurati agli alloggi assegnati e/o ai beni in essi contenuti (porte ,finestre, caldaia, termosifoni, eventuali arredi etc.), gli assegnatari sono obbligati a ripristinare le cose sciupate oppure a rimborsare le spese che le citate Amministrazioni abbiano dovuto sostenere allo scopo a titolo sostitutivo

Art. 19

Obblighi del Comune e dell' ente gestore

1. Il comune è tenuto:

a) a sollecitare i proprietari degli alloggi privati nell' effettuazione dei lavori di manutenzione straordinaria ad essi spettanti, qualora non abbiano avuto esito le richieste inoltrate al riguardo dagli assegnatari

2. gli obblighi dell' ente gestore sono specificati nel contratto di servizio stipulato con il Comune

Art. 20

Morosità

1. l' assegnatario di un alloggio in sub locazione moroso per tre mensilità deve essere invitato a regolarizzare la propria posizione entro trenta giorni dal ricevimento della lettera raccomandata di sollecito. Trascorso inutilmente tale termine, è previsto il recupero coatto del credito maturato. In caso di elaborazione di un piano di rientro, il medesimo deve concludersi nei tempi concordati.

Ulteriore inadempienza , anche per soli due mesi, determina il recupero forzato della somma spettante al comune e l' adozione del provvedimento stabilito art.22

Art. 21

Rilascio anticipato degli alloggi

1. il rilascio anticipato di un alloggio comunale è consentito in qualunque momento e non comporta alcuna sanzione a carico degli assegnatari

2. il rilascio anticipato di un alloggio privato comporta il pagamento del canone di sub locazione anche coattivamente , nel periodo in cui resti inutilizzato ed il Comune sia costretto a far fronte ai suoi obblighi nei riguardi del proprietario

Art. 22

Decadenza dall' assegnazione

1. la decadenza dell' assegnazione viene disposta dal responsabile dell' ufficio casa in caso di morosità reiterata e qualora i beneficiari non rispettino gli accordi presi con il servizio sociale professionale o gli obblighi contrattuali

2. il procedimento conseguentemente implementato deve concludersi entro novanta giorni dall'adozione della relativa determinazione

Art. 23

Norma transitoria

1. ai contratti di locazione degli alloggi comunali si applica fino alla loro scadenza annuale il regolamento vigente al momento dell'adozione del provvedimento di assegnazione
2. alla prima scadenza di tali documenti negoziali successiva all'entrata in vigore del presente regolamento, il responsabile dell'ufficio casa assumerà nuove determinazioni per applicare le norme in esso contenute
3. con la sottoscrizione del nuovo contratto di servizio da parte dei Comuni associati nel LODE e dall'ente gestore, sarà quest'ultimo ad occuparsi dei contratti di locazione in essere e di quelli nuovi, secondo le disposizioni del presente Regolamento

Art.24

Norme di rinvio

1. per quanto non espressamente previsto e disciplinato nel presente regolamento, si rinvia al Codice civile ed alla vigente legislazione di riferimento

Art.25

Entrata in vigore

1. il presente regolamento, composto da venticinque articoli, entra in vigore dal