

COMUNE DI FAUGLIA
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E L'USO DI ALLOGGI DI PROPRIETA'
COMUNALE

ART. 1 - Finalità

Il presente regolamento disciplina l'uso degli immobili di proprietà comunale adibiti a civile abitazione, nel quadro di una politica sociale che vede nella casa un bene primario, fondamentale per l'unità della famiglia e per la civile convivenza.

In tale ottica il Comune di Fauglia provvede, secondo le norme dettate dal presente Regolamento, all'individuazione dei soggetti aventi titolo all'utilizzo a fini abitativi degli alloggi di proprietà comunale a fronte del pagamento al comune di un canone mensile di locazione.

ART. 2 - Requisiti per l'assegnazione degli alloggi

Fermo restando il necessario possesso dei requisiti di carattere generale per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione, in relazione al quale vengono richiamati in via analogica quelli indicati dall'art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006, possono ottenere l'assegnazione di un alloggio comunale da utilizzare a fini abitativi tutti i cittadini italiani e stranieri che siano residenti nel Comune di Fauglia da almeno 10 anni e che non siano titolari di diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione di immobile ubicato nel territorio nazionale.

ART. 3 Criteri di preferenza e punteggi

L'assegnazione di alloggi verrà disposta dal Comune sulla base di una graduatoria dei richiedenti stilata attribuendo i sotto indicati punteggi a quei nuclei familiari che si trovino in una o più delle seguenti:

A) CONDIZIONI SOGGETTIVE:

1) Famiglie colpite dalle conseguenze di una calamità naturale, la cui abitazione è stata oggetto di ordinanza di sgombero: PUNTI 3;

2) Famiglie che abbiano avuto notificata sentenza di sfratto per finita locazione: PUNTI 2

3) Famiglie i cui componenti non abbiano un reddito da lavoro a causa di disoccupazione o di perdita (licenziamento) del posto di lavoro da almeno tre mesi: PUNTI 2,5

4) Famiglie con reddito pro-capite del nucleo familiare, determinato con le modalità ISEE, inferiore ad €_____.

5) Richiedenti che abbiano superato il 65° anno di età alla data di presentazione della domanda con minori a carico: PUNTI 1

6) Presenza di diversamente abili nel nucleo familiare da certificare da parte delle autorità competenti (al fine dell'attribuzione del punteggio si considera diversamente abile il cittadino affetto da menomazione di qualsiasi genere che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3 (67%): PUNTI 1 – se il diversamente abile è il capofamiglia il punteggio è raddoppiato;

7) Nuclei familiari che rientrano in Italia dall'estero per stabilire la loro residenza nel comune (emigrati, profughi): PUNTI 1

8) Composizione del nucleo familiare: PUNTI 0,5 per ogni componente;

9) Nucleo familiare composto da un solo adulto, per ogni minore a carico: PUNTI 2

10) Presenza nel nucleo familiare di soggetti che non abbiano compiuto il 18° anno di età alla data di pubblicazione del bando e siano riconosciuti invalidi ai sensi dell'art. 2,

comma 2, della Legge 30 marzo 1971 n. 118 o che abbiano superato il 65° anno di età alla data di pubblicazione del bando e siano riconosciuti invalidi ai sensi del D.lgs. 23 novembre 1988 n. 509: PUNTI 2

B) CONDIZIONI OGGETTIVE:

1) Situazione di grave disagio abitativo accertato da parte dei Servizi Sociali del Comune di Fauglia ed esistente, alla data di presentazione della domanda, da almeno due anni dovuta a:

a) abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione (baracche, stalle, grotte, caverne, sotterranee, soffitte, garages, cantine, dormitori pubblici, scuole, pensioni, alberghi, istituti di ricovero e comunque ogni altra unità immobiliare o riparo avente caratteristiche tipologiche di assoluta o totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione o in alloggio fornito dall'assistenza pubblica a titolo precario): PUNTI 3;

b) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari ciascuno composto da almeno due unità: coabitazione con parenti: PUNTI 1 – coabitazione con estranei: PUNTI 3;

c) abitazione di alloggio sovraffollato:

– fino a tre persone a vano utile: PUNTI 1

– fino a cinque persone a vano utile: PUNTI 2

– oltre cinque persone a vano utile: PUNTI 3.

Per vano utile si deve intendere ogni locale, con esclusione dei servizi igienici, che abbiano una superficie netta non inferiore a mq. 8.

2) La condizione del biennio non è richiesta quando la sistemazione precaria, indicata al punto 1) lettera a) derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità naturale o di imminente pericolo riconosciuto e disposto dall'autorità competente o da provvedimento esecutivo di sfratto;

3) Richiedenti che abitano in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di:

-provvedimento esecutivo di sfratto da alloggi di proprietà privata che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale; ai fini dell'attribuzione del punteggio non è considerata inadempienza la permanenza senza titolo nell'alloggio in conseguenza del decesso del conduttore;

-provvedimento di separazione, omologato dal Tribunale o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio;

-verbale di conciliazione giudiziaria;

-ordinanza di sgombero:

PUNTI 3.

-qualora nel periodo compreso fra la data di pubblicazione del bando e la scadenza dei termini della presentazione dell'opposizione di cui al 4° comma dell'art. 10 della L.R. 96/96 sia stato notificato preavviso di sfratto a norma dell'art. 608 del c.c.p. o sia stata notificata dalla competente autorità la data di esecuzione di ordinanza di sgombero o del rilascio dell'alloggio di servizio, al richiedente sarà attribuito ulteriormente: PUNTI 1

Le condizioni di cui ai punti B1) e B3) non sono cumulabili tra loro, sono invece cumulabili le condizioni dei punti B1) lettera b) e punto B2.

C) CONDIZIONI AGGIUNTIVE:

1) Richiedenti che abitano in un alloggio il cui canone incida sul reddito annuo complessivo:

-in misura dal 25% al 35%: PUNTI 1

-Oltre il 35%. PUNTI 2

ART. 4- Norme per l'emanazione dei bandi di concorso

Le assegnazioni degli alloggi comunali debbono avvenire mediante pubblico concorso conseguente alla pubblicazione di apposito bando, cui deve essere garantita ogni più

ampia forma di pubblicità, finalizzato alla formazione di una graduatoria generale, la cui validità ed efficacia è fissata in mesi dodici dalla data di approvazione con provvedimento amministrativo del Comune ai fini di successive assegnazioni di alloggi comunali divenuti disponibili e fermo il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 2.

Fermo restando il termine di validità ed efficacia della graduatoria, il bando di concorso può altresì essere emanato dall'Amministrazione Comunale ogni qualvolta abbia la disponibilità di alloggi da assegnare.

ART. 5 - Contenuto del bando

Il bando di concorso, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento, deve indicare:

- 1) gli elementi identificativi degli immobili da assegnare;
- 2) I criteri di assegnazione degli alloggi secondo quanto stabilito dal presente Regolamento;
- 3) Il canone di locazione per ciascun alloggio
- 4) il termine fissato per la presentazione delle domande che comunque non potrà essere inferiore a giorni 60 decorrenti dalla data di pubblicazione.
- 5) I documenti da allegare alla domanda

ART. 6 - Contenuto e presentazione delle domande

La domanda, redatta su modulistica predisposta dal Comune e da presentarsi allo stesso nei termini indicati nel bando, deve contenere:

- 1) l'indicazione delle generalità del richiedente;
- 2) la composizione del nucleo familiare corredata dei dati anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente;
- 3) il reddito complessivo del nucleo familiare determinato secondo il metodo ISEE;
- 4) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato al momento della partecipazione al concorso;
- 5) ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al precedente art. 3;
- 6) il luogo in cui dovranno essere inviate tutte le comunicazioni relative al concorso ;
- 7) dichiarazione, da rendersi ai sensi degli artt 46 e seguenti del D.P.R. n. 445/2000, che all'interno del territorio nazionale nessun componente il nucleo familiare sia titolare di diritto di proprietà usufrutto o abitazione di immobile;
- 8) la specificazione del periodo per il quale si chiede l'assegnazione.

Il Comune si riserva il diritto in ogni momento, di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese dai partecipanti al concorso.

ART. 7 - Commissione giudicatrice

All'esame delle domande per la formazione della graduatoria, provvede una commissione nominata con specifico atto della Giunta Comunale, che provvede altresì alla nomina di un segretario, con compiti di assistenza e verbalizzazione.

La Commissione è composta dal Funzionario Responsabile in materia di edilizia residenziale pubblica, con funzioni di presidente, e da due membri scelti tra funzionari pubblici aventi inquadramento non inferiore alla categoria D del vigente CCNL del comparto Regioni Autonomie locali o, se appartenenti ad Amministrazioni di comparti diversi, aventi inquadramento professionale equivalente.

La nomina del segretario della commissione avverrà tra i dipendenti comunali di Fauglia aventi inquadramento non inferiore alla categoria C del comparto Regioni Autonomie locali.

La partecipazione quale componenti della Commissione è resa senza alcun diritto a compensi da parte dei dipendenti del Comune di Fauglia o di coloro che abbiano con questi un rapporto funzionale.

Per gli eventuali membri esterni della Commissione il compenso viene stabilito nell'atto di nomina.

ART. 8 Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria

La commissione provvede all'istruttoria delle domande pervenute, all'attribuzione dei punteggi di cui al presente Regolamento ed alla formazione della graduatoria.

In caso di parità di punteggio la maggiore età anagrafica e la gravità delle condizioni soggettive del richiedente costituisce criterio di preferenza

In esito alle verifiche amministrative da parte del Comune sulla veridicità delle dichiarazioni rese, il Funzionario comunale Responsabile in materia di edilizia residenziale pubblica sottoporrà la graduatoria stessa alla Giunta Comunale per l'approvazione definitiva.

Del contenuto del provvedimento amministrativo di approvazione della graduatoria ne viene data comunicazione individuale a ciascun partecipante al concorso.

ART. 9 - Assegnazione dell'alloggio

Il Funzionario Responsabile in materia di edilizia residenziale pubblica provvederà, entro trenta giorni successivi all'approvazione definitiva della graduatoria, a formalizzare con gli assegnatari, secondo l'ordine di graduatoria, il contratto di locazione e, nei successivi venti giorni, alla conseguente consegna dell'alloggio.

La mancata presentazione senza giustificato motivo dell'avente diritto per il giorno stabilito per la stipula del contratto o per la consegna dell'alloggio sarà considerata quale rinuncia all'assegnazione.

L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla consegna, pena la decadenza dall'assegnazione.

ART. 10 - Decadenza dell'assegnazione

La decadenza dall'assegnazione è disposta con provvedimento del Funzionario Responsabile in materia di edilizia residenziale pubblica nei casi in cui l'assegnatario:

- 1) abbia arbitrariamente ceduto in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli;
- 2) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso
- 3) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite
- 4) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione
- 5) fruisca di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare superiore al limite stabilito dall'art. 2 lettera A) punto 4).
- 6) Non osservi quanto previsto al successivo art. 15.

ART. 11 - Pagamento del Canone ed oneri accessori

Sono a carico dei soggetti assegnatari, oltre al pagamento del canone delle forme indicate dal contratto di locazione, tutte le spese per gli allacci ed i consumi di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, ecc. nonché eventuali spese condominiali.

Sono inoltre a carico degli assegnatari le spese di manutenzione ordinaria, così come disciplinato dalle norme in materia di locazione immobiliare per usi abitativi.

Non sono consentiti interventi e modifiche sugli immobili senza preventiva autorizzazione da parte del Comune.

ART. 12 - Deposito cauzionale

Gli assegnatari sono tenuti al versamento di una cauzione infruttifera, a garanzia per eventuali danni che dovesse subire l'immobile assegnato in costanza di locazione, pari a tre mensilità del canone di locazione, da effettuarsi prima della stipula del contratto stesso.

Casi sociali di particolare gravità saranno valutati dagli organi competenti.

L'immobile sarà restituito, al termine della locazione, al locatore previa verifica dello stato di consistenza dell'immobile e del conforme uso in costanza di locazione.

ART. 13 - Accertamenti periodici.

Al fine della verifica del permanere delle condizioni che legittimano la conduzione dell'immobile concesso in locazione il Comune svolge periodicamente i seguenti accertamenti:

a) Dei requisiti: gli assegnatari degli alloggi sono tenuti, entro il mese di luglio di ogni anno o a seguito di espressa richiesta del Comune a comprovare la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione.

b) Dello stato dell'immobile: verifica biennale della condizione dell'immobile da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 14 - Alloggio di edilizia residenziale pubblica

Durante il periodo di assegnazione se viene pubblicato il bando di concorso per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, gli assegnatari sono tenuti a farne richiesta.

Nel caso di mancata richiesta di partecipazione da parte dell'assegnatario, il Comune potrà, per tale fatto, dichiarare la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di cui al presente Regolamento.

ART. 15 - Regolarizzazioni

La Giunta Comunale con specifico provvedimento può disporre la regolarizzazione di coloro che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento occupano senza titolo alloggi comunali, a condizione che sia verificato il possesso dei requisiti degli occupanti alla stregua delle disposizioni del presente Regolamento.

ART. 16 - Norma finale e transitoria

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla scadenza della sua pubblicazione.

Gli attuali assegnatari di case comunali, ai quali il presente Regolamento sarà notificato, sono tenuti al rispetto dello stesso a decorrere dalla data della sua entrata in vigore.