

REGOLAMENTO COMUNALE ASSEGNAZIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE PER FINALITA' SOCIO-ASSISTENZIALI.

CAPO I *Disposizioni generali*

Art. 1 Finalità

Il Comune di San Martino Buon Albergo, nell'ambito della propria attività istituzionale, concede in uso ai soggetti individuati nel presente Regolamento mini - alloggi di proprietà siti nei seguenti edifici:

- "Lascito Gambaro" via Roma, N° 7 (N° 7 alloggi)
- "Lascito Gardoni" via Municipio – Marcellise N° 1 (N°. 7 alloggi)
- **"Ex Macello" via Radisi, N° 38 (N° 2 alloggi)**
- via Adamello N° 6 (N° 3 alloggi)
- "Lascito Gambaro" via XX Settembre, N° 55 (N° 4 alloggi).
- **Via Falcone n. 11 e n. 13 (n. 11 alloggi)**

Art. 2 Oggetto

Il presente regolamento disciplina le procedure e modalità di concessione in uso degli alloggi ad uso abitativo di proprietà del Comune di San Martino Buon Albergo non soggetti alla regolamentazione relativa al patrimonio dell'Edilizia Residenziale Pubblica, determinando i criteri di assegnazione degli stessi nel rispetto dei principi di trasparenza e correttezza dell'azione amministrativa.

Art. 3 Obblighi preliminari degli assegnatari

E' fatto obbligo agli aventi diritto sottoscrivere per accettazione, a pena di decadenza, il presente Regolamento prima dell'ingresso nella Struttura.

A mezzo degli Organi competenti, il Comune si riserva la facoltà di chiedere, nei modi e nelle forme che riterrà più opportune, l'emissione di una cauzione a copertura e garanzia di eventuali danneggiamenti o inadempienze del concessionario.

Art. 4 Determinazione del numero e della tipologia degli alloggi

Il Comune si riserva la facoltà di determinare, preliminarmente all'emanazione del bando di assegnazione, il numero degli alloggi da assegnare e la categoria dei soggetti beneficiari, sulla base delle esigenze emergenti e della tipologia dei locali a disposizione.

Art. 5
Categorie di soggetti assegnatari

Gli alloggi sono riservati, compatibilmente con le dimensioni e la tipologia dei locali, alle seguenti categorie:

- soggetti anziani con almeno 65 anni di età che versano in situazione di disagio socio - economico.
- ragazze madri con minori riconosciuti da un solo genitore prive di un adeguato reddito di sostentamento.
- soggetti che versano in situazioni di grave disagio socio/economico, debitamente documentato dai Servizi Sociali. Per tali devono intendersi, in via principale, coloro i quali si trovano:
 - in stato di disoccupazione da almeno 6 (sei) mesi con limitate prospettive di reinserimento nel mondo lavorativo per comprovate cause psico - fisiche e privi di altre forme di reddito idonee a garantire un adeguato sostentamento ;
 - in condizione di separazione o divorzio con minori a carico, privi di un adeguato reddito di sostentamento;
 - sottoposti a procedura di sfratto esecutivo o rilascio dell'immobile e non siano nelle condizioni economiche per il reperimento di un nuovo immediato alloggio nel territorio comunale.

Art. 6
Destinazione locali assegnati

I locali sono adibiti esclusivamente ad alloggio ed, una volta assegnati, non potranno essere concessi in uso a terzi. Sarà a carico e cura dell'assegnatario provvedere a fornire il mobilio, l'attrezzatura e quant'altro necessario per rendere l'immobile perfettamente idoneo allo scopo cui è destinato o per migliorarne la fruibilità (es. impianto di climatizzazione). E' fatto, altresì, obbligo all'assegnatario di utilizzare esclusivamente, pena la revoca della concessione, il fornello elettrico messo a disposizione dal Comune per la cottura dei cibi.

Tutto il materiale fornito dall'utente dovrà essere conforme alle norme di sicurezza.

Nel caso in cui i locali vengano assegnati già dotati di cucina, con relativi elettrodomestici, ed altre suppellettili, di ciò si terrà conto nella determinazione del canone secondo le indicazioni contenute nell'Accordo contratti tipo in vigore nel Comune di San Martino Buon Albergo.

Art. 7
Obbligo di osservanza norme sulla sicurezza

Il concessionario dovrà osservare scrupolosamente le norme di sicurezza relative all'utilizzo degli impianti elettrico, termo - sanitario, idraulico e dell'ascensore (ove esistente). Ogni e qualsiasi danno provocato dal mancato o non corretto uso degli impianti predetti sarà ad esclusivo carico dell'utente stesso.

E' fatto assoluto divieto al concessionario effettuare ogni e qualsiasi intervento alle strutture ed agli impianti preesistenti, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

Art. 8
Diritto di effettuare verifiche

L'Ente potrà in ogni momento, anche senza preavviso, procedere con personale autorizzato dall'Amministrazione comunale ad effettuare verifiche presso i mini alloggi al fine di costatare il corretto utilizzo degli stessi ed il rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento. Le ispezioni verranno effettuate, in contraddittorio tra le parti, anche senza preavviso.

Art. 9
Norme per l'assegnazione degli alloggi

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda procedere all'assegnazione dei mini - alloggi, provvede con apposita deliberazione da parte degli Organi competenti, previo parere della Commissione di cui ai successivi artt. 20 e segg. del presente Regolamento, a determinare le categorie degli assegnatari (di cui al precedente art. 5) ed il numero degli alloggi disponibili.

L'Ufficio competente redige e pubblica, entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione della deliberazione sopra citata, apposito avviso all'Albo Pretorio del Comune di San Martino Buon Albergo per almeno 30 (trenta) giorni naturali, successivi e continui.

Art. 10
Requisiti generali di partecipazione

I richiedenti di cui all'art. 5, alla scadenza del termine di presentazione della domanda, devono essere in possesso dei seguenti requisiti minimi di partecipazione:

- a) essere residenti nel Comune di San Martino Buon Albergo alla data di emissione del bando;
- b) non essere titolari, anche parzialmente, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e/o abitazione.
- c) non aver ottenuto per se, né per altro componente del nucleo familiare l'assegnazione in locazione o in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato concessi in qualunque forma ed in qualunque luogo, dallo Stato, dalle Regioni o da altro Ente pubblico.
- d) **Se il richiedente è extracomunitario, i seguenti requisiti previsti dalla normativa:**
 1. il permesso di soggiorno, permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo o Carta Blu UE in corso di validità oppure sia stata presentata istanza di rinnovo entro i termini previsti e non ricorrano le condizioni previste dall'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 e successive modifiche (legge 30 luglio 2002 n. 189).
 2. il certificato storico di residenza in Italia previsto dall'art. 11 commi 2 e 13 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, che attesti la residenza continuativa in Italia da almeno 10 anni o nella Regione Veneto da almeno 5 anni alla data della domanda. Nel caso non sia in grado di presentare i certificati storici di residenza al momento della domanda, il richiedente può rilasciare autocertificazione dei periodi di residenza in Italia e/o nella Regione Veneto, fermo restando che l'ammissione della domanda potrà essere concessa solo dopo la presentazione dei certificati storici di residenza che convalidino l'autocertificazione.

CAPO II
Assegnazione degli alloggi comunali

Art. 11
Graduatoria provvisoria

La graduatoria provvisoria di assegnazione viene formulata sulla base dei punteggi assegnati e dei criteri di priorità sotto indicati riferiti al concorrente ed al suo nucleo familiare:

Reddito

- | | |
|---|----------|
| - Nucleo familiare con ISEE inferiore o pari al Minimo Vitale | punti 10 |
| - Nucleo familiare con ISEE inferiore o pari alla Soglia di Disagio | punti 8 |
| - Nucleo familiare con ISEE superiore alla Soglia di Disagio ed inferiore a € 10.500,00 | punti 4 |
| - Oltre | punti 0 |

A parità di punteggio, avranno titolo di preferenza, coloro i quali si trovano prioritariamente in una delle sotto indicate condizioni debitamente accertate e documentate dai Servizi Sociali:

- dimoranti in altri alloggi di proprietà comunale che debbano essere lasciati liberi per esigenze del Comune stesso;
- ai quali sia stato intimato lo sfratto per morosità o il rilascio dell'alloggio e non siano nelle condizioni economiche per il reperimento di un nuovo immediato alloggio nel territorio comunale;
- ragazze madri con minori riconosciuti da un solo genitore prive di un adeguato reddito di sostentamento;
- soggetti anziani con almeno 65 anni di età che versano in situazione di disagio socio - economico;
- soggetti in stato di disoccupazione da almeno 6 (sei) mesi con limitate prospettive di reinserimento nel mondo lavorativo per comprovate cause psico - fisiche e privi di altre forme di reddito idonee a garantire un adeguato sostentamento ;
- soggetti in condizione di separazione o divorzio con minori a carico, privi di un adeguato reddito di sostentamento.

In caso di ulteriore parità, o in caso di parità tra soggetti appartenenti alla medesima categoria (qualora il bando sia riservato esclusivamente a quest' ultimi) avranno titolo di preferenza i soggetti con più basso valore ISEE.

In caso di ulteriore parità si procederà tramite sorteggio.

Art. 12

Assegnazione definitiva degli alloggi

L'approvazione della graduatoria definitiva e l'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto sarà disposta con provvedimento del Dirigente responsabile dell'Ufficio dopo la verifica della permanenza in capo all'aspirante del possesso dei requisiti previsti nel presente Regolamento e della condizione di disagio sociale debitamente documentata ed accertata dai Servizi Sociali del Comune e previa sottoscrizione del contratto di concessione..

La graduatoria ha validità per n. 2 (due) anni , naturali successivi e continui, decorrenti dalla data del provvedimento di approvazione, e non può essere soggetta a proroghe o rinnovi.

Art. 13

Rinuncia dell'alloggio assegnato

In caso di rinuncia da parte dell'assegnatario dell'alloggio, per giustificate e documentate motivazioni, potrà essere concesso un altro alloggio libero che soddisfi le esigenze dell'interessato. Un'ulteriore rinuncia, benché motivata, all'alloggio comporta l'esclusione dell'assegnatario dalla graduatoria e la decadenza dal diritto acquisito.

L'alloggio deve essere occupato dall'assegnatario entro trenta giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza.

Art. 14

Subentro nella concessione

In caso di decesso o di trasferimento, in via definitiva, dell'assegnatario in strutture residenziali protette, subentra nella titolarità della domanda il coniuge o altri soggetti con lo stesso conviventi purché facenti parte del nucleo familiare di stabile convivenza all'atto della domanda.

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del medesimo, il Comune provvede all'eventuale voltura del contratto di concessione uniformandosi alla decisione del giudice.

Art. 15

Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

E' data facoltà all'assegnatario, previa autorizzazione del Comune, ampliare il diritto di abitabilità a favore di nuovi soggetti entrati successivamente a far parte nel nucleo familiare titolare dell'assegnazione.

L'autorizzazione potrà essere concessa a discrezione dall'Amministrazione comunale qualora la stessa non rechi pregiudizio alle normali condizioni di abitabilità, e risulti conforme alle vigenti disposizioni normative in materia edilizio - urbanistica, di igiene e sicurezza.

Art. 16

Richiesta cambio dell'alloggio

E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere al cambio dell'alloggio:

- su motivata istanza di parte;
- d'ufficio per motivi di pubblico interesse.

Qualora il cambio dell'alloggio venga effettuato d'ufficio dall'Amministrazione comunale, la stessa dovrà darne debita comunicazione all'interessato a mezzo di lettera da far pervenire all'avente diritto con almeno 6 (sei) mesi d'anticipo,

Art. 17

Ospitalità temporanea

Previa comunicazione all'Ente ed acquisizione del relativo nulla osta, è consentito agli utenti di ospitare, per periodi di tempo determinati, persone che provvedano all'assistenza in caso di necessità per malattia, infortunio o stato di non autosufficienza.

La mancata richiesta di autorizzazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio del canone dovuto e nei casi più gravi anche alla revoca dell'assegnazione.

L'ospitato non acquista la qualifica di assegnatario né può vantare alcun diritto al subentro, sia nei confronti dell'assegnatario che dell'Ente gestore.

Art. 18

Assenze temporanee

L'utente dovrà preventivamente comunicare all'Ente il mancato utilizzo dell'alloggio per periodi prolungati.

Art. 19

Durata della concessione

La concessione ha carattere temporaneo, **ha una durata di 5 (cinque) anni**, eventualmente prorogabile o rinnovabile sussistendone le condizioni originarie di assegnazione.

Il rinnovo della concessione si attua previa istruttoria da parte degli uffici comunali competenti volta alla verifica della permanenza in capo all'assegnatario dei requisiti previsti agli art. 5 e art. 10 del presente Regolamento.

Nel caso che dalla suddetta verifica emerga il venir meno di uno o più requisiti previsti, si procederà alla rivalutazione del caso finalizzata a stabilire il rinnovo o meno della concessione, anche modulandola nella durata e nei tempi.

La determinazione della durata **del rinnovo della concessione** viene stabilita, di volta in volta, dagli Organi comunali competenti tenuto conto dell'età e delle condizioni di vita dell'assegnatario nonché dell'eventuale fabbisogno dell'Amministrazione comunale.

Art. 20

Riserva di alloggi e concessione in deroga

L'Amministrazione Comunale stabilisce, con proprio atto deliberativo e previo parere della Commissione di cui ai successivi artt. 21 e segg. del presente Regolamento, di riservare, anche in deroga alle modalità di assegnazione previste nel presente Regolamento, un alloggio per far fronte a casi eccezionali e di emergenza per i quali non è possibile esperire le normali procedure regolamentari sopra citate.

L'assegnazione è in ogni caso subordinata all'accertamento, da parte dei Servizi Sociali del Comune, in capo al richiedente delle condizioni sopra indicate che legittimano la concessione in deroga.

CAPO III Commissione comunale

Art. 21 Oggetto e definizione

E' istituita una Commissione alloggi comunali con il compito di esprimere, in via preliminare all'adozione dell'atto da parte dell'Organo comunale competente, un parere obbligatorio ma non vincolante nei casi previsti al successivo art. 22 del presente Regolamento,.

La Commissione esercita, altresì, ogni altra azione di impulso ritenuta utile al fine di migliorare l'andamento del servizio.

Art. 22 Composizione

La Commissione è composta:

- dal Sindaco o Assessore delegato con funzioni di Presidente;
- da due componenti nominati in rappresentanza del Consiglio comunale, anche al di fuori dei suoi membri, di cui uno espressione delle minoranze.

Tra i componenti della Commissione viene individuato di volta in volta dal Presidente il Segretario verbalizzante, con il compito di redigere apposito processo verbale della seduta da depositare agli atti dell'Ufficio Segreteria e consegnare in copia agli Organi/Uffici interessati.

Ai lavori della Commissione possono essere invitati a partecipare dal Presidente anche i Responsabili dei Servizi interessati.

Art. 23 Funzioni e compiti

La Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere obbligatorio ma non vincolante preliminarmente all'adozione degli atti che determinano:

- le categorie di assegnatari ed il numero di alloggi disponibili di cui al precedente art. 9 del presente Regolamento;
- la riserva degli alloggi di cui al precedente art. 20 del presente Regolamento;
- il canone di cui al successivo art. 24 del presente Regolamento.

Il Presidente è tenuto a convocare la Commissione almeno 10 (dieci) giorni naturali successivi e continui prima dell'adozione del provvedimento.

Gli inviti alla seduta devono essere fatti recapitare ai componenti con almeno quarantotto ore di anticipo rispetto alla data di convocazione.

CAPO IV Canone e spese di concessione

Art. 24 Applicazione del canone

I canoni di concessione sono determinati dagli Organi comunali competenti, previa acquisizione del parere della Commissione di cui agli artt. 20 e segg. del presente Regolamento, tenuto conto:

- dell'accordo per contratti tipo stipulato per il Comune di S. Martino B.A. con i Sindacati nazionali cofirmatari dei proprietari e degli inquilini, come previsto dalla legge 431/98;
- della tipologia, vetustà ed ubicazione dell'alloggio;
- della situazione reddituale e patrimoniale del nucleo familiare sulla base della soglie ISEE del Minimo Vitale e del Disagio stabilite dal vigente Regolamento comunale per le prestazioni sociali.

Nel caso in cui gli alloggi siano dotati di cucina attrezzata e mobili da bagno, i canoni suddetti sono soggetti ad un incremento nella misura compresa tra il 15% ed il 20%, tenuto conto dello stato di obsolescenza e funzionalità dei predetti beni.

I canoni in parola non sono, tuttavia, da considerarsi fissi ed invariabili. L'Amministrazione comunale si riserva di apportare agli stessi adeguati aggiornamenti al verificarsi di motivati incrementi nei costi di gestione.

Art. 25 Pagamento del canone

I canoni devono essere pagati dal concessionario mediante bonifico bancario presso la Tesoreria comunale entro e non oltre il giorno decimo giorno del mese di riferimento.

Art. 26 Morosità nel pagamento del canone di assegnazione

La morosità superiore a quattro mesi nel pagamento del canone è causa di decadenza di cui al successivo art. 28.

La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di novanta giorni dalla messa in mora.

Qualora la morosità sia dovuta a stato di disoccupazione, grave malattia dell'assegnatario – che comporti onerose spese mediche e di assistenza documentate – o sopraggiunto stato di indigenza, il Comune potrà intervenire prorogando o dilazionando il pagamento o concedendo altre forme di assistenza previste nel vigente Regolamento comunale per le prestazioni sociali, fatta salva in ogni caso la possibilità di rideterminare l'importo del canone adeguandolo alla capacità reddituale e patrimoniale del soggetto.

Art. 27

Spese di concessione a carico dell'utente

Sono a totale carico dell'assegnatario tutte le spese di utenza così come ogni ulteriore spesa derivante dalla manutenzione ordinaria dei locali assegnati e/o dei beni/elettrodomestici in dotazione.

A tal fine l'Amministrazione comunale potrà, in caso di inerzia dell'assegnatario, intervenire d'ufficio, a mezzo di proprie ditte di fiducia, per effettuare i lavori o le manutenzioni/ riparazioni qualora gli stessi si rendano necessari per non arrecare danni al bene o per non pregiudicarne l'utilizzo. Tutti gli oneri relativi saranno posti a carico dell'assegnatario, il quale dovrà provvedere al pagamento delle somme nei tempi e modi stabiliti dal Comune.

Art. 28

Spese a carico dell'Amministrazione

L'Amministrazione provvederà direttamente ad effettuare a sua cura e spese tutti gli interventi di riparazione e manutenzione straordinaria, ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative in materia.

Art. 29

Servizi di pulizia

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso di inerzia dell'assegnatario, provvedere direttamente, senza che per questo l'utente possa avanzare obiezione alcuna, all'effettuazione del servizio di pulizia degli alloggi, addebitando all'utente stesso la quota parte di spesa a suo carico, come fissata dagli Organi comunali competenti.

Rimane in capo all'Ente il servizio di pulizia degli spazi comuni, sia interni che esterni, dell'edificio interessato.

Art. 30

Spese per danni

Eventuali spese per danni derivanti da comportamenti in violazione alle norme del presente Regolamento ed alle vigenti disposizioni legislative, regolamentari e di atti amministrativi in materia saranno addebitate ai concessionari, fatte salve le ulteriori azioni a tutela dell'Amministrazione comunale, ivi compresa l'azione di revoca della concessione.

CAPO IV

Annullamento dell'assegnazione e decadenza contrattuale

Art. 31

Annullamento dell'assegnazione

L'annullamento dell'assegnazione viene disposto dall'Amministrazione Comunale del Comune di San Martino Buon Albergo nei seguenti casi: di

- a) assegnazione avvenuta in contrasto con le vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia.
- b) assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazione falsa.

In presenza di tali condizioni accertate prima della consegna dell'alloggio, ovvero nel corso del rapporto di concessione, il Comune, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'assegnatario delle risultanze conseguenti gli

accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

L'Amministrazione Comunale, entro i successivi trenta giorni, pronuncia l'annullamento dell'assegnazione che comporta la risoluzione di diritto di contratto.

Art. 32

Revoca della concessione

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare la concessione nei casi in cui l'assegnatario :

- a) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
 - b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato salva autorizzazione del Comune, giustificata da gravi motivi;
 - c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
 - d) sia responsabile di gravi e reiterate inosservanze alle norme del vigente regolamento ;
 - e) abbia una morosità nel pagamento di canoni, spese di autogestione e oneri accessori superiore a quattro mesi, salvo quanto previsto dall' art. 22;
 - f) versi in condizioni psico - fisiche tali da determinarne una condizione di non autosufficienza e non vi sia una rete parentale o comunque sociale in grado di garantire un'adeguata assistenza. Nelle more di inserimento dell'ospite in adeguata struttura socio - assistenziale, l'Ente garantirà adeguate forme di assistenza e di tutela, con ogni onere di spesa a carico dell'ospite stesso;
- L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà di revocare la concessione nel caso in cui abbia necessità di riacquistare i locali per motivi di pubblico interesse.

La revoca dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio.

Per il procedimento di revoca si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione.

In caso di revoca, i concessionari s'impegnano a ritirare, a propria cura e spese, il materiale di arredamento contenuto nell'alloggio entro trenta giorni dalla notificazione del provvedimento di revoca; in mancanza l'Amministrazione comunale provvederà ad asportare, alienare e/o distruggere tale arredamento, una volta scaduto senza esito il termine predetto.

Art. 33

Regole comportamentali

Al fine di evitare qualsiasi pregiudizio all'utilizzo degli alloggi, l'Amministrazione comunale impartisce, a mezzo dei propri Organi competenti, le regole di comportamento che ciascun assegnatario è tenuto a rispettare, a pena di revoca della concessione.

Art. 34

Disposizioni transitorie per i contratti in essere

Per le assegnazioni in essere e solamente alla data di scadenza (31/07/2006) dei contratti di concessione in vigore si procederà alla sottoscrizione di un nuovo contratto di comodato, che avrà durata quinquennale con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Detto contratto dovrà essere redatto in conformità alle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 35

Disposizioni finali

Con l'entrata in vigore del presente provvedimento, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari in materia vigenti presso il Comune di San Martino Buon Albergo.