

# REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE TEMPORANEA AD UTENTI IN EMERGENZA ABITATIVA DI ALLOGGI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' COMUNALE

## **Art. 1 – Oggetto del Regolamento**

1 - Le disposizioni contenute nel presente Regolamento disciplinano l'assegnazione e la locazione degli alloggi d'esclusiva proprietà comunale, che non rientrano tra quelli di Edilizia Sociale disciplinati dalla Legge Regionale n°3/2010, siti nel Comune di Novara e riportati nell'allegato elenco, (Allegato A), facente parte essenziale del presente provvedimento .

2 - Gli alloggi sono assegnati a cittadini residenti a NOVARA da almeno 2 anni, seguiti dai Servizi sociali comunali , in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 del presente Regolamento.

3 - Gli alloggi dovranno essere assegnati, nel rispetto delle normative vigenti di edilizia ed urbanistica, a nuclei il cui numero di componenti deve essere proporzionale alla metratura degli alloggi e tenere in dovuto conto, in base alle patologie, di eventuali barriere architettoniche (vedi Allegato A).

4 - L'Amministrazione Comunale, in sede di prima applicazione, si riserva la possibilità di assegnare n°3 alloggi a soggetti già noti al Servizio Sociale, con sfratto esecutivo incolpevole e/o di ricollocare presso i suddetti alloggi soggetti già assegnatari in altre strutture e/o alloggi comunali.

## **Art. 2 – Emergenza abitativa**

1 - Per emergenza abitativa deve intendersi: gravi situazioni indipendenti dalla volontà del singolo, senza possibilità di soluzioni alternative, quali sfratti non dipendenti da morosità "colpevole", sgomberi di alloggi pericolanti, e/o inagibili o condizioni igieniche precarie; situazioni gravi e contingenti dipendenti da calamità naturali od atmosferiche che non trovino ulteriori possibilità di ricovero presso altre strutture.

2 - Trattandosi di emergenza abitativa , il periodo d'assegnazione dell'alloggio, disposto con atto dirigenziale, sarà limitato a 2 anni rinnovabile in caso di permanenza dei requisiti iniziali.

3 - L'assegnazione verrà formalizzata tramite: scrittura privata stipulata fra le parti.

### **Art. 3 – Requisiti per l'accesso**

1 - I requisiti per conseguire l'assegnazione di un alloggio, oggetto del presente regolamento, sono i seguenti:

- a) residenza anagrafica nel Comune di NOVARA da almeno tre anni consecutivi.
- b) essere cittadini ultra quarantenni, con gravi e certificate patologie , o comunque anche con età anagrafica diversa ma in presenza di gravi e documentate patologie.
- c) non essere titolare di diritti esclusivi di proprietà o di altri diritti reali di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio che si trovi ubicato nel territorio regionale e che non sia stato dichiarato inabitabile .
- d) assenza di rinuncia o cessione, totale o parziale, eccetto nei casi previsti per legge di alloggi di edilizia sociale eventualmente assegnati negli ultimi cinque anni;
- e) assenza di rinuncia di alloggi comunali assegnati nei cinque anni antecedenti l'assegnazione.
- f) non essere e non aver partecipato in alcun modo ad occupazione senza titolo di alloggi di edilizia sociale e/o di alloggi comunali.
- g) non aver subito un provvedimento di decadenza da una precedente assegnazione di alloggio comunale e/o di edilizia sociale per inosservanza di quanto previsto dall'art.17, della L.R. n 3 del 2010 o di annullamento dell'assegnazione.
- h) Essere in possesso della seguente situazione reddituale:
  - nucleo con singolo componente con reddito pari e/o inferiore a €6.000,00
  - nucleo con due componenti con reddito complessivo pari e/o inferiore a €10.000,00
  - nucleo con tre componenti con reddito complessivo pari e/o inferiore a €12.000,00;
- i) di trovarsi in almeno una delle condizioni previste dall'art. 6 del regolamento delle procedure di assegnazione - D.P.G.R.n°12/R - della L. R. n°3 del 2010 e precisamente:
  - essere assoggettati a procedure esecutive di sfratto o a decreto di trasferimento conseguente a procedura esecutiva immobiliare o a rilascio di abitazione coniugale a seguito di sentenza di assegnazione all'altro coniuge;
  - essere forzatamente costretti a rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di ordinanza di sgombero o in conseguenza di eventi calamitosi che lo rendano inutilizzabile;
  - abitare un alloggio dichiarato, dalla competente azienda sanitaria locale, non idoneo all'abitazione, in relazione alle condizioni di salute di uno o più degli occupanti;
  - trovarsi nella condizione di profughi o rifugiati;
  - risultare ospiti da almeno tre mesi di dormitori pubblici o di altra struttura alloggiativa procurata a titolo temporaneo dagli organi preposti all'assistenza pubblica.

2 - Per quanto concerne gli atti giudiziari di sfratto, si terrà conto della finita locazione e per morosità incolpevole. Saranno esclusi coloro che hanno ricevuto sfratto per morosità "colpevole" e coloro che a seguito di verifiche risulteranno in condizioni palesemente incongruenti. Gli stessi non verranno inseriti in graduatoria

3 - I requisiti debbono essere posseduti dal richiedente alla presentazione della domanda, al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto di locazione.

#### **Art. 4 – Norme per l'assegnazione degli alloggi**

1 - L'assegnazione degli alloggi avviene sulla base di apposita graduatoria predisposta dalla Commissione di cui all' art. 6 del presente regolamento e in presenza dei requisiti previsti dal precedente art. 3 nonché le specifiche previste dall'art.2 ;

2 – la graduatoria ha validità di due anni e sarà aggiornata semestralmente, in presenza di nuove domande.

#### **Art. 5 – Presentazione della domanda**

1 - La domanda per l'assegnazione degli alloggi oggetto del presente regolamento , deve essere compilata su apposito modulo predisposto dal competente Ufficio, e pubblicato sul sito internet del Comune.

2 - Alla domanda dovrà essere allegata: la dichiarazione dei redditi riferita all'anno precedente Mod. CUD, UNICO, 730, 201, ecc.) del o dei richiedenti; ed ogni altra documentazione o dichiarazione utile a dimostrare la presenza di situazione di disagio psico-fisico rilasciata da Servizi pubblici specialistici della competente ASL e competente ASO e i requisiti richiesti dal presente regolamento.

#### **Art. 6 – Commissione per la formazione della graduatoria**

1 - Alla valutazione delle domande e la formazione della graduatoria provvede apposita Commissione nominata dal Dirigente dei Servizi Sociali e composta da:

- a) Responsabile dei Servizi Sociali, o suo delegato, con funzioni di presidente;
- b) Assistente Sociale;
- c) Istruttore tecnico;
- d) Dipendente dei Servizi Sociali – Edilizia Sociale con funzione di segreteria e verbalizzazione.

2 - La Commissione forma apposita graduatoria dei richiedenti, sulla base dei criteri previsti dal presente Regolamento.

3 - Gli alloggi disponibili, sono assegnati ai richiedenti secondo la posizione acquisita nella graduatoria . In caso di rinuncia scritta, si passerà alla posizione immediatamente successiva.

## Art. 7 – Criteri

Ai richiedenti in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del presente regolamento, per l'inserimento nella graduatoria, è riconosciuto un punteggio come sotto riportato in relazione alle condizioni reddituali, patologiche e sociali:

- Punteggi relativi alle condizioni economiche:

- a) - € 4.500,00 a € 6.000,00: 1 punto
- b) - inferiore a € 4.500,00: 2 punti
- c) - € 7.500,00 a €10.000,00 1 punto
- d) - inferiore a €7.5.000,00: 2 punti
- e) - € 9.000 a € 12.000,00: 1 punto
- f) - inferiore a € 9.000,00: 2 punti ;

a. Punteggi relativi alle condizioni patologiche/ invalidità:

- a) invalidità– 67% invalidità certificata: 1 punto
- b) invalidità – oltre il 67% invalidità certificata : 2 punti
- c) invalidità – oltre l'80% invalidità certificata : 3 punti
- d) malattia conclamata progressiva – stato iniziale: 1 punto
- e) malattia conclamata progressiva – stato intermedio: 2 punti
- f) malattia accertata con cure salvavita : 1 punto
- g) malattia accertata - recidivante con cure salvavita : 2 punti
- h) presenza di patologia cronica che non comportino perdita dell'autosufficienza: 1 punto

- Punteggio relativo alle condizioni abitative:

- a) alloggio antigienico (certificato dall'Autorità sanitaria competente): 2 punti
- b) incidenza canone di locazione (superiore al 50% del reddito complessivo del nucleo): 1 punto
- c) sfratto esecutivo (incolpevole): 2 punti

- Punteggio relativo alle condizioni sociali

- a) età anagrafica ultra sessantacinquenni: 1 punto
- b) mancato rinnovo del contratto/sfratto (anche se non esecutivo): 1 punto
- c) genitore solo con figlio con meno di 14 anni convivente : 1 punto
- d) genitore solo con figlio minore con handicap convivente: 2 punti
- e) altri eventuali requisiti certificati e/o documentati

2 - In caso di parità di punteggio tra i richiedenti avrà precedenza il nucleo con il soggetto più disagiato .

## Art. 8 – Assegnazione

1 - L'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto avverrà con determinazione del Dirigente dei Servizi Sociali.

2 - L'assegnazione è subordinata alla verifica della permanenza dei requisiti previsti dall'art. 3 e delle specifiche dell'art. 2 ed in particolare quello inerente al reddito ed alla permanenza delle condizioni soggettive ed oggettive che hanno determinato la situazione patologica.

3 - La mancanza, o il venir meno dei requisiti richiesti, comporta la cancellazione dalla graduatoria.

### **Art. 9 - Consegna degli alloggi**

1 - Entro dieci giorni dalla notifica della determinazione dell'atto di assegnazione, l'interessato deve presentarsi all'Ufficio Edilizia Sociale per l'accettazione dell'alloggio. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto ed è considerato rinunciatario a tutti gli effetti ai sensi del presente Regolamento salvo comprovati ed inequivocabili motivi di forza maggiore (a titolo di esempio ricoveri ospedalieri, cure in altre città e/o Paesi stranieri ecc) .

2 - Entro trenta giorni dall'assegnazione, si procederà alla sottoscrizione della scrittura privata tra il Comune e l'assegnatario e alla contestuale consegna dell'alloggio (con redazione del relativo verbale).

Le spese di registrazione graveranno al 50% fra le parti. L'importo di spettanza dell'assegnatario, sarà contabilizzato con il pagamento della prima mensilità, salvo comprovati casi particolari.

3 - Entro dieci giorni dalla stipula dell'atto e della consegna, l'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario, salvo eventuale proroga del termine per gravi e giustificati motivi. ( ricovero ospedaliero per patologia accertata)

4 - La mancata occupazione, senza giustificato motivo, dell'alloggio entro i termini prescritti comporterà la decadenza dall'assegnazione.

### **Art. 10 – Durata dell'assegnazione**

1 – L'assegnazione si intende di durata biennale eventualmente rinnovabile nella permanenza dei requisiti per l'accesso.

### **Art. 11 - Subentro nell'assegnazione**

1. Qualora l'alloggio sia stato assegnato a due persone legate da vincolo coniugale, parentela, affinità o convivenza, in caso di decesso dell' intestatario dell'alloggio, subentrerà nella titolarità del contratto l'altro componente il nucleo familiare solo in permanenza dei requisiti richiesti per l'accesso e solo fino al termine naturale dell' assegnazione.

### **Art. 12 – Ampliamento del nucleo assegnatario e Ospitalità temporanea**

1. non è ammessa in nessun caso l'ospitalità di terze persone fatto salvo la necessità per l'assistenza e l'accompagnamento del titolare (badante e/o familiare)
2. L'ospitalità finalizzata all'assistenza e cure, non comporta il trasferimento della residenza e/o cambio di domicilio e non ingenera alcun diritto al subentro nel contratto .

### **Art. 13 – Determinazione dell'importo**

- 1) L'importo del canone minimo previsto per gli alloggi ERP:
- 2) Il canone deve essere versato mensilmente e corrisposto in rate anticipate, ciascuna da versarsi entro il quinto giorno di ogni mese alla Tesoreria Comunale con bonifico bancario .
- 3) Il suddetto importo sarà aggiornato annualmente in base alla situazione reddituale dell'assegnatario e , indicativamente , entro il 30/06 di ogni anno.
- 4) Rimangono a carico del conduttore tutte le spese d'ordinaria manutenzione e piccole riparazioni, le spese per la fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua, pulizia, e relative ad ogni altro servizio di cui il conduttore intenda servirsi purché non in contrasto con il presente Regolamento.
- 5) Sono poste a carico dell'assegnatario anche tutte le spese per le parti comuni dell'edificio fra cui la luce delle scale ed inoltre l'assegnatario dovrà provvedere al pagamento delle tasse ed imposte inerenti all'alloggio in assegnazione quale : TARSU
- 6) resta a carico dell'assegnatario l'obbligo di provvedere alla pulizia delle parti comuni dell'edificio nonché alla raccolta differenziata e quant'altro necessario alla civile convivenza e di rispettare le norme del Regolamento di cui all'allegato B

### **Art. 14 – Obblighi dell'assegnatario**

- 1 - L'assegnatario è tenuto a:
  - a) mantenere in buono stato l'alloggio locato;
  - b) corrispondere nei termini concordati il canone pattuito;
  - c) osservare il "Regolamento di conduzione" che fa parte integrante del presente atto;
  - d) non ospitare persone estranee ai sensi dell' art. 12;
  - e) consentire, per giustificati motivi, l'accesso al personale dipendente del Comune
- 2 - Eventuali interventi di natura straordinaria devono essere autorizzati preventivamente dal Comune

### **Art. 15 – Morosità nel pagamento del canone**

- 1 - La morosità nel pagamento del canone che si protragga oltre tre mesi e non si provveda ad un piano di rientro è causa di risoluzione del contratto.

## **Art. 16 – Annullamento dell’assegnazione**

1 - L’annullamento dell’assegnazione è disposto con atto del dirigente del Servizio competente nel caso in cui l’assegnazione sia avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell’assegnazione medesima.

2 - In presenza di tali condizioni, accertate prima della consegna dell’alloggio o nel corso del rapporto di locazione, il Dirigente del Servizio competente, contestualmente alla comunicazione prevista dalla legge 241/90 s.m.i., comunica all’assegnatario le risultanze degli accertamenti compiuti, assegnando al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di eventuali deduzioni scritte e documentate.

3 - Decorso il termine suddetto, si procederà con il provvedimento dell’annullamento concedendo all’assegnatario, qualora la locazione abbia già avuto inizio, un termine per il rilascio non superiore a 30 giorni.

4 - Il provvedimento d’annullamento dell’assegnazione costituisce titolo esecutivo nei confronti dell’assegnatario e di chiunque occupi l’alloggio, non è soggetto a graduazioni o proroghe ed ha carattere definitivo.

## **Art. 17 – Decadenza dell’assegnazione**

1 - La decadenza dall’assegnazione viene dichiarata dal Responsabile del Servizio competente nel caso in cui l’assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l’alloggio assegnatogli;
- b) non abbia preso possesso dell’alloggio entro i trenta giorni dalla stipulazione del contratto;
- c) non occupi stabilmente l’alloggio assegnato o ne abbia mutato la destinazione d’uso;
- d) abbia adibito l’alloggio ad attività illecite;
- e) abbia ottenuto l’assegnazione sulla base di dichiarazioni/ documentazioni non veritiere o abbia perduto i requisiti per l’assegnazione previsti dall’art. 3 e le specifiche dell’art. 2 del presente Regolamento ivi compreso il requisito relativo al reddito di accesso;
- f) non rispetti in tutto o in parte con gravi e comprovate violazioni le norme del “regolamento di conduzione” che fa parte integrante del presente Regolamento di assegnazione degli alloggi di proprietà comunale;
- g) abbia recato danni gravi all’alloggio assegnato, ovvero non abbia proceduto al ripristino dei danni cagionati,
- h) mantenga un comportamento che possa risultare di grave pregiudizio per gli altri occupanti l’immobile;
- i) non ottemperi agli obblighi previsti dal “Regolamento di conduzione per gli assegnatari di alloggi di proprietà comunale” di cui all’allegato B;
- l) non abbia partecipato ai bandi per l’assegnazione di alloggi di Edilizia Sociale su apposita richiesta dell’ente ;

2 - Per il procedimento di dichiarazione della decadenza si applicano le disposizioni previste per l’annullamento dell’assegnazione

## **Art. 18 – Occupazione abusiva**

1 - In caso di occupazione abusiva degli alloggi in parola si procederà nei confronti dell'occupante abusivo ai sensi dell'art. 633 del Codice Penale diffidando preventivamente l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro trenta giorni dalla notifica dell'atto di rilascio.

2 – Il Comune dispone con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo.

3 - L'intimazione di rilascio nel termine di trenta giorni ha forza esecutiva nei confronti degli occupanti senza titolo e non è soggetta a graduazioni o proroghe.

### **Art. 19 – Norme transitorie e finali**

1 - Il presente Regolamento comunale ha validità anche nei confronti degli attuali assegnatari ed occupanti gli alloggi.

2 - Gli attuali occupanti devono adeguarsi alle nuove norme introdotte dal presente Regolamento comunale nei termini indicati dal Dirigente.

3 - Gli attuali occupanti che presentano morosità nei pagamenti dei canoni di locazione devono regolarizzare la propria posizione entro tre mesi dalla comunicazione dell'Ente; in caso di inadempienza il contratto di locazione, qualora in essere, si intenderà risolto, o in caso di mancanza di contratto di locazione si procederà alla dichiarazione della decadenza con le modalità previste dal presente Regolamento .

4 - In caso di situazioni di decadenza dall'assegnazione per mancanza dei requisiti previsti dall'art. 3 e le specifiche dell'art. 2 del presente Regolamento, l'occupante dovrà rilasciare l'alloggio entro i termini indicati dal Dirigente competente e comunque non inferiori ai 30 giorni.

5 - E' obbligo per gli assegnatari degli alloggi partecipare ai Bandi per l'assegnazione di alloggi di edilizia sociale di cui alla Legge Regionale n°3/2010.

6 - Per quanto concerne l'art.1 comma 4 del presente Regolamento qualora l'Amministrazione avesse già provveduto ad attingere a tale riserva per provvedere alla collocazione ed assegnazione di alloggi a casi particolarmente urgenti e con gravi problematiche il numero a riserva verrà decurtato di quanto già precedentemente usufruito.

7 - Spetta altresì alla commissione di cui all'art. 6, valutare la situazione di grave disagio sociale ai fini dell'assegnazione degli alloggi per sopperire a gravi esigenze di natura transitoria rientranti nella casistica dell'emergenza abitativa.

La valutazione sarà effettuata tenuto conto dei criteri di cui all'art. 7 e di apposita relazione di Servizi Sociali e/o di altri organi che attestino la particolare ed eccezionale situazione di disagio.

**(ALLEGATO B)**  
**REGOLAMENTO DI CONDUZIONE PER GLI ASSEGNATARI**  
**DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Il presente Regolamento ha validità di applicazione in tutti gli immobili di proprietà comunale dove vi siano alloggi concessi in locazione a privati

Gli assegnatari di alloggi di proprietà comunale sono tenuti all'osservanza delle norme previste dal presente Regolamento che, con la sottoscrizione del contratto di locazione, dichiarano di accettare in ogni sua parte. Il mancato rispetto delle norme previste dal presente Regolamento potrà essere causa di decadenza dell'assegnazione con risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 17 del Regolamento di assegnazione.

Per quanto riguarda l'unità abitativa, l'assegnatario è tenuto a:

- a) mantenere in buono stato di conservazione l'alloggio locato, provvedendo alle piccole riparazioni ed alla manutenzione ordinaria;
- b) rispettare le regole del corretto vivere civile e precisamente:
  - evitare rumori molesti;
  - rispettare l'orario di silenzio dalle ore 22.00 alle ore 7.00 e dalle ore 13.00 alle ore 15.00 di ogni giorno;
  - non tenere apparecchi radio televisivi ad alto volume;
- c) non ospitare, ai sensi dall'art. 12 del Regolamento di assegnazione, persone estranee;
- d) provvedere, di norma, alla pulizia dell'alloggio in orario mattutino evitando, per quanto possibile, il disturbo ad altri occupanti;
- e) non provocare danni, rotture, manomissioni od altro all'alloggio locato;
- f) provvedere al pagamento delle tasse e/o imposte fra cui la Tarsu ecc;

E' fatto, altresì, assoluto divieto di tenere all'interno dell'alloggio locato materiale infiammabile, combustibili vari, oggetti che possano provocare scoppi, esplosioni, incendio; il riscaldamento dovrà avvenire esclusivamente con gli impianti in dotazione siano essi centralizzati od individuali.

Dovrà munirsi del libretto nominativo per l'impianto termico autonomo rilasciato da tecnico abilitato provvedendo puntualmente alla manutenzione e quant'altro specifici le normative in essere.

Per quanto riguarda le parti comuni, costituite da: ingressi, corridoi, pianerottoli, vano scala, locale caldaia ed altri locali di uso comune, l'assegnatario è tenuto a:

- 1) evitare di sostare inutilmente nei corridoi e pianerottoli recando disturbo;
- 2) non ingombrare gli spazi comuni con oggetti vari, masserizie e suppellettili;
- 3) non provocare danni, rotture, manomissioni od altro alle parti comuni ed agli impianti;
- 4) chiudere il portone di accesso, ed in genere gli ingressi, in modo da garantire la sicurezza di tutti gli occupanti
- 5) provvedere direttamente o indirettamente e concordemente con gli altri occupanti, alla pulizia dei luoghi comuni rispettando il decoro.
- 6) effettuare la raccolta differenzia utilizzando gli appositi contenitori.