

COMUNE DI MALGESSO

(Varese)

Regolamento per l'assegnazione in concessione degli alloggi comunali

Art.1 Finalità

Il presente regolamento disciplina le modalità di concessione, ad uso esclusivamente abitativo, degli alloggi comunali non soggetti ad altri regolamenti sovraordinati (es. ALER).

A tal fine la giunta comunale censirà gli alloggi sottoposti alla disciplina del presente e potrà riservare uno degli appartamenti per casi di grave necessità nel servizio di assistenza sociale.

Art.2 Bando di assegnazione

L'uso degli alloggi verrà concesso agli aventi titolo, tra i richiedenti, sulla base di una graduatoria formata dai servizi sociali, previa pubblicazione di un bando di assegnazione all'albo pretorio del Comune ed in altri luoghi pubblici del Comune per trenta giorni consecutivi. Il bando dovrà contenere:

a) condizioni abitative:

- il luogo dove sono ubicati gli alloggi ed il tipo di ricettività che offrono;
- i destinatari ed i requisiti soggettivi che debbono possedere;
- il canone di concessione ed il modo in cui esso deve essere determinato;
- la condizione che prevede un rapporto tra il numero dei componenti il nucleo familiare e la superficie netta dell'alloggio come segue (da Regolamento d'igiene tipo):
 - Minimo 25 mq per la prima persona;
 - Minimo 10 mq per ogni persona successiva;

b) varie:

- la data entro cui presentare la domanda, che non potrà essere inferiore ai 30 giorni e superiore ai 45 giorni dalla data di pubblicazione del bando;
- i documenti da allegare alla domanda;
- l'ufficio del Comune incaricato del ritiro delle domande e di fornire informazioni ed assistenza riguardo l'istruttoria.

Art.3 Requisiti dei beneficiari

Potranno concorrere all'assegnazione degli alloggi:

- i cittadini italiani o gli equiparati per status (cittadino di uno Stato dell'U.E.);
- il cittadino extracomunitario residente in Italia purché in regola con le vigenti normative;
- coloro i quali non siano titolari, da almeno tre anni, di diritti di proprietà o altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato al nucleo familiare ovvero su altri beni immobili ubicati nel Comune o in altri comuni;
- coloro i quali non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito con il concorso dello Stato o di altro ente pubblico;
- coloro i quali abbiano un reddito annuo pari ad almeno tre volte il canone annuo di locazione attestato dall'ultima dichiarazione dei redditi e da idonea dichiarazione di sussistenza delle condizioni lavorative.

Art.4 Presentazione delle domande

Le domande devono pervenire, anche a mezzo di raccomandata postale con ricevuta di ritorno, entro i termini fissati dal bando.

Nel caso di presentazione di domanda presso gli Uffici comunali, all'interessato sarà rilasciata apposita ricevuta.

Le domande dovranno essere compilate esclusivamente sul modulo di cui all'allegato "A" e ad esso dovrà essere allegata la documentazione ivi richiesta.

Qualora le dichiarazioni contenute nella domanda risultassero mendaci, ciò comporterà l'esclusione dalla graduatoria e la revoca della concessione, fatta salva l'applicazione della legge penale.

La domanda è presentata dal richiedente per sé e per il proprio nucleo familiare allegando una dichiarazione sostitutiva della situazione familiare, ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28.12.2000, n.445.

Art.5 Istruttoria

Il servizio sociale del Comune verifica la regolarità e la completezza delle domande pervenute ed invita i richiedenti a fornire la documentazione mancante entro quindici giorni e successivamente istruisce il fascicolo relativo alla domanda. Nello stesso tempo gli uffici competenti procedono alla compilazione delle schede di cui agli allegati " B " e "C".

Art. 6 Attribuzione dei punteggi

I punteggi da attribuire sono i seguenti:

- residente a Malgesso da almeno due anni	Punti	10
- condizioni di sfratto (per i residenti di Malgesso)	Punti	5
- numero di componenti il nucleo familiare (per ciascun componente)	Punti	2
- reddito annuo del nucleo familiare inferiore a €20.500,00 con limite superiore adeguato annualmente all'indice ISTAT dal 2007	Punti	5
- soggetti disabili con invalidità accertata dal Ministero dell'Interno, solo per i residenti di Malgesso (sulla percentuale di invalidità accertata)		5%
- condizioni abitative		tabella B

Per reddito si intende quello complessivo relativo all'ultima dichiarazione modd.730, UNICO, CUD, al netto di contributi previdenziali ed assegni familiari, a cui vanno aggiunti altri emolumenti percepiti a qualsiasi titolo, anche esenti dalle imposte sul reddito (es.: pensioni sociali ed altre, indennità "di invalidità" ed accompagnamento o redditi soggetti a ritenuta a titolo di imposta, interessi, BOT, CCT o altri titoli e valori mobiliari), per cui viene richiesta dichiarazione ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28.12.2000, n.445.

Per nucleo familiare si intende:

- la famiglia costituita da uno o entrambi i coniugi e dai figlio legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi. Si intendono far parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al 3° grado, gli affini fino al 2° grado, nonché le persone conviventi non legate da vincoli di parentela o affinità qualora tali soggetti siano compresi nel nucleo stesso al momento della domanda;
- la famiglia costituita da una sola persona
- i nuclei familiari di nuova formazione costituiti prima della consegna dell'alloggio.

Tutti i requisiti che danno diritto a punteggi dovranno essere posseduti alla data di pubblicazione del bando e permanere all'atto di assegnazione.

Art. 7 Formazione graduatoria - approvazione - validità

I servizi sociali, attribuiti i punteggi, procedono alla formazione della graduatoria . In caso di parità di punteggio si darà priorità alle condizioni economiche (più sfavorevoli), abitative (di cui all'allegato "B") ed all'età (prevale l'anzianità).

La graduatoria così formata viene pubblicata all'Albo pretorio.

La graduatoria ha validità di due anni dalla data di pubblicazione della relativa determinazione del responsabile di servizio e comunque fino all'approvazione di una nuova graduatoria.

Art. 8 Assegnazione degli alloggi

Dopo la pubblicazione della graduatoria, i servizi sociali assegnano gli alloggi disponibili in locazione ai singoli richiedenti secondo l'ordine della graduatoria.

La scelta dell'alloggio tra quelli disponibili è compiuta dall'assegnatario o da persona delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria e nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono di norma assegnati alloggi con numero di vani abitabili pari a quello dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario, escludendo dal computo dei vani abitabili cucine, angoli cottura, servizi igienici, ripostigli, altri vani accessori
- non può essere assegnato un alloggio con un numero di vani abitabili superiore al numero dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario aumentato di una unità, salvo motivata deroga con provvedimento dell'ente
- gli alloggi situati a piano terreno o comunque di facile accessibilità, privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili, sono prioritariamente offerti alle famiglie in cui uno o più componenti abbiano difficoltà di deambulazione per disabilità, età, malattia o altre cause o comunque la cui disabilità giustifichi l'assegnazione di tale alloggio.

La consegna dell'alloggio comporta l'obbligo di occuparlo stabilmente.

In caso di decesso dell'assegnatario, o nei casi in cui l'assegnatario sia uscito dal nucleo familiare, il restante nucleo familiare resterà nell'alloggio assegnato fino alla disponibilità di un altro alloggio eventualmente adatto alla nuova condizione.

In tali casi il responsabile del servizio provvederà con atto proprio ad individuare il nuovo assegnatario.

Art. 9 Assegnazione in deroga alla graduatoria

In deroga alla posizione in graduatoria o in caso di mancata presentazione della domanda ai fini dell'ultima graduatoria pubblicata, purché sussistano i requisiti per l'accesso all'assegnazione di alloggi, l'ente può disporre, con specifico motivato atto, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio al nucleo familiare che:

- debba forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abita a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile sopperire alla sistemazione abitativa del nucleo familiare secondo i tempi previsti dalla graduatoria
- abbia rilasciato o debba rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali quali alluvioni, terremoti, frane o eventi impreveduti quali esplosioni, incendi, crolli
- necessita di urgente sistemazione abitativa a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psico-fisica e personale, con particolare riguardo alle donne e ai minori.

Art. 10 Assegnazione in deroga ai requisiti

In deroga al possesso dei requisiti, l'ente può disporre, con specifico motivato atto, in via d'urgenza, l'assegnazione, anche per periodi determinati di tempo, nei seguenti casi:

- ove si tratti di garantire la sistemazione in alloggi adeguati sotto il profilo igienico-sanitario di soggetti con patologie croniche invalidanti a prognosi infausta
- ove vi sia la necessità di dare una sistemazione provvisoria, non eccedente i due anni, per documentata necessità dovuta a: dichiarazione di pubblica calamità da parte delle autorità competenti, gravi esigenze di ordine pubblico.

Art. 11 Concessione in uso

La concessione in uso dell'alloggio sarà intestata all'assegnatario che, entro dieci giorni dalla comunicazione di assegnazione, effettuata la scelta dell'alloggio, è tenuto a sottoscrivere l'atto di concessione ed a versare la prima rata di canone. Lo stesso è tenuto inoltre a sottoscrivere il contratto ed a pagare gli oneri della registrazione.

La concessione in uso dà titolo per occupare stabilmente l'alloggio assegnato ed ha la durata di anni quattro.

La concessione è rinnovabile senza presentazione di una nuova domanda, permanendo i requisiti richiesti nell'ultimo bando esperito.

Art. 12 revoca della concessione

La concessione potrà essere revocata in caso di mancata occupazione dell'alloggio senza giustificato motivo per tre mesi dall'assegnazione o nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione o per gravi motivi di ordine pubblico, assegnando un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a mesi tre.

Art. 13 decadenza della concessione

La concessione potrà essere dichiarata decaduta, con motivato provvedimento dell'ente, nei confronti di chi:

- abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio
- non abiti stabilmente l'alloggio assegnato senza espressa autorizzazione rilasciata dall'ente per gravi motivi familiari, di salute o di lavoro
- abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze
- abbia usato l'alloggio o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari
- abbia perduto i requisiti per l'accesso
- abbia conseguito la titolarità del diritto di proprietà o altri diritti reali di godimento su un alloggio
- abbia compiuto ripetute violazioni delle norme per l'uso dell'alloggio o degli obblighi previsti dal presente regolamento.

In caso di decadenza verrà assegnato un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a mesi tre.

In caso di perdita delle condizioni di autosufficienza, la decadenza verrà comunicata previa valutazione delle possibilità di assistenza adeguata al caso.

Art. 14 Canone di concessione in uso

Il canone è determinato sulla base della Legge n° 392/78 "Equo canone" e successive modifiche e integrazioni, o altra nuova normativa di riferimento.

Il canone è dovuto per l'uso degli alloggi e dei servizi.

Il canone dovuto verrà pagato con rate semestrali anticipate, con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto, entro il decimo giorno dall'inizio del semestre.

gli aggiornamenti del canone sono applicati annualmente in misura non superiore al 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai e decorrono dall'anno successivo alla data di determinazione.

Le quote di addebito delle spese di consumo per ogni alloggio saranno definite nell'atto di concessione.

Sono a carico degli assegnatari gli interventi di manutenzione ordinaria, quali ad esempio:

- riparazione di tutti i danni causati da cattivo uso o negligenza;
- spurgo degli scarichi per la parte in esclusivo uso dell'assegnatario;
- riparazione di manutenzione ordinaria all'interno dell'alloggio per gli impianti e la rete: di energia elettrica, riscaldamento, servizi igienico - sanitari ed idrico;
- riparazione all'interno dell'alloggio di: serrature, maniglie, chiavistelli, cremonesi, pavimenti, con sigillature e sostituzioni isolate di piastrelle o listelli rotti e sostituzione di vetri rotti.

Art. 15 Morosità e ritardi nel pagamento del canone

Nel caso di mancato pagamento di due rate di 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, per non più di una volta all'anno, non dà luogo a inadempimento contrattuale ai fini della dichiarazione di decadenza della concessione.

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

Art. 15 Uso delle parti comuni

E' previsto l'uso delle parti comuni a favore dei locatori, quali cortili od altro che sarà individuato nell'atto di assegnazione, secondo le norme dell'allegato "C".

DOMANDA DI ASSEGNAZIONE ALLOGGI

Il sottoscritto..... nato a il..... residente
a.....

ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, dichiara:

1. di avere la cittadinanza italiana;
2. di essere cittadino appartenente ad uno degli Stati della U.E.;
3. di essere cittadino extracomunitario in regola con la vigente normativa inerente gli stranieri.
4. di non essere titolari, da almeno tre anni, di diritti di proprietà o altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato al nucleo familiare ovvero su altri beni immobili ubicati nel Comune o in altri Comuni.
5. di non avere ottenuto l'assegnazione di alloggio in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito con il concorso dello Stato o di altro ente pubblico;
6. di avere un reddito pari ad almeno tre volte il canone annuo di locazione.

Allega la seguente documentazione ai fini dell'attribuzione di eventuali punteggi:

- dichiarazione sostituita della situazione familiare
- dichiarazione di sussistenza delle condizioni lavorative
- dichiarazione situazione reddito familiare
-
-

per l'inoltro della domanda di assegnazione di un alloggio comunale per sé e per il proprio nucleo familiare composto da n..... persone.

Data.....

Il richiedente
.....(*)

(*) ai sensi dell'art.38 del D.P.R. n.445/2000 la presente domanda è sottoscritta dal richiedente in presenza del funzionario pubblico addetto a ricevere le istanze, oppure è sottoscritta dal richiedente allegando fotocopia non autenticata di un documento di identità del richiedente medesimo.

ATTESTAZIONE DELLE CONDIZIONI ABITATIVE

Si certifica che l'alloggio sito in via.....n.....piano.....interno.....
residenza della famiglia del sig.....di n.....componenti
presenta il sottoindicato stato di conservazione e manutenzione dei seguenti elementi:

- a) sfratto a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o altro provvedimento giudiziario o amministrativo di sfratto punti 5

- b) abitazione in alloggio:
 - scadente (ai sensi art. 21 L.392/78) A punti 5
 - mediocre (ai sensi art. 21 L.392/78) B punti 3
 - normale (ai sensi art. 21 L.392/78) C punti 1
 - senza servizi acqua calda D punti 1
 - senza riscaldamento E punti 1
 - senza servizi interni (con servizio esterno privato) F punti 1
 - senza servizi interni e con servizio esterno promiscuo G punti 2

(i punteggi A e B possono cumularsi con i punteggi D, E, F, G)

Pertanto, ai sensi dell'art.21 della legge 287.07.1978, n.392 e successive modificazioni ed integrazioni, lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è da ritenersi

scadente / mediocre / normale

totale punteggio

Il tecnico comunale

.....

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Gli appartamenti dell'edificio potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione civile.

E' dovere dell'inquilino:

- osservare le norme di buon vicinato con comprensione e rispetto reciproci evitando ogni motivo di disturbo o litigio;
- richiudere gli ingressi comuni all'esterno del fabbricato dopo le ore 22.00. Il portone principale di accesso deve essere accuratamente chiuso da ciascun inquilino. Tutte le scale di uso comune devono in qualsiasi momento essere chiuse, possibilmente a chiave;
- spegnere le luci delle parti comuni trovate inutilmente accese;
- provvedere nei locali assegnati ad eseguire le riparazioni atte ad evitare danni alle proprietà altrui;
- tenere la massima pulizia dei locali di uso comune evitando di gettare a terra carta o qualsiasi altro rifiuto; avere specialmente riguardo per gli spazi verdi, le piantumazioni e le opere di giardinaggio;
- portare quotidianamente la spazzatura negli appositi contenitori;
- consentire l'accesso all'alloggio sia per ispezioni ordinate dall'amministrazione sia per l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari;
- osservare le regole del vivere civile, non gridare, non far rumore per le scale, non disturbare la quiete del fabbricato. E' fatto obbligo di munire tutti i tavoli, sedie ed altro mobilio facilmente spostabile di feltrini, onde evitare rumore.

E' concesso all'inquilino tenere nell'appartamento gatti e cani di piccola taglia purché ciò non crei disturbo.

E' vietato all'inquilino:

- l'uso di qualsiasi parte del fabbricato in modo che possa turbare comunque la tranquillità degli inquilini e che sia contrario all'igiene, alla morale e al decoro dell'edificio;
- battere tappeti, tovaglie, panni dalle finestre e balconi;
- esporre sulle ringhiere delle scale o delle finestre o sui poggiali biancheria ed indumenti; ogni cosa in vista dovrà avere un aspetto decoroso;
- disturbare la quiete del fabbricato (dopo le ore 23.00 e sino alle ore 7.00 sono proibiti tutti i rumori);
- ingombrare con biciclette, motociclette od altro gli atri, le scale, al di fuori degli spazi assegnati, e gettare dalle finestre rifiuti di qualsiasi genere;
- subaffittare in tutto o parte l'alloggio.

Gli inquilini

- dovranno usare la più scrupolosa cura non solo nell'uso del proprio alloggio, ma anche dei locali di uso comune e delle pertinenze del fabbricato;
- non potranno tenere depositi di materiale infiammabile in quantità superiore a quella occorrente per gli usi domestici;
- non potranno apporre modifiche agli impianti senza l'autorizzazione dell'amministrazione.

I vasi con piante e fiori tenuti sulle finestre, terrazzi e balconi devono essere assicurati in modo da impedire la caduta e incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.

Devono essere osservati i regolamenti comunali riguardanti la pulizia e l'igiene, nonché le ordinanze emanate in proposito dalle competenti autorità.

