



Città di Castel San Pietro Terme

REGOLAMENTO PER LA FORMAZIONE DI UNA GRADUATORIA APERTA FINALIZZATA ALL'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO E CONCORDATO



Approvato con deliberazione C.C. n.64 del 04/07/2013
e modificato con deliberazione C.C. n.83 del 28.07.2016, immediatamente eseguibile.

Il presente Regolamento disciplina la formazione e l'aggiornamento della graduatoria per l'assegnazione di alloggi in locazione a canone calmierato e concordato, riservati ai cittadini con difficoltà a reperire abitazioni sul libero mercato.

La graduatoria verrà utilizzata per l'assegnazione degli alloggi pubblici e privati, disponibili alla data degli aggiornamenti, ai nuclei familiari in possesso dei requisiti e delle condizioni di seguito indicati; a tal fine verranno utilizzati:

- a) alloggi pubblici e privati in locazione permanente e a termine realizzati sulla base dei programmi provinciali e regionali e di convenzioni urbanistiche, fatta salva la facoltà per il Comune di disporre diversamente e di indire bandi specifici;
- b) alloggi privati reperiti nell'ambito del "Progetto Affitto Garantito"
- c) alloggi pubblici e alloggi privati in locazione a canone calmierato e concordato destinati ad uso sociale.

ART. 1 - REQUISITI DI ACCESSO E PERMANENZA

Possono presentare domanda coloro che sono in possesso dei requisiti di seguito elencati.

Tali requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda e devono sussistere anche al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

1. Cittadinanza

1.1. cittadino italiano;

1.2. cittadino di stato aderente all'Unione Europea;

1.3. cittadino straniero, ai sensi dell'art. 27 L. 30.07.2002, n. 189, titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno di durata complessiva almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

2. Residenza-attività lavorativa¹

E' necessario possedere i seguenti requisiti al momento della presentazione della domanda:

- residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno 3 anni;
- residenza anagrafica nel Comune di Castel S. Pietro Terme da almeno sei mesi o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Castel S. Pietro Terme, della durata complessiva negli ultimi dodici mesi non inferiore a sei mesi sul territorio comunale.

Il soggetto iscritto all'AIRE del Comune di Castel S. Pietro Terme può presentare domanda, purché possa dimostrare la residenza anagrafica nell'ambito territoriale regionale per almeno 3 anni, anche non continuativi.

3. Reddito

Il reddito del nucleo richiedente, calcolato sulla base degli Indicatori ISE (Indicatore Situazione Economica) e ISEE (Indicatore Situazione Economica Equivalente),² deve rispettare i seguenti valori:

- a) reddito ISE³: deve essere compreso fra Euro 13.000,00 e Euro 60.000,00

¹ Per attività lavorativa principale si intende l'attività predominante dalla quale viene ricavato almeno il 50% del reddito globale quale risulta dalla posizione fiscale.

² La normativa di riferimento per l'ISE e l'ISEE sono il DPCM 159/2013 e la L. 89 del 26/05/2016 di conversione del DL 42 del 29/03/2016, art. 2sexies.

³ Il reddito ISE verrà altresì utilizzato per determinare l'incidenza percentuale rispetto al canone di locazione stabilito per l'alloggio che non deve essere superiore al 30% del valore ISE del nucleo familiare richiedente.

b) reddito ISEE: deve essere compreso fra Euro 6.000,00 e Euro 40.000,00

4. Non titolarità dei diritti reali su beni immobili

I componenti il nucleo avente diritto non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ubicato in qualsiasi Comune del territorio nazionale e adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Non preclude l'assegnazione e la permanenza nell'alloggio:

- la titolarità dei diritti sopraindicati, nel caso in cui l'alloggio su cui si vanta il diritto risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio;
- la nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;
- il diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c.;
- il diritto di proprietà sull'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. In caso di cessazione della convivenza more uxorio il diritto di proprietà su un alloggio non preclude l'accesso nell'alloggio qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulti almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti.

5. Assenza di precedenti assegnazioni

Non aver ceduto (vendita, donazione, usufrutto etc.) negli ultimi cinque anni un alloggio pubblico, acquistato o riscattato ai sensi della Legge 513/77 o della Legge 560/93 o di altre disposizioni in materia alloggi pubblici, di cui era assegnatario.

6. Motivi di impedimento all'assegnazione

- 6.1. aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma;
- 6.2. occupare illegalmente un alloggio;
- 6.3. essere assegnatario di un alloggio pubblico con inadempienza contrattuale o morosità nel pagamento del canone di locazione e/o delle spese accessorie.

ART. 2 - DEFINIZIONE DEL NUCLEO AVENTE DIRITTO

Ai fini della formazione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi per nucleo avente diritto si intende:

- l'assegnatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente more-uxorio, i figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge;
- l'assegnatario, e altre persone legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado cointestatarie del contratto di locazione;
- l'assegnatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;
- l'assegnatario e il futuro coniuge/convivente (nel caso di nubendi o di coppie intenzionate a convivere more-uxorio). Non si considerano i nuclei familiari di provenienza.

Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico, l'ISEE di riferimento è quello calcolato ai sensi del D.P.C.M. n°159/2013 (ossia quello rilasciato al nucleo familiare il cui soggetto o nucleo richiedente appartenga). Il patrimonio mobiliare non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. 159/2013.

Per il cittadino di Paese non appartenente all'Unione Europea, sono considerati componenti del nucleo familiare anche i familiari per i quali alla data di pubblicazione del bando sia stato chiesto il ricongiungimento in conformità a quanto previsto dalla normativa statale vigente.

ART. 3 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

Le condizioni per l'attribuzione dei punteggi devono essere possedute alla data di presentazione della domanda e dovranno sussistere anche al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

Sulla base delle condizioni dichiarate dal richiedente, verranno attribuiti i seguenti punteggi:

A - Condizioni abitative	punti
A.1. Abitazione che debba essere rilasciata a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione, di verbale di conciliazione giudiziaria o extragiudiziale quando costituisce titolo esecutivo per lo sfratto, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato; sistemazione precaria che derivi da provvedimento esecutivo di rilascio dell'alloggio. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per inadempienza contrattuale.	5
A.2. Nucleo richiedente che abiti in un alloggio oggetto di contratto di locazione regolarmente registrato, il cui canone annuo al momento di presentazione della domanda sia in misura pari o superiore al 30% del reddito ISE.	
A.2.1. Incidenza del 30% e fino al 50% del reddito ISE	2
A.2.2. Incidenza oltre il 50%	3
A.3) AREA DECADENZA E PERMANENZA ALLOGGI E.R.P. Nucleo assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica:	
A.3.1) collocato in area di permanenza	2
A.3.2) collocato in area di decadenza per superamento dei parametri di reddito	3

B - Condizioni familiari	punti
B.1. Residenza anagrafica nel Comune da almeno due anni: 0,40 punti/anno, con un massimo di 4 punti.	4
B.2. Nucleo familiare richiedente composto da un solo genitore con uno o più figli a totale carico fiscale, in assenza di convivenze con terze persone	4
B.3. Nucleo familiare con la presenza di almeno:	
2 figli a carico fiscale	3
3 figli o più a carico fiscale	4
B.4. Nucleo familiare richiedente costituito da una coppia in cui entrambi abbiano meno di 35 anni	3
B.5. Nucleo familiare richiedente con almeno un componente ultra 75 enne	2

B.6. Presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone disabili. Si considera disabile il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino:	3
B.6.1. Una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3 e inferiore al 100%	5
B.6.2. Una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100% o la non autosufficienza riconosciuta ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 5 del 03.02.1994 o condizione di disabilità in capo a minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età riconosciute ai sensi delle vigenti normative	5
B.7. Nucleo familiare richiedente composto da una sola persona	2

IMPORTANTE:

1. Le condizioni A-1 e A-2 non sono tra loro cumulabili così come le condizioni B-2 e B-3.
2. I punteggi B-5 e B-6 non sono cumulabili se riferiti alla stessa persona e, in tal caso, si assegna quello di maggior favore.
3. A parità di punteggio assegnato precede il nucleo con l'ISEE inferiore.

ART. 4 - FORMAZIONE E PUBBLICAZIONE DELLA GRADUATORIA

Ai fine della formazione della graduatoria la Società provvederà all'emissione di un apposito Bando il quale dovrà essere pubblicato per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Web della Società e se ne dovrà assicurare la massima pubblicizzazione.

L'ufficio competente all'istruttoria verifica la completezza e la regolarità delle domande presentate, elabora entro il trentesimo giorno dalla scadenza di presentazione delle domande, la bozza di graduatoria per le assegnazioni.

La graduatoria provvisoria, approvata da Solaris srl, verrà pubblicata sull'Albo Pretorio del Comune e sul sito Web della Società stessa per quindici giorni consecutivi. Nella graduatoria verrà indicata la posizione conseguita da ciascun richiedente nonché le domande dichiarate inammissibili, con le relative motivazioni disponibili presso l'ufficio competente per gli interessati.

Entro i 15 giorni di affissione della graduatoria provvisoria i richiedenti che ritengono di avere diritto ad una diversa collocazione nella graduatoria potranno presentare istanza ricorso nei confronti della propria posizione.

L'ufficio competente esaminerà le eventuali domande di integrazioni e i ricorsi entro i quindici giorni successivi allo scadere del termine previsto per i ricorsi ed elaborerà la graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva verrà approvata con provvedimento di Solaris srl e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Web della Società per ulteriori quindici giorni consecutivi.

La graduatoria definitiva è esecutiva ai fini delle assegnazioni dal primo giorno di ulteriore pubblicazione.

La predisposizione delle graduatorie provvisoria e definitiva di cui sopra viene effettuata sentito il parere di una Commissione Tecnica appositamente costituita e composta da 2 rappresentanti tecnici di Solaris srl - Comune di Castel San Pietro Terme, di cui uno con funzioni di Presidente, e 1 rappresentante delle OO.SS. degli inquilini.

La graduatoria definitiva ha validità biennale dalla sua approvazione, allo scadere del biennio si provvederà ad emettere nuovo Bando con obbligo di presentazione di nuove istanze.

ART. 5 - AGGIORNAMENTO DELLA GRADUATORIA

Le nuove domande e le integrazioni alle domande già collocate in graduatoria potranno essere presentate in ogni periodo dell'anno e verranno valutate ed inserite nella graduatoria **in sede di aggiornamento semestrale**. Per quanto riguarda la formazione della Graduatoria si fa riferimento all'art. 4 del presente Regolamento.

ART. 6 - GESTIONE DELLA GRADUATORIA E ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Fatta salva la posizione dei nuclei familiari nella graduatoria approvata, l'abbinamento dell'alloggio disponibile con il primo nucleo avente diritto deve soddisfare i seguenti parametri:

1. idoneità per dimensione e tipologia dell'alloggio disponibile rispetto alla composizione del nucleo familiare, prendendo a riferimento gli standard abitativi previsti dal Regolamento comunale di Edilizia Residenziale Pubblica;
2. incidenza del canone di locazione stabilito per l'alloggio disponibile non superiore al 30% del valore ISE del nucleo familiare richiedente.

La mancanza di uno di questi parametri, pur non modificando la posizione del nucleo in graduatoria, autorizza Solaris srl a procedere alla valutazione dei nuclei familiari successivi in graduatoria.

SOLARIS SRL effettua, al momento dell'assegnazione, gli accertamenti necessari per la permanenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio.

Nel caso di perdita dei requisiti e delle condizioni dichiarate al momento della presentazione della domanda, l'ufficio competente ne determina l'esclusione o una diversa posizione in graduatoria.

La rinuncia ad un alloggio proposto secondo i criteri suddetti comporta l'esclusione automatica dalla Graduatoria se non motivata da gravi e documentati motivi da valutarsi da parte dell'Ufficio Competente e l'impossibilità a ripresentare domanda per un periodo di due anni. Qualora le motivazioni del rifiuto siano ritenute giustificate, il concorrente che rifiuta la proposta rimane comunque iscritto nella Graduatoria nella medesima collocazione, in attesa di altra proposta di alloggio.

ART. 7 - CONTROLLI

La Società, in sede di assegnazione degli alloggi, provvede a verificare nei confronti dei richiedenti che si trovano collocati in posizione utile in graduatoria definitiva, l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio, previa acquisizione della documentazione necessaria.

La Società, inoltre, è tenuta ad effettuare idonei controlli a campione sulle domande presentate ed in tutti i casi in cui sorgano fondati dubbi sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive. Tali controlli sono effettuati acquisendo le informazioni attestanti la veridicità di quanto dichiarato nella domanda.

Qualora dai controlli emergano dichiarazioni false la Società provvederà a cancellare la domanda dalla graduatoria e ad inoltrare denuncia alla competente Autorità Giudiziaria qualora il fatto costituisca reato ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

ART. 8 - CONTRATTO DI LOCAZIONE e DETERMINAZIONE DEI CANONI

Per gli aspetti di dettaglio relativi alla stipula del contratto di locazione verrà applicata vigente normativa di settore.

La determinazione del canone avverrà tenendo conto degli accordi del Circondario Imolese per i contratti a canone concordato sottoscritti dalle Organizzazioni Sindacali e di categoria degli inquilini e dei proprietari, in vigore al momento della sottoscrizione del contratto.

La Legge 431/98 infatti, prevede un minimo e un massimo per la determinazione del canone di locazione che viene definito dalla trattativa tra le parti, l'accordo siglato dalle Organizzazioni per il Circondario di Imola, stabilisce i parametri e i valori/mq da attribuire all'alloggio per il calcolo del canone.

Il criterio oggettivo individuato per la determinazione del canone concordato in base al numero dei parametri che offre l'immobile sarà l'applicazione del canone minimo.

Nel caso in cui l'alloggio disponibile sia inserito all'interno del Progetto "Affitto Garantito", l'assegnatario dell'alloggio si dovrà impegnare a corrispondere alla Solaris srl una quota aggiuntiva pari al 1% del canone annuo, per l'intera durata del contratto.

Tale quota andrà ad incrementare il "Fondo di garanzia", gestito dalla Solaris srl, e verrà utilizzato quale copertura delle spese amministrative, legali, ecc.

ART. 9 - OBBLIGHI DERIVANTI DAL RAPPORTO DI LOCAZIONE

Il conduttore ha l'obbligo di occupare stabilmente l'alloggio, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di effettiva consegna dell'alloggio e di stabilirvi, con il proprio nucleo familiare, entro i medesimi termini, la residenza.

Dopo il primo periodo contrattuale di 5 (cinque) anni, il contratto di locazione è rinnovabile di 2 (due) anni i 2 (due) anni, a condizione che:

- a) il conduttore e i componenti del suo nucleo familiare risultino in possesso dei requisiti soggettivi per l'edilizia agevolata vigenti alla data del rinnovo;
- b) non risultino morosità o inadempimenti contrattuali.

Oltre al canone di locazione sono a carico del conduttore le utenze e le spese di manutenzione dell'alloggio e del condominio, secondo la ripartizione definita dai vigenti accordi tra associazioni della proprietà edilizia e sindacati.

Il conduttore che non abbia provveduto al versamento dei canoni o di spese condominiali per un importo complessivamente pari o superiore a 1 (una) mensilità dovrà saldare quanto dovuto entro i termini indicati dall'avviso di mora emesso dall'Ente Gestore.

Trascorso inutilmente tale termine, il contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

In tal caso il conduttore dovrà liberare l'alloggio entro 30 (trenta) giorni dalla data della risoluzione; dalla data di risoluzione del contratto e per tutto il periodo di successiva occupazione dell'alloggio, il conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone maggiorato del 20%.

Il recesso del conduttore è ammesso con preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi. In difetto saranno trattenuti sul deposito cauzionale i corrispondenti canoni e spese accessorie.

In caso di decesso del conduttore ovvero di abbandono dell'alloggio subentreranno nella titolarità del contratto di locazione gli aventi diritto ai sensi della vigente legislazione in materia. Il diritto al subentro è riconosciuto anche al convivente more uxorio.

In caso di separazione o di divorzio succederà il coniuge cui sia stata attribuita l'abitazione dal giudice.

ART. 10- GESTIONE ED USO DELL'ALLOGGIO.

Per quanto riguarda la gestione dell'alloggio si rinvia al "Regolamento unico alloggi di ERP" di cui alla delibera C.C. n. 126/2012 e successive, relativo al TITOLO IV. Qualora l'alloggio sia compreso in un complesso condominiale, per quanto concerne l'uso delle parti comuni, è tenuto a rispettare le norme stabilite dal condominio stesso, anche in deroga alle disposizioni del predetto Regolamento

INDICE

- ART. 1 - REQUISITI DI ACCESSO E PERMANENZA
- ART. 2 - DEFINIZIONE DEL NUCLEO AVENTE DIRITTO
- ART. 3 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO
- ART. 4 - FORMAZIONE E PUBBLICAZIONE DELLA GRADUATORIA
- ART. 5 - AGGIORNAMENTO DELLA GRADUATORIA
- ART. 6 - GESTIONE DELLA GRADUATORIA E ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI
- ART. 7 - CONTROLLI
- ART. 8 - CONTRATTO DI LOCAZIONE E DETERMINAZIONE DEI CANONI
- ART. 9 - OBBLIGHI DERIVANTI DAL RAPPORTO DI LOCAZIONE
- ART. 10- GESTIONE ED USO DELL'ALLOGGIO.