

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI MINI ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Art. 1 - Oggetto, natura e finalità

Il presente regolamento disciplina i criteri, i requisiti e le modalità per l'assegnazione in locazione di n. 3 mini alloggi di proprietà comunale siti in Frazione San Pietro Casasco, appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Menconico ai sensi dell'art. 826 del codice civile.

La disciplina di cui al presente regolamento è finalizzata a consentire l'utilizzo sociale degli immobili, mediante locazione a canone calmierato, per il sostegno a persone singole e nuclei familiari in condizioni di fragilità economica e sociale, nonché per favorire la permanenza o il nuovo insediamento nel territorio comunale.

La procedura di cui al presente regolamento non rientra nel sistema dei servizi abitativi pubblici disciplinato dalla normativa regionale lombarda, ferma restando l'applicazione della disciplina statale in materia di contratti di locazione abitativa al momento della stipula del contratto.

Art. 2 - Individuazione degli alloggi

Gli alloggi, oggetto del presente regolamento, sono individuati nell'allegata planimetria, che costituisce parte integrante e sostanziale del regolamento e riporta, nei limiti dei dati tecnici disponibili, ubicazione, riferimenti catastali e superficie.

Gli alloggi devono essere destinati esclusivamente ad abitazione principale dell'assegnatario e del relativo nucleo familiare dichiarato in domanda.

È vietato mutarne la destinazione d'uso, concederli in sublocazione, in comodato o comunque consentirne l'uso stabile a soggetti estranei al nucleo autorizzato.

Art. 3 - Requisiti per la partecipazione

Possono presentare domanda le persone singole o i nuclei familiari che, alla data di scadenza del bando, siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, ovvero possesso di regolare titolo di soggiorno in corso di validità, ove richiesto;
- b) residenza anagrafica nel Comune di Menconico da almeno 12 mesi alla data di scadenza del bando;
- c) indicatore ISEE ordinario o corrente, in corso di validità, non superiore a € 16.000,00;
- d) nucleo familiare composto da massimo n. 3 componenti, con metratura dei suddetti alloggi pari a mq 50;
- e) assenza, per il richiedente e per i componenti del nucleo familiare, di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobile adeguato alle esigenze

del nucleo, salvo che l'immobile sia oggettivamente inutilizzabile o indisponibile per causa non imputabile all'interessato, da documentare;

- f) assenza di precedente occupazione senza titolo di alloggi pubblici o comunali, salvo i casi definiti dalla legge o da provvedimenti dell'autorità competente;
- g) assenza di morosità nei confronti del Comune di Menconico per tributi, canoni o altre entrate, salvo esistenza di piano di rateizzazione formalmente concesso e regolarmente adempiuto;
- h) assenza di provvedimenti di decadenza da precedenti assegnazioni comunali per fatti imputabili al richiedente nei cinque anni antecedenti, salvo motivata diversa valutazione dell'Ente in presenza di situazioni sociali sopravvenute di particolare gravità, adeguatamente documentate e valutate dai servizi competenti, tali da giustificare, in via eccezionale, l'ammissione alla procedura nel rispetto dei principi di imparzialità, proporzionalità e ragionevolezza.

Art. 4 - Bando pubblico e documentazione

L'assegnazione avviene mediante bando pubblico approvato dal Responsabile del servizio competente, nel quale sono indicati il termine di presentazione delle domande, la modulistica, la documentazione richiesta e ogni ulteriore prescrizione attuativa.

La domanda è presentata mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ferma la facoltà del Comune di richiedere documentazione integrativa o probatoria.

Alla domanda devono essere allegati, a pena di irricevibilità o esclusione secondo quanto previsto dal bando:

- attestazione ISEE in corso di validità;
- documento di identità del richiedente e, per i cittadini non comunitari, copia del titolo di soggiorno;
- stato di famiglia o dichiarazione sostitutiva relativa alla composizione del nucleo;
- eventuale documentazione attestante invalidità, disabilità, non autosufficienza o presa in carico socio-sanitaria;
- eventuale documentazione relativa a sfratto, separazione, violenza domestica, inagibilità dell'alloggio, sistemazione impropria o altre condizioni di emergenza abitativa;
- ogni ulteriore documento ritenuto utile dal richiedente ai fini dell'attribuzione del punteggio.

Art. 5 - Istruttoria, ammissibilità e formazione della graduatoria

L'istruttoria delle domande è curata dal Responsabile del servizio competente. Con provvedimento motivato del Responsabile può essere costituita apposita commissione

istruttoria, senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio comunale, composta da personale dell'Ente e, ove necessario, da componenti con competenza tecnica o sociale.

Sono dichiarate inammissibili le domande prive dei requisiti essenziali, presentate oltre il termine fissato dal bando ovvero non regolarizzate entro il termine eventualmente assegnato dal Comune per il completamento documentale.

La graduatoria è formata sulla base dei punteggi di cui all'articolo 6, previa verifica dell'ammissibilità delle istanze.

Art. 6 - Criteri di attribuzione del punteggio

La graduatoria è predisposta attribuendo i punteggi secondo i criteri di seguito indicati.

I punteggi sono cumulabili, salvo diversa espressa previsione.

Criterio	Descrizione	Punteggio
Condizione economica	ISEE fino a € 5.000,00	10
	ISEE da € 5.000,01 a € 10.000,00	8
	ISEE da € 10.000,01 a € 13.000,00	6
	ISEE da € 13.000,01 a € 16.000,00	4
Residenza nel Comune	Residenza continuativa superiore a 10 anni	6
	Residenza continuativa da oltre 5 anni e fino a 10 anni	4
	Residenza continuativa da 12 mesi a 5 anni	2
Composizione del nucleo	Presenza di un minore	4
	Presenza di due minori in nucleo monoparentale	6
Condizioni sanitarie	Invaldità dal 34% al 66%	2
	Invaldità dal 67% al 99%	4
	Invaldità al 100%, handicap grave ex art. 3, comma 3, L. 104/1992 o non autosufficienza	6
Emergenza abitativa	Sfratto esecutivo non per morosità colpevole, ordinanza di sgombero, inagibilità, sistemazione impropria o coabitazione forzata documentata	fino a 6
Fragilità sociale	Presa in carico dei servizi sociali, vittime di violenza domestica o	fino a 6

Criterio	Descrizione	Punteggio
	situazioni assimilabili adeguatamente documentate	

Per le voci che prevedono un punteggio “fino a”, il bando o la commissione istruttoria attribuiscono il punteggio in misura motivata in relazione alla gravità, all’attualità e alla documentazione prodotta.

In caso di parità di punteggio, la precedenza è determinata nell’ordine da:

1. ISEE più basso;
2. maggiore gravità della situazione abitativa;
3. presenza di persona con disabilità grave o non autosufficiente;
4. maggiore numero di minori;
5. maggiore anzianità di residenza nel Comune;
6. minore età anagrafica del richiedente in caso di progetto di reinsediamento o nuova formazione del nucleo;
7. ordine cronologico di presentazione della domanda.

In presenza di motivate e documentate ragioni di urgenza sociale, adeguatamente attestate dai servizi sociali competenti e valutate dall’Amministrazione, può essere consentito, in via eccezionale e temporanea, l’utilizzo dell’alloggio da parte di un numero di persone superiore al limite ordinariamente previsto, comunque non superiore a n. 5 occupanti complessivi, purché tale deroga sia limitata al tempo strettamente necessario a fronteggiare la situazione emergenziale e, in ogni caso, per un periodo non superiore a 6 mesi.

Art. 7 - Approvazione, pubblicazione, validità e scorrimento della graduatoria

La graduatoria provvisoria è approvata con determinazione del Responsabile del servizio competente e pubblicata all’Albo pretorio on line e sul sito istituzionale dell’Ente per 30 (trenta) giorni consecutivi, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali.

Entro il termine di pubblicazione gli interessati possono presentare osservazioni o istanze di riesame. Il Responsabile del servizio decide sulle osservazioni e approva la graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva ha validità di 24 mesi dalla sua approvazione, salvo esaurimento anticipato o revoca per sopravvenute esigenze organizzative o patrimoniali dell’Ente.

In caso di rinuncia, decadenza o mancata stipula del contratto da parte dell’avente diritto, il Comune procede allo scorrimento della graduatoria.

Art. 8 - Assegnazione, stipula del contratto e canone

L'assegnazione dell'alloggio è disposta secondo l'ordine della graduatoria, tenuto conto della composizione del nucleo familiare e della compatibilità dell'alloggio con le esigenze abitative dichiarate.

Il provvedimento di assegnazione indica il termine entro il quale l'interessato deve accettare l'alloggio e produrre l'eventuale documentazione aggiornata richiesta dall'Ente.

Il canone di locazione è determinato in € 150,00 mensili, oltre oneri accessori, utenze e spese eventualmente poste a carico del conduttore dal contratto e dalla normativa vigente. Per motivate situazioni di particolare fragilità economico-sociale il Comune può prevedere, con separato atto e per un periodo determinato, misure temporanee di sostegno o rateizzazione, ferma restando la natura onerosa del rapporto.

Art. 9 - Durata della locazione e permanenza dei requisiti

Il contratto di locazione ad uso abitativo conseguente all'assegnazione è stipulato in forma scritta nel rispetto della disciplina vigente in materia di locazioni abitative. Ove si proceda con contratto ordinario ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, la durata non può essere inferiore a quattro anni, con rinnovo per ulteriori quattro anni nei casi e nei limiti di legge.

Non può pertanto essere prevista, in via ordinaria, una durata contrattuale inferiore a quella minima legale, salva l'eventuale ricorrenza dei presupposti per specifiche tipologie contrattuali transitorie consentite dalla normativa statale e dagli accordi applicabili, da motivare puntualmente nel singolo caso.

La permanenza dei requisiti soggettivi ed economici è verificata annualmente, nonché ogniqualvolta il Comune ne ravvisi la necessità ed il venir meno dei quali comporterà la risoluzione anticipata del contratto.

Art. 10 - Obblighi dell'assegnatario e verifiche

L'assegnatario è tenuto a:

- a) occupare stabilmente l'alloggio e trasferirvi la residenza entro il termine stabilito nel provvedimento di assegnazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla consegna, salvo comprovato impedimento;
- b) utilizzare l'immobile quale abitazione principale del nucleo autorizzato;
- c) corrispondere puntualmente il canone e gli oneri accessori;
- d) mantenere l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia e segnalare tempestivamente guasti o necessità manutentive;
- e) presentare annualmente, entro il 31 gennaio o diverso termine indicato dal Comune, l'ISEE aggiornato e ogni documentazione richiesta ai fini della verifica della permanenza dei requisiti;
- f) comunicare entro 15 giorni ogni variazione del nucleo familiare, della situazione reddituale, lavorativa, patrimoniale o abitativa rilevante ai fini del rapporto;

- g) consentire, previo congruo preavviso salvo urgenza, sopralluoghi e verifiche da parte del personale comunale incaricato;
- h) impegnarsi a mantenere l'immobile e le pertinenze nello stato di fatto in cui si trovano, preservandone il buon decoro e senza apportare modifiche o innovazioni in assenza del consenso scritto del Comune.

Il Comune effettua controlli a campione e mirati sulle dichiarazioni rese, anche mediante richiesta di documentazione integrativa, consultazione di banche dati accessibili, controlli anagrafici, patrimoniali e tributari, nonché avvalendosi, ove necessario, della polizia locale, dei servizi sociali e degli altri uffici competenti.

Art. 11 - Decadenza, risoluzione e rilascio dell'alloggio

Costituiscono cause di decadenza dall'assegnazione o, se del caso, di risoluzione del rapporto contrattuale, previa contestazione e nel rispetto del contraddittorio procedimentale:

- a) perdita originaria o sopravvenuta dei requisiti di accesso, ove incompatibile con il mantenimento dell'assegnazione;
- b) dichiarazioni false, mendaci o reticenti rese in sede di domanda o di verifica periodica;
- c) mancata stipula del contratto nel termine assegnato senza giustificato motivo;
- d) mancato trasferimento della residenza o mancata occupazione effettiva dell'alloggio entro il termine prescritto;
- e) sublocazione, comodato non autorizzato, ospitalità stabile di terzi non comunicata o uso improprio dell'immobile;
- f) morosità nel pagamento di due mensilità consecutive o di tre mensilità anche non consecutive nell'arco di dodici mesi, salvo regolarizzazione entro il termine assegnato dall'Ente o presenza di piano di rientro formalmente autorizzato;
- g) grave violazione degli obblighi contrattuali o regolamentari, danneggiamento dell'immobile, comportamenti incompatibili con la civile convivenza o con la destinazione sociale dell'intervento;
- h) rifiuto ingiustificato di sottoporsi alle verifiche ovvero mancata trasmissione della documentazione richiesta entro il termine assegnato;

La decadenza è dichiarata con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio competente, previa comunicazione di avvio del procedimento e concessione di un termine non inferiore a 10 giorni per presentare osservazioni o controdeduzioni, salvo i casi di particolare urgenza.

Il provvedimento di decadenza o di risoluzione indica il termine per il rilascio dell'alloggio. In caso di mancato rilascio spontaneo, il Comune procede nelle forme di legge.

Art. 12 - Disposizioni finali e rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano il codice civile, la legge 9 dicembre 1998, n. 431, il d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché le ulteriori disposizioni vigenti in materia, in quanto compatibili.

La Giunta comunale può aggiornare con propria deliberazione il limite ISEE di cui al presente regolamento, in ragione dell'andamento socio-economico e degli obiettivi di politica abitativa dell'Ente, fermo restando che il relativo valore deve essere richiamato nel singolo bando.

Il presente regolamento entra in vigore secondo le forme e i termini previsti dallo Statuto e dalla normativa vigente.