

COMUNE DI MONTAGNANA

Provincia di Padova

5[^] Area

Urbanistica – edilizia Privata – SUAP – Sistema Catastale
Edilizia Residenziale Pubblica

REGOLAMENTO DISCIPLINANTE L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN EMERGENZA ABITATIVA

(Approvato con deliberazione di C.C. n° 8 del 23.02.2015)

ART. 1 - FINALITA'

Il presente regolamento disciplina i criteri di assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in disponibilità dell'Amministrazione Comunale destinati ai casi di emergenza abitativa come previsto dall'articolo 11 della Legge Regionale 2 aprile 1996, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

Tale norma all'art.11, comma 1, autorizza i Comuni ad assegnare una percentuale degli alloggi che si rendono disponibili nel corso dell'anno, precisamente non superiore al 15%, "per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa quali, sfratti esecutivi, sgombero di unità abitative da recuperare, o per provvedere a favore di particolari categorie sociali".

Con il seguente regolamento si riordinano, pertanto, in modo organico i criteri in base ai quali individuare i soggetti aventi titolo all'assegnazione di alloggio al di fuori delle graduatorie del bando generale di cui al CAPO II della Legge Regionale sopra citata.

Le norme del presente regolamento fissano i criteri e disciplinano le procedure e le modalità da seguire sotto il profilo organizzativo, per assicurare che l'attività amministrativa persegua i fini posti dalla legge, con criteri di efficienza ed efficacia, imparzialità e trasparenza.

ART. 2 - DEFINIZIONE DELLE CONDIZIONI DI EMERGENZA ABITATIVA

L'emergenza abitativa è una condizione di grave disagio, derivante da una situazione contingibile ed urgente tale da mettere a rischio il nucleo familiare.

Sono considerati in condizione di emergenza abitativa ed hanno diritto alle prestazioni, se in possesso dei requisiti stabiliti nei successivi articoli del presente regolamento, i nuclei familiari che **si trovano in una delle seguenti condizioni**:

provvedimento di sfratto esecutivo per morosità, esclusivamente per i casi gravi e per comprovate situazioni di debolezza sociale ed economica certificata dai Servizi Sociali del Comune;

oppure

ordinanza di sgombero per tutela della salute pubblica o grave pericolo di incolumità personale. Sono considerati casi di emergenza abitativa quelli determinati dall'emissione di ordinanza di sgombero per inagibilità dell'alloggio occupato;

oppure

altre gravi cause sociali accertate e attestate dai Servizi Sociali. Questi ultimi possono presentare domanda di assegnazione o sistemazione per nuclei familiari che hanno in carico, per i quali la risorsa "casa", collegata ad altri interventi sociali mirati, è determinante per il reinserimento sociale ed il recupero dell'autonomia.

Si definiscono **alloggi di E.R.P.** oggetto del presente regolamento gli alloggi **di proprietà dell'ATER o di proprietà comunale** gestiti dagli stessi Enti in base a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 10 del 2 aprile 1996 e s.m.i.;

ART. 3 - INTERVENTI PER L'EMERGENZA ABITATIVA

Il Consiglio Comunale, con proprio provvedimento di durata di norma biennale, stabilisce la percentuale di **riserva degli alloggi** da assegnare all'emergenza abitativa come previsto all'art. 11 comma 1 della L.R. 10/96 e successive modifiche ed integrazioni con l'arrotondamento all'unità inferiore, (es.: $100:15 = 6,66$ assegnazione del 6°).

Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione di alloggi E.R.P. di cui al comma precedente.-

Le soluzioni di sistemazione in emergenza abitativa saranno predisposte con apposito provvedimento da parte del Responsabile dell'E.R.P in base alle risorse alloggiative a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO I – ASSEGNAZIONE IN EMERGENZA DI ALLOGGIO E.R.P.

ART. 4 – REQUISITI GENERALI PER L'ACCESSO ALL'ASSEGNAZIONE

Possono presentare domanda per gli interventi di cui al presente titolo, i nuclei familiari che si trovano in condizione di grave disagio abitativo come meglio definito nell'articolo 2; siano **residenti nel Comune di Montagnana da almeno 2 anni continuativi** al momento della presentazione della domanda; siano in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 della Legge Regionale n° 10/96 e successive modifiche ed integrazioni nonché in possesso dei requisiti specifici previsti per ognuna delle seguenti singole condizioni:

- 1) siano cittadini italiani, oppure siano cittadini stranieri appartenenti alla Comunità Europea o non appartenenti alla Comunità Europea in possesso di regolare permesso di soggiorno o permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo;
- 2) non siano titolari di diritti di proprietà e/o usufrutto, uso e abitazione su beni immobili in qualsiasi comune del territorio nazionale per una percentuale superiore al 10% del titolo su detto immobile; tale esclusione non opera nel caso in cui l'alloggio, per disposizione dell'autorità giudiziaria, sia dato in godimento al coniuge separato;
- 3) non siano stati depennati dalla graduatoria di assegnazione definitiva E.R.P. e/o delle emergenze abitative comunali per rifiuto non motivato da giustificati motivi;
- 4) non abbiano occupato abusivamente o senza titolo un alloggio E.R.P. negli ultimi 5 anni;
- 5) il nucleo possieda un Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) non superiore alla soglia stabilita annualmente con apposita Deliberazione della Giunta Comunale insufficiente per accedere alle abitazioni in locazione nel libero mercato;

ART. 5 – MOTIVI DI ESCLUSIONE

Non possono accedere alla graduatoria per l'emergenza abitativa i cittadini che siano stati dichiarati decaduti da una eventuale precedente assegnazione di alloggio di E.R.P.;

ART. 6 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande, redatte su apposito modulo fornito dal Comune, possono essere presentate o aggiornate in qualsiasi momento dell'anno all'ufficio Protocollo del Comune.

La domanda dovrà essere obbligatoriamente corredata della sotto indicata documentazione:

- fotocopia della carta di identità, o permesso di soggiorno valido se stranieri;
- dichiarazione I.S.E.E. di tutti i componenti del nucleo familiare;
- documentazione attestante le condizioni di cui ai requisiti di cui all'art. 4 del presente Regolamento.

L'istanza verrà archiviata nei seguenti casi:

- a. assegnazione al richiedente di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- b. reperimento di un alloggio nel libero mercato da parte del richiedente;
- c. rifiuto di una soluzione abitativa non giustificata da gravi motivi;
- d. richiesta di archiviazione da parte del richiedente;
- e. trasferimento di residenza presso altro Comune e/o cancellazione anagrafica per irreperibilità;
- f. in caso di rifiuto o resistenza del richiedente a fornire documentazione e/o integrazioni su richiesta dell'Amministrazione Comunale;
- g. perdita dei requisiti d'accesso, prima dell'assegnazione dell'alloggio.

ART. 7 – PUNTEGGI DI SELEZIONE DELLE DOMANDE

La graduatoria di assegnazione per l'emergenza abitativa è formata sulla base di punteggi e criteri di priorità. I punteggi sono attribuiti in relazione alle condizioni del richiedente e del suo nucleo familiare, di cui alla seguente tabella:

Condizione	PUNTI
MOTIVAZIONE	
a. ordinanza sindacale di sgombero per tutela della salute pubblica	8
b. ordinanza di sgombero a seguito di dichiarazione di inagibilità strutturale di unità edilizia comportante o grave pericolo di incolumità personale	8
c. avviso di soggio notificato dall'Ufficiale Giudiziario	6
d. Atto di pignoramento immobiliare di alloggio di proprietà (<u>atto di precetto</u> notificato dall'Ufficiale Giudiziario)	6
e. Casi di grave disagio segnalati dal Responsabile dei Servizi Sociali e ritenuti ammissibili all'assegnazione di alloggi di emergenza abitativa	5
PUNTEGGI AGGIUNTIVI	
A. Nuclei familiari ospitati presso parenti o amici da oltre due anni successivamente all'esecuzione dello sfratto (coabitazione)	2
B. nucleo familiare assistito economicamente dai Servizi Sociali	3
C. ISEE STANDARDS del nucleo familiare inferiore a quello deliberato dalla G.C. (riferito all'anno precedente)	5
D. nucleo mono genitoriale con minore/i a carico	8
E. nucleo familiare con 3 o più minori a carico	6
F. nucleo familiare con 1 o 2 minori a carico	4
G. nucleo familiare con presenza di persona con disabilità lieve (art. 3, 1° comma L. 104/92) o invalidità certificata inferiore al 75%	1
H. nucleo familiare con presenza di persona con disabilità grave (art. 3, 3° comma L. 104/92) o invalidità certificata pari o superiore al 75%	3
I. nucleo familiare composto da almeno un componente di età superiore ai 65 anni	2
J. residente nel comune di Montagnana da almeno 5 anni continuativi	3

I punteggi di cui alle lettere a), b), c), d), e) **non sono tra loro cumulabili**.

Al termine dell'istruttoria ogni domanda verrà inserita in apposita graduatoria stilata in base al punteggio cumulato (in ordine decrescente).

A parità di punteggio verrà data priorità secondo la seguente classifica:

- I. all'istanza con ISEE inferiore;
- II. all'istanza in presenza di uno sfratto esecutivo, definitivo non più prorogabile, che venga prima in ordine cronologico;
- III. all'istanza con nucleo familiare avente la presenza di minori.
- IV. In caso di ulteriore parità si darà priorità alla domanda presentata prima (farà fede la data di protocollo).

ART. 8 – FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Il Responsabile dell'E.R.P. procede all'istruttoria della domanda presentata, verificandone la completezza e regolarità sulla base della dichiarazione dell'interessato, verificando i requisiti ed ogni documentazione prodotta dai richiedenti, attribuendo i punteggi a ciascuna domanda ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento.

Successivamente la graduatoria viene approvata con determina dirigenziale e resa pubblica.

La graduatoria, mantiene la sua efficacia nel tempo e sarà aggiornata di volta in volta sia a seguito della presentazione di nuove domande, sia a seguito delle variazioni delle condizioni di cui al successivo art. 9.

ART. 9 – NORME PER L'ASSEGNAZIONE

Le assegnazioni di cui al presente titolo vengono effettuate sulla base di una graduatoria per l'emergenza abitativa.

Gli alloggi saranno assegnati con ordinanza del Responsabile dell'E.R.P. sulla base della graduatoria aggiornata sino al raggiungimento della quota di riserva specificata al 1° comma dell'art. 3.

Qualora non vi siano richieste di alloggi per emergenza abitativa gli alloggi disponibili saranno assegnati agli aventi diritto utilmente collocati nella graduatoria ordinaria.

In sede di assegnazione il Responsabile dell'ufficio E.R.P. previo parere del Responsabile dei Servizi Sociali per i casi previsti verificherà la permanenza dei requisiti per l'accesso e le condizioni che hanno determinato l'accoglimento della domanda e l'attribuzione dei punteggi.

L'eventuale mutamento dei requisiti per l'accesso nonché delle condizioni (di cui all'art. 4), non comunicate per iscritto dall'interessato entro 10 gg. dal loro verificarsi, comporterà l'esclusione d'Ufficio del richiedente dalla graduatoria.

Il mutamento dei requisiti che hanno determinato l'attribuzione di punteggio comporterà la cancellazione dei punteggi relativi alle mutate condizioni e la conseguente modifica della graduatoria stessa.

Per il requisito reddituale (limite di accesso all'edilizia residenziale pubblica) si applica il limite vigente al momento della verifica come stabilito annualmente da deliberazione di G.C..

Qualora gli **interessati rinuncino** alla sistemazione abitativa proposta decadono dal diritto di assegnazione in emergenza abitativa, con l'esclusione dalla graduatoria.

Il Responsabile dell'E.R.P., sulla base del provvedimento di assegnazione, provvede alla convocazione dell'assegnatario per la stipula del contratto e la consegna dell'alloggio.

L'alloggio dovrà essere regolarmente munito di agibilità in conformità alle vigenti disposizioni di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

L'alloggio assegnato deve essere stabilmente **occupato entro 10 giorni dalla consegna**, salvo proroga da concedersi a seguito di motivata istanza. L'inosservanza di quanto sopra comporta la decadenza dall'assegnazione.

Per l'assegnazione degli alloggi saranno rispettate, in ragione della tipologia di emergenza e per quanto applicabili in considerazione che trattasi comunque di assegnazione di emergenza le disposizioni previste al comma 3 dell'art. 9 della L.R. 10/96.

Gli alloggi vengono assegnati per il tempo strettamente necessario a fronteggiare le condizioni di emergenza, e comunque con durata non superiore ad anni 2.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di effettuare spostamenti degli assegnatari all'interno degli alloggi per un migliore utilizzo degli stessi.

L'assegnazione dell'alloggio cessa alla data di scadenza prevista dal contratto di concessione o nei seguenti casi:

- a) perdita dei requisiti previsti dall'art. 4;
- b) venir meno della condizione di disagio socio-economico;
- c) nei casi previsti all'articolo 12 del presente regolamento.

E' fatto obbligo agli assegnatari di comunicare tempestivamente all'E.R.P. eventuali periodi di assenza dall'alloggio superiori ai trenta giorni, pena la decadenza dall'assegnazione.

L'assegnatario ha l'obbligo di presentare la domanda per l'assegnazione di alloggio E.R.P. al primo bando utile, l'inosservanza di quanto precede comporta la decadenza dell'assegnazione provvisoria.

Alla scadenza dell'assegnazione e comunque al venir meno delle condizioni che l'hanno consentita, l'assegnatario dovrà lasciare libera l'unità immobiliare e riconsegnarla al Responsabile dell'E.R.P. nelle condizioni specificate dal presente regolamento.-

La mancata riconsegna dell'alloggio, che verrà comunicata formalmente, nelle forme di legge, comporterà il ricorso alla procedura prevista per lo sgombero di alloggi occupati abusivamente con le conseguenze sia di carattere civile che penale.-

Il mancato rispetto di quanto sopra comporterà come disposto dall'Art. 5 della L. 23/05/2014 n.80 l'impossibilità di accedere non solo all'assegnazione di alloggi ERP ma anche ai provvedimenti di sostegno ed aiuto previste dalla legge in materia di emergenza abitativa.-

ART. 10 – CANONI DI LOCAZIONE E SPESE ACCESSORIE

Il canone di locazione ed eventuali spese accessorie verranno determinati con le modalità di cui alla legge n. 10/1996 e s.m.i..

La misura del canone di locazione, eventuali riduzioni o esenzioni verranno valutati dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione socio-economia del nucleo assegnatario.

Il calcolo delle quote viene fatto annualmente dal Responsabile del servizio E.R.P, nel mese di giugno sulla base della documentazione fiscale che gli assegnatari sono tenuti a produrre pena la decadenza dall'assegnazione stessa.

ART. 11 – CONDUZIONE DELL'ALLOGGIO

L'assegnatario ha l'obbligo di conservare in buono stato l'alloggio salvo il normale degrado dell'uso, e le parti comuni.

L'assegnatario dovrà segnalare tempestivamente ogni guasto ad impianti e attrezzature che non rientri nella manutenzione ordinaria, evitando di provvedere personalmente a quelle riparazioni che implicano una conoscenza specialistica.

L'ufficio manutenzioni del Comune verificherà lo stato di conduzione degli immobili.

La manutenzione ordinaria degli alloggi, compresa la verifica della caldaia e l'aggiornamento del libretto di impianto, dovrà essere a carico di ogni singolo assegnatario.

Le utenze domestiche rimarranno a carico dei singoli assegnatari.

Agli assegnatari è fatto divieto di:

- a) sublocare l'unità abitativa. Il mancato rispetto di tale disposto implica la recessione del contratto con effetto immediato;
- b) apportare innovazioni o modifiche agli immobili e agli impianti di acqua, luce e gas. Tali lavori possono essere eseguiti solo previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale o dell'Ente gestore;
- c) tenere in qualsiasi spazio comune o locale privato, animali che possono recare disturbo, salvo quanto previsto dal regolamento condominiale;
- d) lasciare o gettare immondizie ed oggetti nelle parti comuni;
- e) ospitare persone che non facciano parte del nucleo familiare assegnatario, salvo apposita autorizzazione dell'Amministrazione comunale o dell'Ente gestore;
- f) utilizzare per il riscaldamento apparecchi elettrici;
- g) creare gravi turbative alla comunità;
- h) svolgere attività incompatibili con gli scopi della convivenza, sia nella propria unità abitativa sia nelle parti comuni;

Gli alloggi dovranno essere accessibili agli operatori del Comune o dell'Ente gestore qualora se ne ravvisasse la necessità.

ART. 12 – DECADENZA E ANNULLAMENTO DALL'ASSEGNAZIONE ALLOGGIO

L'annullamento dell'assegnazione viene disposto mediante provvedimento dirigenziale nel caso di assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documenti risultati falsi.

La decadenza dell'assegnazione viene dichiarata qualora l'assegnatario:

- a) non sia più in possesso dei requisiti reddituali e abbia titolarità di diritti di proprietà usufrutto uso e abitazione su alloggi, locati ad uso abitativo o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località come previsto dall' art. 4 del presente Regolamento, che hanno determinato l'assegnazione provvisoria;
- b) non abbia preso possesso entro 10 giorni dell'alloggio assegnato;
- c) abbia ceduto in tutto o parte dell'alloggio assegnato;
- d) non abiti stabilmente l'alloggio o ne muti la destinazione d'uso;
- e) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;

- f) sia moroso da almeno 3 mesi nel pagamento del canone di locazione per motivi non dipendenti da sopraggiunte condizioni di svantaggio economico/sociale;
- g) ospiti, anche temporaneamente, terze persone non facenti parte del nucleo familiare presente al momento dell'assegnazione provvisoria;
- h) ponga in essere comportamenti sconvenienti e incompatibili con la civile convivenza;
- i) non abbia presentato domanda di assegnazione per gli alloggi di edilizia Residenziale Pubblica al primo bando utile indetto dal Comune di Montagnana;

L'annullamento o la decadenza dell'assegnazione avviene attraverso provvedimento del Responsabile dell'E.R.P. con le modalità previste dalle normative vigenti.

TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 13 – NORME TRANSITORIE E DI RINVIO

Le domande di emergenza abitativa giacenti presso l'Ufficio E.R.P. competente, prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno archiviate.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alla normativa di cui alla L.R. n. 10/1996 e s.m.i..