

# **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI PER EMERGENZA ABITATIVA (deliberazione C.C. n.41 del 12.7.2011)**

## **ART.1 OGGETTO DEL 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 destinati temporaneamente a fronteggiare le situazioni di grave emergenza abitativa.

## **ART.2 REQUISITI PER LA CONCESSIONE TEMPORANEA**

Il servizio – gestito dall'Ufficio politiche abitative - è istituito per dare una risposta temporanea alle situazioni di emergenza abitativa a favore :

- 1) prioritariamente di nuclei familiari – in possesso dei requisiti indicati nel presente articolo - in stato di grave disagio abitativo e sociale; la valutazione della gravità della situazione è di competenza della struttura comunale la quale potrà attivare relazioni di collaborazione con i servizi socio-assistenziali della Società della Salute;
- 2)secondariamente di nuclei familiari – in possesso dei requisiti indicati nel presente articolo - che non siano in grado di accedere al libero mercato delle locazioni per motivi di grave disagio economico.

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

Possono presentare domanda per la concessione i nuclei familiari aventi i seguenti requisiti:

1. residenza nel Comune di Follonica 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 o altro eventuale sistema di calcolo adottato ed indicato dalla Regione Toscana;
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 piu' delle seguenti condizioni:
  - a) 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;
  - b) Notifica di ordinanza di sgombero o atto giudiziario che comporti la necessità dell'immediato rilascio dell'alloggio;

- c) Alloggio precario: si configura situazione di precarietà laddove:
  - il nucleo familiare sia ospite di altra famiglia in stato di disagio abitativo debitamente documentato;
  - debba rilasciare l'alloggio occupato a qualsiasi titolo entro 6 mesi dalla data di presentazione della domanda
- d) Provvedimento di separazione omologato dal tribunale con obbligo di rilascio dell'alloggio
- e) Abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione, così come definito dal comma b-1.1 della Tabella B L.R.T. 96/96:

Il provvedimento di sfratto relativo ad abitazioni di proprietà 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 lo stesso è da ritenersi valido come requisito e come condizione di punteggio solo se il richiedente dimostra di trovarsi in una delle situazioni di precarietà abitativa sopra indicate.

Ai fini del presente regolamento si considera nucleo familiare quello definito ai sensi del D.P.R. 223/89 e s.m.i. e 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 debbono essere posseduti al momento della presentazione della domanda, nonché al momento della concessione 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 dirigenziale garantendo l'attribuzione del punteggio di cui all'art.9 Tabella B comma b-1.3 della L.R.T. 96/96.

I beneficiari sottoscrivono con l'Amministrazione apposito atto di concessione che definisce gli obblighi delle parti e 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 .

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

L'Ufficio Politiche Abitative, coadiuvato dalla Polizia Municipale e dai Servizi Sociali, procede periodicamente alla verifica del mantenimento delle condizioni che hanno dato diritto alla concessione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di necessità e 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 e 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.

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 motivatamente impellenti e improrogabili, la Commissione potrà decidere di procedere a concessioni temporanee, anche per tempi inferiori a quelli ordinariamente previsti dal regolamento, in deroga alle procedure, alle condizioni e ai requisiti previsti dal 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 al successivo art.9, può essere autorizzata la proroga degli atti di concessione scaduti quando il perdurare del grave disagio socio-economico dei concessionari, documentato nelle opportune forme e valutato dal competente Ufficio comunale anche in collaborazione con i Servizi Sociali della Società della Salute, non consenta soluzioni alternative.

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

Sentito il parere della competente Commissione, e per un periodo di tempo non superiore a 5 (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 abitative precedentemente concesse nei confronti dei nuclei familiari, per il calcolo della durata della concessione verrà presa in considerazione per la decorrenza la data della stipula della concessione iniziale.

La condizione di "alloggio precario", così come definito dalla legge Regionale 96/96, può essere considerata sussistente se il concessionario rilascia regolarmente o anticipatamente l'alloggio concesso.

## ART. 5

### CANONE LOCATIVO E CONCESSORIO

Il **canone locativo degli alloggi reperiti sul libero mercato è quello concordato con il proprietario e formalizzato nel contratto sottoscritto tra quest' ultimo e il Comune.**

**Il canone locativo degli alloggi di proprietà comunale o comunque nella libera disponibilità dell'Ente è determinato dall' Amministrazione con apposito atto, sulla base dei parametri definiti dall'Ufficio Patrimonio.**

Per il periodo di durata della concessione , l'Amministrazione Comunale 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** almeno al 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 già nella piena disponibilità dell'Ente.

Solo in casi di particolare e documentata gravità della situazione socio-economica del nucleo familiare, è riservata all' Ente la facoltà, dopo apposita istruttoria e sentita la competente Commissione, di derogare a quanto previsto, riducendo l'importo del canone a carico del concessionario.

**Alla medesima Commissione può essere sottoposta la proposta di procedere ad una variazione in aumento del predetto canone.**

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 i tempi previsti dal regolamento vigente e il nucleo familiare perderà ogni diritto ad una eventuale successiva concessione.

La mancata corresponsione del canone che superi i **tre mesi**, e senza che siano intervenute cause peggiorative, comunque opportunamente documentate, della situazione socio- economica del concessionario, comporteranno la revoca della concessione con il conseguente ed immediato rilascio dell'unità abitativa secondo le procedure e le modalità di cui all'art.34 della L.R.T. 96/96, sentita la Commissione di cui all'art.9.

La revoca della concessione verrà altresì applicata anche alle situazioni di morosità, superiore a **tre mesi**, relative al mancato pagamento delle spese condominiali, delle utenze domestiche e delle altre imposte gravanti sul concessionario.

## ART.6

### DOMANDE DI RICHIESTA DI CONCESSIONE

La presentazione delle domande da parte degli interessati potrà avvenire in qualsiasi momento in quanto trattasi di procedura sempre aperta non soggetta a termini e scadenze.

Le domande di richiesta di concessione degli alloggi dovranno essere compilate unicamente su appositi moduli predisposti dal Comune di Follonica e distribuiti presso l'ufficio Politiche Abitative – Casa e ufficio URP nei giorni e nell'orario di ricevimento al pubblico.

## **ART.7**

### **ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E GRADUATORIA**

Il Responsabile del procedimento dell'Ufficio Politiche Abitative acquisisce le domande e la relativa documentazione, attribuisce i punteggi di priorità di cui al 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**, 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 di rettifica.**

**Nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento provvede all'esame delle osservazioni presentate, alla eventuale rielaborazione e rettifica della graduatoria 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 dirigenziale, viene pubblicata all'Albo Pretorio per 30 (trenta) giorni consecutivi, durante i quali possono essere presentati eventuali ricorsi, con le modalità rese note in apposito avviso pubblico.**

**Avverso la graduatoria definitiva può essere proposto ricorso in opposizione al Comune di Follonica 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 nei termini previsti dall'ordinamento.**

## **ART.8**

### **PUNTEGGI E CRITERI DI PRIORITÀ'**

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

Le condizioni per la concessione dei punteggi sono le seguenti:

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 facenti 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 da parte delle Autorità 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 siano riconosciuti invalidi ai sensi

dell'art.2, comma 2°, della Legge 30 Marzo 1971, n.118 o che abbiano superato il 65° anno di età alla data della domanda siano riconosciuti invalidi ai sensi del Decreto Legislativo 23 Novembre 1988, n.509, certificata da parte delle Autorità competenti: punti 2

5. Invalidità che da' diritto all'assegno di accompagnamento, certificata da parte delle Autorità 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 a carico o maggiorenni di cui ai precedenti punti 4 e 5 : punti 1
10. Nucleo familiare composto da 5 o più persone: 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 di 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 punti 1; si configura situazione di precarietà laddove il nucleo familiare sia ospite di altra famiglia o debba rilasciare l'alloggio occupato a qualsiasi titolo entro 3 mesi dalla data di presentazione della domanda

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

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

## **ART.9**

### **COMMISSIONE COMUNALE PER LA CONCESSIONE DEGLI ALLOGGI**

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

- Il Dirigente del servizio politiche abitative in qualità di presidente (o suo delegato);
- 2 rappresentanti del servizio politiche abitative
- 1 rappresentante del Servizio Patrimonio
- 1 assistente sociale
- 1 rappresentante dell'E.P.G.

Alla Commissione spettano le seguenti funzioni:

- Approvazione della graduatoria provvisoria e definitiva degli aspiranti alla concessione temporanea delle unità abitative;
- Decisioni in merito ad opposizioni e ricorsi avverso le predette 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 di 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 alla applicazione delle deroghe previste nel presente regolamento;
- Decisioni in merito alle procedure di rilascio delle unità abitative per i casi di occupazioni 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 un 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. 11 ONERI A CARICO DEI CONCESSIONARI E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO**

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

I lavori di manutenzione ordinaria saranno completamente a carico del concessionario senza alcun rimborso delle spese sostenute da parte del Comune.

Il concessionario potrà provvedere previa comunicazione scritta da inoltrare all'Ufficio Politiche Abitative del Comune.

Sono a carico del concessionario le spese inerenti le utenze domestiche (TELECOM, ENEL, gas acqua, etc.), 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.12**

#### **CONDIZIONI RISOLUTIVE DELLA CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO**

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, senza 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 concessa (art.3);
- Rifiuti di coabitare con altro nucleo familiare (art.3);
- Non abbia presentato domanda di concessione per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica al primo bando utile indetto dal Comune in cui l'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 riterrà particolarmente grave e irrimediabile ai fini della continuazione del rapporto concessorio.

La revoca della concessione avverrà attraverso provvedimento Dirigenziale con le modalità di cui all'art.34 L.R.T. 96/96 previo parere da parte della competente Commissione .

### **ART.13 OCCUPAZIONI E CESSIONI ILLEGALI DEGLI ALLOGGI**

Salva l'applicazione delle sanzioni penali previste dall' ordinamento, il Dirigente, previo parere da parte della competente Commissione, dispone con proprio atto il rilascio delle unità abitative occupate senza titolo o illegalmente cedute ad altri dai 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 Dirigente, che deve contenere il termine per il rilascio non eccedente 30 giorni, costituisce titolo esecutivo e potrà essere soggetto a graduazioni e proroghe solamente in casi sociali gravi e comunque documentati da parte dei servizi sociali.

### **ART.14 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 della concessione:

- provvedimento di sfratto esecutivo con data certa e definitiva;



- Notifica di ordinanza di sgombero di alloggio;
- Certificazione rilasciata dalla A.S.L. attestante l'abitazione in alloggio improprio;
- Documentazione attestante la situazione di abitazione precaria
- Provvedimento di separazione omologato dal Tribunale con obbligo di rilascio dell'alloggio
- Certificato di invalidità

## **ART 15 CONTROLLI E SANZIONI**

Spetta all'Amministrazione Comunale procedere ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive, e alla conseguente attivazione delle procedure per l'applicazione di sanzioni amministrative e/o penali, oltre alla emanazione degli atti di diffida e di revoca.

## **ART.16 NORMA FINALE E TRANSITORIA**

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla L.R.T. 96/96 e successive modifiche ed integrazioni.

A fronte della necessità di disciplinare elementi di natura prettamente gestionale ed operativa diretti all' applicazione del presente regolamento, provvederà il Dirigente del servizio con propri provvedimenti dispositivi.

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.