

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI COMUNALI DI TIPO ASSISTENZIALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.44_ del 2014

Art. 1- OGGETTO

Oggetto del presente regolamento è l'individuazione dei criteri per la locazione, a tempo determinato, a nuclei familiari di appartamenti di proprietà comunale, individuati dalla Giunta comunale nell'ambito degli alloggi appartenenti al patrimonio disponibile, ma esclusi dalla disciplina dell'edilizia residenziale pubblica.

L'assegnazione degli alloggi di cui sopra si pone in linea con le finalità di contrastare fenomeni di emarginazione e di isolamento connessi alle problematiche della carenza e/o inadeguatezza degli alloggi ai quali, in particolare, sono più facilmente esposti soggetti deboli e svantaggiati, come giovani famiglie monoparentali, persone con problematiche psichiatriche o nuclei familiari al cui interno vi sia un membro sottoposto a provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, con carichi pendenti anche penali.

Art. 2-REQUISITI RICHIESTI PER ACCEDERE ALL' ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Ai fini del presente regolamento si considera nucleo familiare quello composto dal richiedente e da tutti coloro, anche se non legati da vincoli di parentela, che risultino nel suo stato di famiglia anagrafico al momento della domanda di assegnazione. Ogni variazione del nucleo familiare, successivamente alla consegna dell'alloggio, dovrà essere tempestivamente comunicata all'Ufficio Servizi Sociali.

1. Requisiti anagrafici: Gli alloggi possono essere assegnati a:
 - a. nuclei familiari composti da un solo genitore con uno o due figli minori a carico e/o affidati, il cui genitore deve essere di cittadinanza italiana o extra-comunitario munito di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo, residente a Lonato ed avere un'età superiore ai diciotto (18) anni;
 - b. residenza anagrafica nel Comune di Lonato del Garda da almeno 5 anni;
 - c. nuclei familiari multiproblematici, seguiti e valutati dall'assistente sociale, con i requisiti di descritti al punto a).

Tutti i requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda di assegnazione.

2. Condizioni abitative: In presenza dei requisiti sopra descritti, l'alloggio viene assegnato al nucleo familiare privo di abitazione od occupante appartamenti:
 - a. gravati da provvedimenti di sgombero o di sfratto o da ordinanze con sentenza esecutiva o da altri provvedimenti giudiziari e/o amministrativi che prevedano la risoluzione del contratto;
 - b. dichiarati inagibili;
 - c. con sovraffollamento in quanto occupati da due o più nuclei familiari conviventi.
3. Condizioni patrimoniali e reddituali: Il richiedente e i componenti del nucleo familiare:
 - a. non devono essere titolari, da almeno tre anni, del diritto di proprietà, di uso o di altri diritti reali di godimento su beni immobili ubicati in Italia e/o all'estero;
 - b. non devono possedere, da almeno tre anni, terreni ovvero essere proprietari di terreni agricoli o aree edificabili ubicati in Italia e/o all'estero;
 - c. al momento della presentazione della domanda, in base alla Dichiarazione I.S.E.E. in corso di validità, non devono superare i limiti di seguito riportati :

Nucleo Familiare Componenti	I.S.E.E. Euro
Con 2 persone	4.500,00
Con 3 persone	6.700,00

I requisiti di cui ai punti 3a) e 3b) devono essere presenti contemporaneamente. Coloro che ne possiedono anche uno solo non hanno diritto all'assegnazione e, pertanto, le eventuali domande presentate non verranno prese in considerazione.

Art. 3- MODALITA' DI ACCESSO ALLA SELEZIONE

Per poter concorrere all'assegnazione degli alloggi è necessario presentare l' allegato Modulo A debitamente compilato, nella quale si deve dichiarare quanto segue:

- dati anagrafici del richiedente,
- possesso dei requisiti di cui all'art.2,
- Dichiarazione I.S.E.E. del nucleo familiare del richiedente, in corso di validità ,
- eventuale dichiarazione attestante il possesso dei requisiti valevoli ai fini dell'ottenimento del punteggio di cui al successivo art. 11 e copia fotostatica della Carta d'Identità del richiedente .

Art. 4- DURATA DELLA CONCESSIONE

Il diritto ad abitare nell'alloggio assegnato ha carattere provvisorio ed avrà una durata massima di 1 (uno) anno, prorogabile per un ulteriore anno quando il perdurare del grave disagio socio-economico degli assegnatari, documentato nelle opportune forme, previa valutazione dell'Assistente Sociale, non consenta soluzioni alternative. Trascorsi due anni gli assegnatari dovranno obbligatoriamente lasciare l'appartamento, senza possibilità di ulteriori proroghe.

L'assistente sociale è incaricata di effettuare, con cadenza annuale, la verifica delle condizioni dei nuclei familiari assegnatari. Qualora la stessa verificasse il venir meno delle condizioni di bisogno, a seguito della variazione delle categorie di cui ai punti 1 e 3 dell'art. 2 dei requisiti richiesti, comunicherà al responsabile dell'Ufficio Patrimonio l'avvenuta modifica delle condizioni determinanti il diritto dell'assegnatario ad occupare l'alloggio. Nel caso non sussistano sufficienti motivazioni per la concessione di una proroga da parte del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, lo stesso adotterà un provvedimento di decadenza e comunicherà all'occupante dell'alloggio la decadenza del diritto ad occupare l'alloggio medesimo tramite lettera raccomandata che conterrà altresì i termini entro i quali dovrà lasciarlo libero. Di fronte al mancato rispetto delle disposizioni date, l'Amministrazione comunale attiverà il provvedimento di sfratto secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia. La concessione inoltre potrà essere revocata in caso di mancata occupazione dell'alloggio senza giustificato motivo per tre mesi, assegnando un termine di rilascio dell'alloggio non superiore a tre mesi.

Qualora l'assegnatario intendesse lasciare l'alloggio prima della scadenza prevista, dovrà comunicarlo mediante lettera raccomandata all'Ufficio Patrimonio e, per conoscenza, all'Ufficio Servizi Sociali con un preavviso di almeno un mese.

Art.5- MODIFICA DELLE CONDIZIONI REDDITUALI

Il canone di locazione stabilito nel contratto stipulato con gli assegnatari potrà subire variazioni qualora, permanendo i requisiti indispensabili per l'assegnazione dell'alloggio, si verificassero condizioni reddituali diverse rispetto a quelle possedute al momento dell'assegnazione sulla base della verifica effettuata dall'Assistente Sociale.

Art.6- CANONE E SPESE A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

Sono a carico degli assegnatari le seguenti spese:

- a) il canone di locazione annuo pari ad € 600,00 + il 50% delle spese di registrazione del contratto di locazione, salvo diversa valutazione da parte dell'Assistente Sociale in base alla situazione specifica;
- b) onere totale delle spese condominiali (quota parte).

Si precisa che sono totalmente a carico degli assegnatari le utenze di pubblico servizio, gli interventi di manutenzione ordinaria quali ad esempio:

- riparazione di tutti i danni causati da cattivo uso o negligenza;
- riparazione di manutenzione ordinaria all'interno dell'alloggio per gli impianti e la rete di energia elettrica, riscaldamento, servizi igienico-sanitari;
- riparazione all'interno dell'alloggio di serrature, maniglie, pavimenti e sostituzione di vetri rotti.

Gli assegnatari sono tenuti a versare:

- la somma di cui alla lettera a) in due rate semestrali anticipate che verranno esplicitate nel contratto di locazione;
- la somma di cui alla lettera b) entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Ufficio Patrimonio ovvero secondo la scadenza indicata nella comunicazione stessa.

Art. 7 MOROSITA' E RITARDI NEL PAGAMENTO DEL CANONE

Nel caso di mancato pagamento di tre mensilità del canone, l'ente procederà per morosità. In caso di ritardo nel pagamento, l'ente invierà la diffida a provvedere entro il decimo giorno dalla data di pagamento fissato. Il ritardo, sanato entro 30 giorni dalla diffida, non dà luogo a inadempimento contrattuale ai fini della dichiarazione di decadenza della concessione.

Qualora dovessero verificarsi pagamenti tardivi, dopo il secondo ritardo, l'Amministrazione potrà chiedere le garanzie necessarie che dovranno essere fornite a pena della decadenza della concessione.

Art. 8- CONDIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE

Il nucleo familiare assegnatario dell'alloggio è responsabile della cura, conservazione e pulizia degli stessi dei locali assegnati e degli spazi di comune utilizzo. La consegna delle chiavi dell'alloggio comporta l'obbligo di occuparlo stabilmente. All'atto della consegna dell'alloggio verrà effettuato un sopralluogo da parte di un operatore dell'Ufficio Patrimonio e dell'Assistente Sociale. Sulla base di quanto riscontrato, con particolare riferimento allo stato di conservazione dei locali, verrà steso un apposito verbale debitamente sottoscritto dall'Amministrazione e dagli assegnatari. Analoga procedura verrà seguita prima che l'occupante lasci l'alloggio al fine di verificare lo stato dello stesso. In caso si riscontrassero mancanze o danneggiamenti rispetto a quanto verbalizzato al momento della consegna, si procederà alla richiesta di risarcimento dei danni.

Art. 9- COMPORTAMENTI VIETATI E RELATIVE SANZIONI

E' fatto divieto subaffittare i locali messi a disposizione, così come permettere la permanenza nell'alloggio di persone terze per un periodo di tempo superiore a 15 giorni consecutivi senza l'autorizzazione del Responsabile dell'Area Socio-Assistenziale. Tale autorizzazione dovrà essere richiesta preventivamente per iscritto e verrà rilasciata previa verifica da parte del Servizio Sociale. Coloro che non si atterranno a quanto prescritto saranno tenuti a versare una maggiorazione, pari alla metà del canone di locazione, per il numero di mesi in cui la persona non autorizzata ha soggiornato presso l'appartamento assegnato, oltre alla decadenza della concessione.

Art. 10- COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE COMPETENTE PER L'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

La Commissione è costituita dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio che la presiede, dal Responsabile dell'Area Socio-Assistenziale e dall'Assistente Sociale. La mancanza anche di un solo componente rende nulla l'eventuale assegnazione. Le decisioni vengono assunte dalla Commissione a maggioranza assoluta dei suoi componenti.

Art. 11- MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

- La Commissione di cui all'art. 10 si riunisce per vagliare le domande di assegnazione sulla base dell'apposito bando redatto dall'Ufficio Servizi Sociali e predispone la relativa graduatoria provvisoria che viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. L'avvenuta pubblicazione della graduatoria verrà resa nota ai nuclei familiari che hanno presentato domanda.
- Avverso le decisioni della commissione, gli interessati potranno presentare osservazioni e opposizioni che dovranno pervenire entro i quindici giorni successivi dall'avvenuta pubblicazione della graduatoria provvisoria all'Albo Pretorio.
- E' facoltà del Comune disporre d'ufficio tutti gli accertamenti presso gli uffici competenti, ivi compresa l'Amministrazione finanziaria, atti ad accertare la reale situazione del concorrente con particolare riguardo al possesso dei requisiti del presente Regolamento. La Commissione, dopo aver deciso sulle osservazioni od opposizioni ed effettuato i sorteggi tra le domande che hanno eventualmente conseguito il medesimo punteggio, redige la graduatoria definitiva.
- La graduatoria definitiva verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e costituirà provvedimento definitivo.

Art. 12- CRITERI DI VALUTAZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

La valutazione delle domande viene effettuata mediante l'assegnazione di un punteggio da parte della Commissione competente in base alla valutazione degli elementi appresso riportati, tenendo conto delle condizioni ritenute essenziali e/o preferenziali.

1. Caratteristiche anagrafiche:

- | | |
|---|---------|
| • Richiedente residente a Lonato con cittadinanza italiana | PUNTI 2 |
| • richiedente residente a Lonato extracomunitario con permesso di soggiorno UE di lungo periodo | PUNTI 2 |
| • richiedente residente nel Comune da più di 15 anni | PUNTI 2 |
| • per ogni minore convivente | PUNTI 3 |

2. Provvedimenti relativi alla permanenza nell'alloggio:

- richiedente che debba abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero o di provvedimento emesso per pubblica utilità PUNTI 4
- richiedente che sia in possesso di ordinanze o sentenze esecutive di sfratto o altri provvedimenti giudiziari e/o amministrativi PUNTI 4
- richiedente che viva in un appartamento dichiarato inagibile PUNTI 4

3. Condizioni abitative del nucleo:

- nell'alloggio è presente un forte sovraffollamento in quanto occupato da due o più nuclei familiari conviventi PUNTI 4

4. Condizioni reddituali:

- il nucleo familiare è senza alcun reddito PUNTI 5
- il nucleo di due componenti ha un ISEE complessivo è inferiore ad € 4.500,00 PUNTI 3
- il nucleo di tre componenti ha un ISEE complessivo inferiore ad € 6.700,00 PUNTI 3

5. Problematiche socio-psico-fisiche del richiedente: La condizione fisico-psichica del richiedente costituisce titolo preferenziale da valutare ai fini della concessione dell'alloggio. Tali condizioni dovranno essere opportunamente documentate o comunque valutate dall'assistente sociale che esaminerà la situazione familiare. Alle persone riconosciute invalide dalla competente commissione sanitaria dell'Azienda Sanitaria Locale sarà attribuito il seguente punteggio:

- 6.
- invalidità fino al 35% PUNTI 1
 - invalidità dal 36% al 67% PUNTI 2
 - invalidità dal 68% al 100% PUNTI 3
 - certificato di svantaggio sociale PUNTI 1

7. Alle persone con problematiche psichiatriche e/o psicologiche, a rischio di isolamento o di emarginazione, ai nuclei familiari al cui interno vi sia un membro, minorenni o maggiorenne, sottoposto a provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, con pendenze anche penali, che compromettono l'autonomia economica familiare nonché le relazioni sociali, la determinazione del punteggio verrà effettuata dall'apposita Commissione tenendo conto delle situazioni specifiche.

Al fine di effettuare un'analisi più dettagliata possibile in merito alle situazioni che lo richiedono, la Commissione può attivare approfondimenti attraverso i vari strumenti professionali in possesso dell'Assistente Sociale (colloqui, visite domiciliari, etc).

PUNTI da 1 a 10

Art. 13 – NORME TRANSITORIE E FINALI

Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il "Regolamento per l'assegnazione in locazione di alloggi comunali di tipo assistenziale", approvato con deliberazione consiliare C.C. n. 9 del 5 febbraio 2003, esecutiva ai sensi di legge, e sue successive modifiche ed integrazioni.