



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

***REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE
DEGLI ALLOGGI COMUNALI A
CANONE MODERATO***

Approvato con deliberazione C.C. n. 16 dell'8/4/2014

Regolamento per la locazione degli alloggi comunali a canone moderato

Art. 1

(Oggetto del regolamento)

1. Il presente regolamento ha per oggetto le modalità di locazione degli immobili ad uso abitativo di civica proprietà appartenenti al patrimonio disponibile con esclusione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
2. Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare le modalità di scelta del contraente per la instaurazione e modificazione del rapporto locatizio.
3. Nel caso di alloggi pervenuti al patrimonio comunale e già locati, gli occupanti hanno titolo di precedenza ed il nuovo contratto potrà essere stipulato alla prima scadenza utile ovvero prima per espressa volontà delle parti, previa verifica dei requisiti.

Art. 2

(Assegnazione di alloggio civico)

1. I locatari degli alloggi civici sono individuati sulla base di specifica graduatoria, cui si accede a seguito di apposita istanza.
2. La graduatoria viene formulata sulla base dei punteggi così come individuati dall'allegata Tabella A.
3. La graduatoria viene formulata ed aggiornata ogni quattro mesi con Determinazione Dirigenziale del Dirigente dell'Area 3 affissa all'Albo pretorio.
4. Nel caso di alloggi di nuova costruzione la graduatoria è approvata da un'apposita commissione composta da: Dirigente dell'Area 3, funzionario referente dell'Ufficio Casa, membro esperto scelto tra funzionari di altri enti che abbiano maturato particolare esperienza nel settore.
5. Eventuali reclami potranno essere presentati in carta libera al responsabile dell'Ufficio casa entro 15 giorni dalla pubblicazione e se accolti daranno diritto alla rettifica della posizione con effetto retroattivo alla data della pubblicazione.
6. Avverso la graduatoria definitiva, in caso di alloggi di nuova costruzione, o nei confronti dell'aggiornamento della stessa è sempre ammesso ricorso al TAR o al Presidente della Repubblica rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla pubblicazione del provvedimento dirigenziale di approvazione.
7. In caso di calamità, quali terremoti, inondazioni, scoppi ed analoghi eventi che abbiano determinato l'impossibilità di utilizzare immobili ad uso abitativo, la Giunta Comunale può, con apposito motivato provvedimento, prescindendo dai requisiti di cui al presente Regolamento e indipendentemente dalla Graduatoria, disporre assegnazioni temporanee di alloggi del patrimonio comunale per far fronte alla correlata emergenza abitativa.
8. La Giunta Comunale, con apposito provvedimento, può destinare alloggi del patrimonio comunale, per situazioni di invalidità superiore al 74 % correlata a gravi difficoltà a deambulare, ove l'alloggio attualmente abitato abbia una condizione di barriere architettoniche tali da rendere impossibile ovvero estremamente gravosa la normale vita di relazione e non sia possibile ovvero risulti estremamente gravoso ed oneroso l'abbattimento di tali barriere. Tale condizione deve essere certificata da relazione dell'Ufficio tecnico comunale.

9. Nel caso di alloggi che si rendano disponibili successivamente al I° quadrimestre per l'individuazione dell'avente diritto si fa riferimento alla graduatoria vigente al momento di cessazione del rapporto contrattuale.
10. La modificazione di condizioni soggettive od oggettive deve essere tempestivamente comunicata all'ufficio competente, qualora sia verificata dall'ufficio stesso è assegnato all'interessato un termine di 15 giorni per produrre eventuali memorie o documentazione. Decorso inutilmente tale termine si procederà alla modifica d'ufficio del punteggio e della posizione in graduatoria ovvero alla cancellazione dalla medesima ove vengano a mancare i requisiti prescritti.

Art. 3

(Requisiti per l'inserimento nella graduatoria)

1. Situazione di Emergenza Abitativa che si verifica in uno dei seguenti casi:

- a) Mancanza di alloggio senza sistemazione alcuna.
- b) Mancanza di casa coniugale a seguito di assegnazione della stessa all'altro coniuge in conseguenza di separazione con omologa del Tribunale, sentenza, ovvero per sentenza di rilascio dell'immobile nei confronti di uno dei conviventi more uxorio purché la separazione sia stata dichiarata in un periodo antecedente non superiore a mesi diciotto dal momento della presentazione della domanda.
- c) Mancanza di alloggio con contestuale sistemazione in luogo non ad uso abitativo permanente quali, ad esempio, roulotte, baracca, box, cantina, magazzino, negozio.
- d) Mancanza di alloggio a seguito di ordinanza di sgombero per pubblica incolumità. Nel caso in cui l'alloggio sia abitato dal proprietario è necessario che l'evento che ha determinato lo sgombero non sia imputabile al proprietario stesso.
- e) Perdita del possesso o della detenzione di alloggio nell'ambito di procedimento espropriativo.
- f) Sentenza di convalida di sfratto per finita locazione, con esclusione dello sfratto per morosità.
- g) Permanenza in struttura di accoglienza.
- h) Alloggi in locazione igienicamente non idonei, insalubri, con attestazione ASL
- i) Comunicazione fissazione udienza per convalida di sfratto per finita locazione

2. Punteggi aggiuntivi

- a) Sgombero, sfratto per finita locazione o esproprio al momento dell'esecuzione del provvedimento. Per le sentenze di sfratto per finita locazione il punteggio aggiuntivo verrà attribuito al momento della notifica del precetto di rilascio
- b) Sfratto per finita locazione al momento della notifica del preavviso di rilascio
- a) Richiedenti titolari di un contratto di locazione relativo all'abitazione principale la cui quota per canone, sia superiore alle soglie di sopportabilità rispetto all'ISEE, così come determinate nell'ambito della procedura concernente il fondo di sostegno alla locazione (art. 11 della legge n. 431/1998)

2. Soglia reddituale di accesso

Per accedere alla graduatoria occorre possedere un ISEE compreso tra € 6000 ed € 24000, saranno ammessi ISEE inferiori a € 6000 ove l'ISE non sia inferiore a € 10000.

3. Titolarità di diritti reali su beni immobili:

Assenza di diritti di proprietà, o altro diritto reale inerente immobili ad uso alloggiativo su tutto il territorio nazionale, da parte del richiedente e di tutti i componenti del suo nucleo familiare per un valore non superiore al limite stabilito dalla normativa per la assegnazione di alloggi di ERP vigente al momento della disponibilità dell'alloggio.

In caso di proprietà o altro diritto reale su immobili ad uso non abitativo (categoria C), la rendita catastale, per tutto il nucleo richiedente, non dovrà essere complessivamente superiore al medesimo limite.

4. Assenza di provvedimenti di decadenza, rilascio, annullamento dell'assegnazione per motivi imputabili all'assegnatario, revoca della concessione o sentenza di rilascio di alloggi pubblici. Assenza di denunce per occupazioni abusive:

- a) Assenza di provvedimenti di decadenza, di rilascio, di annullamento dell'assegnazione di alloggi di E.R.P. per motivi imputabili all'assegnatario,
- b) di revoca della concessione pronunciati dal Dirigente dell'Ufficio competente, ovvero di provvedimenti di condanna al rilascio pronunciati dall'Autorità Giudiziaria per alloggi pubblici, negli ultimi cinque anni, nei confronti del richiedente e di tutti i componenti del suo nucleo.

5. Requisiti per cittadini stranieri:

I cittadini stranieri che presentano domanda di alloggio, oltre ai requisiti del presente articolo, devono essere in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. 286/1998 e successive modifiche e integrazioni.

6. Residenza nel Comune di S. Margherita Ligure da almeno due anni consecutivi.

Sono altresì ammessi coloro che, pur non essendo residenti al momento della domanda, abbiano un periodo pregresso di residenza, anche non consecutivo, di cinque anni.

Art. 4

(Situazioni valutabili per l'attribuzione del punteggio)

1. Per l'inserimento in graduatoria, è attribuito alle situazioni di emergenza abitativa di cui all'art. 3, commi 1 e 2, nonché alle seguenti condizioni soggettive il punteggio di cui all'allegata Tabella A:

- a) Persone sole ultrasessantacinquenni.
- b) Soggetti disabili con invalidità superiore al 74%.
- c) Inoccupati o iscritti alle liste di disoccupazione o alle liste di mobilità, con figlio a carico
- d) Presenza di patologie che determinano l'esenzione dal ticket sanitario (nel caso di patologie diverse da quelle che hanno determinato l'invalidità).
- e) Nuclei familiari con figlio a carico
- f) Nuclei familiari monogenitoriali (cioè composti da un solo genitore) con figlio a carico
- g) Giovani coppie (coniugi o conviventi) costituitesi da meno di 5 anni alla data di approvazione del bando con figlio a carico

A parità di condizioni si procederà a sorteggio.

Art. 5

(Individuazione del contraente)

In fase di assegnazione, fatto salvo il punteggio acquisito da ciascun concorrente e nel rispetto della graduatoria approvata, gli alloggi vengono assegnati seguendo il seguente principio:

- alloggi di metratura inferiore a 45 mq: nuclei di 1 o 2 persone

- alloggi di metratura superiore a 45 mq: nuclei di 3 persone o più

2. Gli assegnatari possono rinunciare senza perdere il diritto a future eventuali assegnazioni quando dimostrino la presenza nel richiedente o in alcuni dei componenti il nucleo familiare di invalidità motoria dovuta ad una disabilità, ad anzianità o malattia che comportino una diminuzione permanente della deambulazione e l'alloggio disponibile sia situato in edifici di difficile accesso o privi di ascensore.

Art. 6

(Stipulazione dei contratti di locazione o delle concessioni amministrative a seguito di prima assegnazione di alloggi civici)

1. Per la stipulazione dei contratti di locazione a seguito di prima assegnazione di alloggi civici si applica la tipologia contrattuale prevista dall'art. 2, comma 3 della L. 431/98, con durata di 4 anni, rinnovabili per altri 4 anni e con un canone determinato in sede di accordo locale approvato con verbale prot. n. 39983 del 10/10/2000, soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale previa verifica e mantenimento dei requisiti e delle condizioni oggettive.

2. In caso di contratti di locazione stipulati per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile, secondo la previsione dell'art. 1, comma 3, della L. 431/98.

Art. 7

(Rinnovo dei contratti di locazione)

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del primo comma dell'art. 6 del presente regolamento il Comune può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto con le modalità e per le motivazioni individuate all'art. 3 della L. 431/98, .

2. Alle successive scadenze il contratto si risolve e la disdetta è comunicata nei termini di legge.

3. Il rinnovo del contratto è subordinato:

- a. all'assenza di danni cagionati all'immobile assegnato in locazione;
- b. all'assenza di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria di condanna per comportamenti molesti nei confronti degli altri inquilini del condominio;
- c. all'assenza di provvedimenti dell'autorità Giudiziaria di condanna per danni cagionati, nella conduzione dell'immobile, ad altri inquilini del condominio;
- d. all'effettiva occupazione in modo continuativo dell'immobile locato;
- e. all'assenza di diritti reali su beni immobili, per tutti i componenti del nucleo familiare, come specificato all'art. 3, comma 3 del presente Regolamento;
- f. ad un ISEE compreso nei limiti previsti per l'inserimento in graduatoria.

4. Nell'ipotesi in cui venga riscontrata la presenza di coabitanti non autorizzati, il contratto non potrà essere rinnovato fino a quando non venga sanata l'irregolarità mediante richiesta di ampliamento, in base alle modalità poste dagli articoli 10 e seguenti e successiva autorizzazione, ovvero allontanamento del coabitante non autorizzato.

5. L'istanza di ampliamento ovvero l'eventuale allontanamento del coabitante non autorizzato dovranno intervenire entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'Ufficio competente.

6. In caso di inottemperanza entro i termini indicati alla precedente lettera, si procederà alla finita locazione.

7. In presenza di morosità, il contratto potrà essere rinnovato purché il conduttore ovvero il concessionario abbia concordato un piano di rateizzazione entro 12 mesi.

8. In caso di mancata sottoscrizione dell'impegno al pagamento della morosità entro 90 giorni dal ricevimento della relativa richiesta, si procederà allo sfratto per finita locazione ovvero, nell'ipotesi di concessione amministrativa, al recupero dell'alloggio.

Al nuovo contratto si applica un canone determinato ai sensi dell'art. 3 comma 3 della legge 431/98

Art. 8

(Mancato rinnovo)

1. Nell'ipotesi in cui, per qualunque motivo, il contratto di locazione scaduto non venga rinnovato, nelle more del recupero dell'alloggio, si applica una indennità mensile di occupazione pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al 75% della variazione accertata ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

2. Dal momento della esecutività del provvedimento di rilascio e comunque fino all'effettivo rilascio dell'immobile, l'indennità di cui al precedente comma 1 è aumentata del 20% ai sensi dell'art. 6, comma 6 della Legge. n. 431/1998.

3. Nell'ipotesi in cui sia stata avviata l'istruttoria per il rinnovo, l'occupante dell'alloggio, nelle more della valutazione relativa corrisponderà parimenti l'indennità di occupazione come sopra indicata.

4. Trascorsi sei mesi dalla data di convocazione per la stipulazione del contratto di rinnovo, se l'inquilino non si è presentato, si attiva la procedura per il recupero dell'alloggio mediante la finita locazione.

5. Si deroga al principio posto dal precedente comma 4 in presenza di impedimenti dell'inquilino o di altro familiare da lui delegato dovuti a cause di forza maggiore.

6. Alla mancata presentazione per la stipulazione del contratto è equiparata la mancata esibizione della documentazione reddituale.

Art. 9

(Ampliamento del nucleo familiare)

1. E' consentito l'ampliamento permanente del nucleo familiare dell'assegnatario di alloggio appartenente al "patrimonio abitativo comunale", purché non si creino situazioni di sovraffollamento estremo, come definito in base ai criteri posti dalla normativa regionale.

2. E' consentito, in capo alle persone a favore delle quali l'assegnatario di alloggio pubblico richiede l'ampliamento, il diritto di proprietà intera o pro quota ovvero altro diritto reale su immobili comunque classificati, alle condizioni previste dalla vigente normativa ERP.

3. L'ISEE complessivo del nuovo nucleo non deve essere superiore al limite previsto nel presente regolamento.

4. L'autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare è atto scritto necessario ed indispensabile per l'esercizio del diritto disciplinato al successivo art 12 .

Art. 10

(Ampliamento automatico del nucleo familiare)

1. Il nucleo familiare assegnatario dell'alloggio si intende automaticamente ampliato nelle seguenti ipotesi:

- a. matrimonio di uno dei componenti il nucleo familiare autorizzato a risiedere nell'alloggio pubblico, purché siano mantenuti i requisiti previsti dall'art. 9 del presente Regolamento che verranno accertati successivamente al rilascio dell'autorizzazione. Nel caso di mancanza dei citati requisiti verrà data la disdetta per finita locazione alla prima scadenza contrattuale utile.
- b. nascita di figlio di uno dei componenti il nucleo familiare autorizzato a risiedere nell'alloggio pubblico. Sono equiparati alla nascita di un figlio la adozione ed il provvedimento di affidamento del Giudice.

Art. 11
(Ampliamento a seguito di istanza)

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente art. 9, è consentito l'ampliamento del nucleo familiare, a seguito di istanza dell'assegnatario comunque motivata, nelle seguenti ipotesi:
 - a. rientro nel nucleo del coniuge, dei figli che non abbiano un nucleo familiare proprio e degli ascendenti di uno dei componenti del nucleo familiare autorizzato a risiedere nell'alloggio pubblico;
 - b. convivenza more-uxorio;
2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal Giudice a quest'ultimo.
3. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto.

Art. 12
(voltura del contratto)

1. In caso di decesso od abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario, subentrano nella titolarità del medesimo il coniuge, il convivente more uxorio, od altro familiare convivente fin dall'assegnazione ovvero successivamente alle condizioni previste e disciplinate dagli artt 10 e 11 del presente regolamento.
2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per «abitualmente conviventi» si intendono coloro che al momento del decesso del locatario risultano anagraficamente residenti nell'immobile da almeno diciotto mesi.
3. Alla prima scadenza utile del contratto di locazione si procederà al suo rinnovo, previa verifica dei requisiti di cui all'articolo 7, della sussistenza, al momento della voltura, delle condizioni di cui agli articoli 9 e 10 in capo al successore, nonché dell'assenza di provvedimenti di decadenza, annullamento dell'assegnazione, revoca della concessione o sentenza di rilascio di alloggi pubblici come previsto all'articolo 3, comma 4.

Art. 13
(Rinvio a norme di legge e controlli)

Per tutti gli aspetti non disciplinati direttamente dal presente regolamento si fa integrale rinvio alle norme del codice civile, alla legge 392/78, limitatamente agli articoli tuttora vigenti, e alla legge 431/98.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere a controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive, secondo quanto previsto dall'art. 71 D.P.R. 445/2000.

TABELLA A

Per l'inserimento in graduatoria è attribuito alle situazioni di emergenza abitativa di cui all'art. 3, comma 1 nonché alle situazioni soggettive, il punteggio specificato:

Situazioni Oggettive:

1. Mancanza di alloggio senza sistemazione alcuna:	18 punti
2. Mancanza di casa coniugale a seguito di assegnazione della stessa all'altro coniuge in conseguenza di separazione con omologa del Tribunale ovvero con sentenza, purchè la separazione sia stata dichiarata in un periodo antecedente non superiore a mesi diciotto dal momento della presentazione della domanda.	18 punti
3. Mancanza di alloggio con contestuale sistemazione in luogo non ad uso abitativo permanente quali, ad esempio roulotte, baracca, box, cantina, magazzino, negozio.	12 punti
4. Mancanza di alloggio a seguito di ordinanza di sgombero per pubblica incolumità. Nel caso in cui l'alloggio sia abitato dal proprietario, è necessario che l'evento che ha determinato lo sgombero non sia imputabile al proprietario stesso.	10 punti
5. Perdita del possesso o della detenzione di alloggio nell'ambito di Procedimento espropriativo.	10 punti
6. Sentenza di convalida di sfratto per finita locazione	10 punti
7. Permanenza in Strutture di accoglienza	10 punti
8. Alloggi in locazione igienicamente non idonei, insalubri, con Attestazione ASL	08 punti
9. Comunicazione fissazione udienza per convalida di sfratto per finita locazione	06 punti

Punteggi aggiuntivi:

10. Sgombero, sfratto per finita locazione o esproprio al momento dell'esecuzione del provvedimento. Per le sentenze di sfratto per finita locazione il punteggio aggiuntivo verrà attribuito al momento della notifica del precetto di rilascio.	10 punti
11. Sfratto per finita locazione al momento della notifica del preavviso di rilascio	10 punti
12. Richiedenti titolari di un contratto di locazione relativo all'abitazione principale la cui quota per canone, sia superiore alle soglie di sopportabilità rispetto all'ISEE, così come determinate nell'ambito della procedura concernente il fondo di sostegno alla locazione (art. 11 della legge n. 431/1998)	05 punti

Situazioni soggettive:

13. Persone sole ultra sessantacinquenni	08 punti
14. Soggetti disabili (con invalidità > 74%):	08 punti
15. Inoccupati o iscritti alle liste di disoccupazione o alle liste di mobilità, con figlio a carico	08 punti
16. Presenza di ultra sessantacinquenni nel nucleo (per ogni presenza)	02 punti
17. Presenza di patologie che determinano l'esenzione del ticket sanitario(nel caso di patologie diverse da quelle che hanno determinato l'invalidità)	01 punto
18. Nuclei familiari con figlio a carico o giovani coppie (coniugi o conviventi) costituitesi da meno di 5 anni alla data di approvazione del bando	07 punti
19. Nuclei familiari monogenitoriali (cioè composti da un solo genitore) con figlio a carico. Non vengono considerati tali i nuclei composti da genitori anagraficamente conviventi anche se non sposati; in caso di genitore separato dovrà essere allegata copia della sentenza o omologa della separazione	10 punti
20. Giovani coppie (coniugi o conviventi) costituitesi da meno di 5 anni alla data di approvazione del bando con figlio a carico	10 punti
21. I punteggi n. 15 e quelli da 18 a 19 sono aumentati di punti 0,5 per ogni ulteriore figlio a carico oltre il primo fino ad un massimo di tre figli a carico	

Note:

Le situazioni di emergenza abitativa derivanti da sfratto per finita locazione o sgombero possono essere fatte valere solamente dall'intestatario del contratto e dal suo nucleo familiare anagraficamente accertato.

I punteggi da 1 (uno) a 9 (nove) non sono cumulabili;

A parità di punteggio si procederà a sorteggio;

Al variare della situazione oggettiva, comunicata a cura dell'interessato e, qualora necessario, idoneamente documentata, si considera l'evento che da' luogo al maggior punteggio.

In presenza di nuove situazioni soggettive, comunicate a cura dell'interessato e, qualora necessario, idoneamente documentate, verrà attribuito il relativo punteggio.

Per figlio a carico si intende: minorenni – apprendisti o studenti di scuola media superiore (fino a 21 anni) – universitari (fino a 26 anni) – inabili al lavoro (senza limite di età)