



Comune di Radicondoli
(Provincia di Siena)

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI PER
EMERGENZA ABITATIVA.**

*Approvato con delibera Giunta Comunale n° 16 del 30/01/2012
e delibera Consiglio Comunale n° 6 del 13/02/2012*

ART. 1 OGGETTO REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina le modalità di concessione degli alloggi e di altre tipologie di sistemazioni abitative che si trovino a qualunque titolo nella libera disponibilità dell'Amministrazione Comunale e destinate temporaneamente a fronteggiare le situazioni di grave emergenza abitativa.

ART. 2 REQUISITI PER LA CONCESSIONE TEMPORANEA

Il servizio viene gestito dall'Ufficio Gestione del Patrimonio, ed ha il compito di dare una risposta temporanea alle situazioni di emergenza abitativa che potrebbero presentarsi nel territorio comunale a favore :

- 1) In via prioritaria i nuclei familiari in stato di grave disagio abitativo e sociale. La valutazione della gravità della situazione è di competenza della struttura comunale la quale potrà avvalersi della collaborazione con i servizi socio-assistenziali presenti nel territorio. I nuclei familiari richiedenti dovranno comunque essere in possesso dei requisiti indicati nel presente articolo.**
- 2) In via secondaria i nuclei familiari che non siano in grado di accedere al libero mercato delle locazioni per motivi di grave disagio economico. La valutazione della gravità della situazione è di competenza della struttura comunale. I nuclei familiari richiedenti dovranno comunque essere in possesso dei requisiti indicati nel presente articolo.**

Il servizio potrà dotarsi – come prospettiva futura – anche di strutture collettive atte ad ospitare più unità familiari da destinare a parziale convivenza.

La domanda per la concessione può essere presentata dai nuclei familiari aventi i seguenti requisiti:

- 1) residenza nel Comune di Radicondoli da almeno due anni rispetto alla data di presentazione della domanda;**
- 2) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a due pensioni minime INPS calcolato con applicazione del metodo ISEE;**
- 3) nucleo familiare che si trovi nelle condizioni di cui alla lett. g) Tabella A art. 5 L.R.T. 96/96 (non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente attribuito in precedenza in locazione semplice, cessione accertata mediante la conclusione del procedimento di revoca) e alla lett. h) (non occupare un alloggio di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore);**
- 4) presenza di una o più delle seguenti condizioni:**
 - sfratto esecutivo con data certa e definitiva per finita locazione. Sono fatti salvi i casi di intimazione per morosità dovuta a condizioni di indigenza del nucleo familiare, debitamente documentata;**
 - notifica di ordinanza di sgombero o atto giudiziario al quale consegue l'immediato rilascio dell'alloggio,**
 - alloggio precario, fissando il concetto di precarietà nelle seguenti ipotesi:**
 - a) il nucleo familiare sia ospite di altra famiglia in stato di disagio abitativo debitamente documentato;**

- b) debba rilasciare l'alloggio occupato a qualsiasi titolo entro 3 mesi dalla data di presentazione della domanda.
- provvedimento di separazione omologato dal Tribunale con l'obbligo di rilascio dell'alloggio;
 - abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione, così come definito dal comma b-1.1 della Tabella B L.R.T. 96/9 (si intende improprio l'alloggio costituito da: baracche, stalle, grotte, cantine, dormitori pubblici, scuole, pensioni, alberghi, istituti di soccorso, ricovero e comunque ogni altra unità immobiliare o di riparo aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione).

Ai fini del presente Regolamento il provvedimento di sfratto relativo ad abitazioni di Enti di gestione di alloggi in locazione semplice e dell'Amministrazione Comunale non è riconosciuto valido ai fini della concessione.

Nel caso di sfratto già eseguito alla data di presentazione della domanda di concessione lo stesso è da ritenersi valido come requisito e come condizione di punteggio solo se il richiedente dimostra di trovarsi in una delle ipotesi sopra indicate di precarietà abitativa.

Ai fini del presente Regolamento si considera nucleo familiare quello definito ai sensi del D.P.R. 223/89 e s.m.i. cioè un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune e da tutti coloro, anche se non legati da vincoli di parentela, che risultano 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 competente.

I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda nonché al momento della consegna dell'alloggio e debbono permanere in costanza del rapporto, pena la revoca della concessione.

I requisiti sono attestabili mediante dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., la cui veridicità sarà oggetto di accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso gli organi competenti e la Guardia di Finanza.

ART. 3

MODALITA' E CONDIZIONI PER LA CONCESSIONE

La concessione temporanea delle unità abitative verrà effettuata mediante Determinazione del Responsabile del Settore garantendo l'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 9 tabella B L.R.T. 96/96.

I beneficiari devono sottoscrivere con l'Amministrazione apposito atto di concessione che disciplini gli obblighi delle parti, le modalità e le condizioni della concessione e della eventuale risoluzione o revoca.

L'atto di concessione deve prevedere espressamente l'obbligo per il beneficiario della presentazione della domanda per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica al primo Bando utile, pena la revoca della concessione.

I beneficiari sono tenuti a comunicare tempestivamente ogni variazione delle proprie condizioni economico-sociali e familiari, pena la revoca della concessione.

L'ufficio Gestione del patrimonio può avvalersi della Polizia Municipale e dei Servizi Sociali per procedere periodicamente alla verifica del mantenimento delle condizioni che hanno dato diritto alla concessione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di necessità ed in relazione alla tipologia delle diverse sistemazioni abitative, alla composizione e allo stato di disagio sociale dei nuclei familiari che ne facciano richiesta, di modificare le concessioni effettuate, anche disponendo il passaggio dei nuclei familiari beneficiari a sistemazioni abitative diverse.

In caso di rifiuto da parte del nucleo familiare si procederà alla revoca della concessione, secondo le modalità di cui all'art. 34 L.R.T.96/96, sentita la Commissione di cui all'art. 9 del presente Regolamento, ed il nucleo familiare perderà ogni diritto ad una eventuale successiva concessione.

Il concessionario è tenuto ad occupare l'alloggio assegnato entro 15 giorni dalla concessione, pena la revoca della stessa salvo oggettivi motivi ostativi sopraggiunti ed indipendenti dalla sua volontà i quali dovranno essere adeguatamente comprovati dall'interessato.

In casi di gravi ed urgenti situazioni, debitamente documentate, dovute all'esecuzione forzata di sfratto o a procedure di rilascio di alloggi diverse dallo sfratto e comunque ritenute impellenti ed improrogabili, la Commissione costituita nel rispetto dei requisiti previsti dal presente Regolamento nei successivi articoli, potrà decidere di procedere a concessioni temporanee, anche per tempi inferiori a quelli ordinariamente previsti nel regolamento, in deroga alle procedure, alle condizioni e ai requisiti previsti nel presente regolamento.

ART. 4 DURATA DELLE CONCESSIONI IN USO TEMPORANEO

La durata delle concessioni abitative non potrà ordinariamente essere superiore a due anni. In circostanze eccezionali, previo parere favorevole della Commissione di cui all'art. 9 del presente Regolamento, potrà essere autorizzata la proroga dell'atto di concessione scaduto, quando il perdurare del grave disagio socio-economico del concessionario, adeguatamente documentato nelle opportune forme e valutato dal competente Ufficio comunale di Gestione del patrimonio anche in collaborazione con i servizi sociali, non consenta soluzioni alternative.

La proroga in ogni caso potrà essere autorizzata esclusivamente su richiesta del concessionario interessato e non potrà intervenire d'ufficio.

Allo scadere dei termini stabiliti nella concessione, l'immobile dovrà essere riconsegnato all'Amministrazione nelle condizioni originarie. In caso di mancato rilascio si procederà secondo le modalità e le procedure previste dall'art. 34 della L.R.T. 96/96 e s.m.i.

Sentito il parere della Commissione competente e per un periodo di tempo non superiore a cinque anni, potrà essere accordata la prosecuzione del rapporto concessorio a fronte del pagamento dell'intero canone locativo e senza ulteriori oneri a carico dell'Amministrazione.

Nel caso in cui durante la durata della concessione siano predisposti cambi delle unità immobiliari abitative precedentemente concesse nei confronti dei nuclei familiari, il calcolo della durata della concessione resterà legato alla data della stipula della concessione iniziale.

ART. 5

CANONE LOCATIVO E CONCESSORIO

Gli alloggi da destinare all'emergenza abitativa possono essere di proprietà dell'Amministrazione Comunale oppure reperiti sul libero mercato.

Il canone locativo degli alloggi reperiti sul libero mercato è quello concordato con il proprietario e formalizzato nel contratto che dovrà essere sottoscritto da quest'ultimo e l'Amministrazione Comunale.

Il canone locativo degli alloggi destinati ad emergenza abitativa di proprietà comunale o comunque nella libera disponibilità dell'Ente sarà determinato dall'Amministrazione con apposito atto, sulla base dei parametri definiti dall'Ufficio Gestione Patrimonio Pubblico.

L'amministrazione comunale, per il periodo di durata della concessione, richiederà al beneficiario della stessa la corresponsione di un canone concessorio, in misura proporzionale alla situazione economica e sociale del nucleo familiare, valutata dal competente Ufficio Comunale e corrispondente ordinariamente ad almeno il 50% delle spese sostenute dall'Amministrazione se trattasi di alloggio reperito sul mercato privato o almeno al 50% del valore locativo dell'immobile se lo stesso si trova nella piena disponibilità dell'Ente.

In casi di particolare gravità e valutando la situazione socio-economica del nucleo familiare, sempre su richiesta dell'interessato, dopo apposita istruttoria e sentita la Commissione competente, è riservata all'Ente la possibilità di derogare a quanto sopra previsto, riducendo l'importo del canone a carico del concessionario.

L'Ente potrà, valutando la situazione socio-economica del nucleo familiare richiedente, dopo apposita istruttoria e sentita la Commissione competente, potrà derogare a quanto sopra definito e aumentare l'importo del canone a carico del concessionario.

Nel caso in cui il Concessionario si opponga al pagamento dell'eventuale somma aggiuntiva si procederà d'Ufficio alla revoca della concessione e alle conseguenti procedure di rilascio con i modi e nel rispetto dei termini previsti dalla Legge e dal vigente Regolamento ed il nucleo familiare perderà ogni diritto ad una eventuale successiva concessione.

La mancata corresponsione del canone che superi i tre mesi, senza che siano intervenute cause peggiorative della situazione economico-sociale, opportunamente documentate dal concessionario, comporterà la revoca d'ufficio della concessione con il conseguente obbligo dell'immediato rilascio dell'unità abitativa secondo le procedure e le modalità previste dall'art. 34 L.R.T. 96/96, sentita la Commissione di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

ART. 6

DOMANDE DI RICHIESTA CONCESSIONE

Le domande potranno essere presentate dagli interessati in qualsiasi momento in quanto trattasi di procedure sempre aperte non soggette a termini e scadenze vista l'emergenza di cui si tratta.

Le domande dovranno essere presentate nell'apposita modulistica predisposta dal Comune di Radicondoli e messa a disposizione degli interessati presso l'ufficio di gestione del Patrimonio e nel sito del Comune.

ART. 7

ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E GRADUATORIA

Il Responsabile del procedimento dell'Ufficio Gestione del Patrimonio acquisisce le domande e la relativa documentazione, attribuisce i punteggi di priorità secondo quanto stabilito nel successivo art. 8 e provvede, prima della concessione dell'unità abitativa, alla verifica del possesso dei requisiti e delle condizioni prioritarie che danno diritto alla concessione.

Con cadenza ordinariamente semestrale, salvo ulteriori casi di emergenza, il Responsabile del procedimento procede alla formazione e alla pubblicazione della graduatoria provvisoria che verrà pubblicata per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio, nel corso dei quali gli interessati possono presentare richiesta di eventuali integrazioni e/o rettifiche.

Nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento provvede all'esame delle osservazioni presentate all'eventuale rielaborazione e rettifiche della graduatorie e alla convocazione della Commissione competente per l'esame finale della stessa, al fine della formazione della graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva, approvata con apposita Determinazione del Responsabile del settore, viene pubblicata all'Albo Pretorio per 30 giorni consecutivi, durante i quali possono essere presentati eventuali ricorsi, con modalità rese note in apposito avviso pubblico.

Avverso la graduatoria definitiva potrà essere presentato ricorso in opposizione al Comune di Radicondoli nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'atto e ricorso amministrativo al T.A.R. e al Capo dello Stato con le modalità e i termini previsti dalla legge.

ART. 8

PUNTEGGI E CRITERI DI PRIORITA'

La graduatoria per la concessione delle unità abitative è formata sulla base di punteggi e criteri di priorità:

- 1) Reddito pro-capite del nucleo familiare, risultante dall'ISEE, calcolato secondo le modalità di cui alla lett. f) della Tabella A della L.R.T. 96/96, non superiore all'importo annuo di una pensione sociale per persona: punti 3;**
- 2) Reddito pro-capite del nucleo familiare, risultante dall'ISEE, calcolato secondo le modalità di cui alla lett. f) della Tabella A della L.R.T. 96/96, non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona: punti 2;**
- 3) Soggetti facente parte del nucleo familiare, che abbiano compiuto il 18° anno di età o che non abbiano superato il 65° anno di età al momento della domanda, affetti da menomazione di qualsiasi tipo che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa, certificata dalle Autorità Sanitarie competenti:
 - superiore a 2/3 (66%) punti 1.
 - pari al 100% punti 2.**
- 4) Soggetti facenti parte del nucleo familiare che non abbiano compiuto il 18° anno di età al momento della domanda e che siano riconosciuti invalidi ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L. 30/03/1971 n. 118 o che abbiano superato il 65° anno di età alla data della domanda e che siano riconosciuti invalidi ai sensi del Decreto Legislativo 23/11/1988 n. 509, certificate dall'Autorità sanitarie competenti: punti 2;**
- 5) Invalidità che dà diritto all'assegno di accompagnamento, certificata da parte delle Autorità sanitarie competenti: punti 2;**
- 6) Per ciascun figlio da 0 a 14 anni : punti 2;**
- 7) Per ciascun figlio da 14 a 18 anni : punti 1;**
- 8) Nucleo familiare composto da una persona con figli a carico: punti 2;**

- 9) Richiedente che abbia superato il 65° anno di età, anche con eventuali minori o maggiorenni a carico di cui ai precedenti punti 4 e 5: punti 1;
- 10) Nucleo composto da 5 persone o più: punti 2;
- 11) Provvedimento di sfratto esecutivo con data certa e definitiva: punti 5;
- 12) Provvedimento di separazione omologato dal Tribunale o sentenza passata in giudicato con l'obbligo del rilascio dell'alloggio: punti 5;
- 13) Notifica di ordinanza di sgombero: punti 5;
- 14) Abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione: punti 5;
- 15) Abitazione in alloggio precario, secondo il concetto di precarietà dell'alloggio medesimo fissato nell'art. 2 comma 4 del presente Regolamento: punti 1;

A parità di punteggio si considerano condizioni di priorità, nell'ordine di precedenza:

- a) Data di rilascio dell'alloggio;
- b) Presenza di portatori di handicap (invalidità al 100%);
- c) Numero di figli a carico;
- d) Essere in carico ai servizi sociali ed assistenziali.

ART. 9

COMMISSIONE COMUNALE PER LA CONCESSIONE DEGLI ALLOGGI

Presso il Comune è costituita una Commissione per la concessione delle unità abitative destinate all'emergenza formata da:

- Il Responsabile della gestione del patrimonio pubblico in qualità di Presidente (o suo delegato);
- Un assistente sociale;
- Un rappresentante dall'Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia;
- Un membro verbalizzante.

Alla Commissione spettano le seguenti funzioni:

- Approvazione della graduatoria provvisoria e definitiva degli aspiranti alla concessione temporanea delle unità abitative;
- Decisioni in merito alle opposizioni e ai ricorsi avverso le sopra citate graduatorie;
- Pareri in merito alla revoca della concessione nei casi previsti dal Regolamento e pareri in merito a specifiche concessioni che l'ufficio competente all'istruttoria intenda sottoporli;
- Decisioni in merito alla mobilità dei nuclei familiari all'interno delle unità abitative concesse;
- Decisioni in merito alla concessione delle unità abitative in regime di coabitazione a due o più nuclei familiari;
- Autorizzazioni relativamente alla proroga annuale dei contratti scaduti per il documentato perdurare del grave disagio socio-economico dei concessionari;
- Espressione del parere in merito all'applicazione delle deroghe nel presente regolamento;
- Decisioni in merito alle procedure di rilascio delle unità abitative per i casi di occupazione e cessioni illegali degli stessi;
- Espressione del parere in merito ad ogni altro eventuale evento e situazione che comportino una modifica delle condizioni e dei termini previsti nell'atto di concessione.

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente con preavviso di almeno 5 giorni e delibera a maggioranza con almeno 3 membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione dura in carica 5 anni, decorrenti dal Decreto Sindacale di nomina.

ART. 10 ONERI A CARICO DEI CONCESSIONARI E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

Sono a carico dei concessionari, oltre al pagamento del canone concessionario determinato ai sensi del presente Regolamento, le spese inerenti l'acquisto di eventuali ulteriori suppellettili, mobili e attrezzature non ricomprese in quelle in dotazione indicato nell'inventario che il concessionario sottoscrive congiuntamente al Responsabile del servizio interessato.

I lavori di manutenzione ordinaria saranno completamente a carico del concessionario, senza la possibilità di richiedere il rimborso delle spese sostenute al Comune.

Il concessionario dovrà altresì comunicare per scritto ed in via preventiva al Responsabile del servizio di Gestione del Patrimonio Comunale le eventuale attività di manutenzione ordinaria che dovrebbero essere eseguite nell'immobile oggetto della concessione.

Sono altresì a carico del concessionario le spese inerenti le utenze domestiche (acqua, gas, energia elettrica, telefono, ecc...), le spese per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le spese condominiali, ove presenti ed eventuali spese derivanti da danneggiamenti arrecati all'immobile da parte del nucleo familiare.

ART. 11 CONDIZIONI RISOLUTIVE DELLA CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO

La revoca della concessione avverrà attraverso provvedimento del Responsabile del servizio di Gestione del Patrimonio nel rispetto delle modalità e dei termini di cui all'art. 34 L.R.T. 96/96, previo parere da parte della competente Commissione.

La concessione temporanea delle unità abitative viene revocata ogni qualvolta il nucleo familiare:

- **Non sia più in possesso dei requisiti per la concessione (art. 2);**
- **Abbia ottenuto la concessione sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false (art. 2);**
- **Non abbia preso possesso, salvo giustificati motivi, entro 15 giorni dell'unità abitativa concessa (art. 3);**
- **Abbia ceduto in tutto o in parte l'unità abitativa concessa, non la abiti stabilmente o ne muti la destinazione d'uso durante la concessione;**
- **Abbia adibito l'unità abitativa ad attività illecite;**
- **Sia moroso da almeno tre mesi nel pagamento del canone, delle utenze domestiche, delle spese condominiali, delle altre imposte dovute in qualità di concessionario e nell'effettuazione delle riparazioni dovute in caso di danneggiamenti arrecati all'immobile (art. 5);**
- **Ospiti, anche temporaneamente, senza l'autorizzazione dell'ufficio competente, terze persone non facenti parte del nucleo familiare;**
- **Ponga in essere comportamenti sconvenienti e incompatibili con la civile convivenza;**
- **Non abbia provveduto all'obbligo di comunicare le variazioni delle proprie condizioni economiche, sociali e familiari (art. 3);**

- **Rifiuti di trasferirsi in altra sistemazione abitativa diversa da quella precedentemente assegnata (art. 3);**
- **Rifiuti di coabitare con altro nucleo familiare (art. 3);**
- **Non abbia presentato domanda per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica al primo Bando utile indetto dal Comune in cui il concessionario risiede o svolge la propria attività lavorativa (art. 3);**
- **Si opponga al pagamento di una eventuale somma aggiuntiva rispetto al canone originario a seguito di mutate condizioni socio-economiche (art. 5);**
- **Per ogni altra condizione che la Commissione riterrò particolarmente grave e irrimediabile ai fini della continuazione del rapporto concessorio.**

ART. 12 OCCUPAZIONI E CESSIONI ILLEGALI DEGLI ALLOGGI

Salva l'applicazione delle sanzioni penali previste e disciplinate dall'ordinamento, il Responsabile del Servizio, previo parere della Commissione competente, dispone con proprio atto il rilascio delle unità abitative occupate senza titolo o illegalmente cedute ad altri concessionari.

A tal fine diffida preventivamente, con lettera raccomandata l'occupante senza titolo a rilasciare l'unità abitativa e gli assegna il termine massimo di 15 giorni per la presentazione di eventuali deduzioni scritte e di documentazione a supporto di quanto contestatogli:

L'atto del Responsabile del Servizio, che deve contenere il termine per il rilascio dell'immobile non eccedente 30 giorni, costituisce titolo esecutivo e potrà essere soggetto a graduazioni e proroghe solamente in casi sociali gravi e comunque documentati dai servizi sociali.

ART. 13 DOCUMENTAZIONE

I requisiti previsti per la concessione delle unità abitative sono attestabili mediante dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., fatta eccezione per quelle sottoindicate, che dovranno essere inevitabilmente allegate alla domanda, pena la perdita del diritto di concessione:

- **Provvedimento di sfratto esecutivo con data certa e definitiva;**
- **Notifica di ordinanza di sgombero di alloggio;**
- **Certificazione rilasciata dalla U.S.L. attestante l'abitazione in alloggio improprio;**
- **Documentazione attestante la situazione di abitazione precaria;**
- **Provvedimento di separazione omologato dal Tribunale con l'obbligo di rilascio dell'alloggio;**
- **Certificato di invalidità.**

ART. 14 CONTROLLI E SANZIONI

L'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione di idonei controlli, anche a campione, per accertare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive e alla conseguente attivazione delle procedure per l'applicazione di sanzioni amministrative e/o penali, oltre all'emanazione degli atti di diffida e di revoca.

ART. 15
NORME FINALE E TRANSITORIA

Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento si fa riferimento a quanto previsto nella L.R.T. 96/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali provvedimenti e procedure adottati in deroga al presente regolamento dovranno essere supportati dal parere preventivo della competente Commissione che si pronuncerà in merito a ciascun singolo caso familiare sottoposto al suo esame, dopo attenta analisi delle condizioni denunciate.

Sono fatte salve le assegnazioni effettuate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, con provvedimento della Giunta Comunale dietro relazione dei Servizi sociali e dirette a fronteggiare gravi disagi abitativi, sociali ed economici dei nuclei familiari richiedenti.