

**Regolamento degli interventi
per il disagio e l'emergenza
abitativa
del Comune di Alpignano
e
(Progetto LocAgev)
Adottato con delibera C.C. 26/05 del 19/5/2005**

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento intende proporre un ventaglio di soluzioni e dare una risposta alle situazioni di disagio ed emergenza abitativa che, pur presentando problematiche di immediata gravità o in quanto casi gravi ed emergenti, non sono inquadrabili chiaramente all'interno dei bandi ERP.

Gli interventi sono destinati a nuclei familiari, intendendo per "nuclei familiari" quelli costituiti dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e affiliati. Fanno parte del nucleo familiari anche il convivente, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini di secondo grado, purchè conviventi e anagraficamente inseriti nel medesimo stato di famiglia. Per "nucleo familiare" si intende anche il nucleo composto da una sola persona.

Art. 2 - CITTADINI IN CONDIZIONE DI DISAGIO

Sono considerati in condizione di disagio abitativo ed hanno diritto alle prestazioni di cui all'art. 4 i residenti nel Comune di Alpignano da almeno due anni e che si trovano contemporaneamente nelle seguenti tre condizioni:

- 1- Costretti ad una coabitazione in un alloggio con le seguenti caratteristiche:
 - 1.1 alloggio sottodimensionato ai sensi della normativa erp
 - 1.2 alloggio con caratteristiche ai sensi art. 3 - comma 1 - lett. "g" l.r. 22/01
- 2- posseggono i requisiti per l'assegnazione di un alloggio ERP di cui alla Legge Regionale 46/95
- 3- non riescono a reperire autonomamente un alloggio sul mercato privato nè altra sistemazione provvisoria.

Art. 3 - CITTADINI IN CONDIZIONE DI EMERGENZA ABITATIVA

Sono considerati in condizione di emergenza abitativa ed hanno diritto alle prestazioni di cui all'art. 4 i residenti nel Comune di Alpignano da almeno due anni e che si trovano contemporaneamente nelle seguenti tre condizioni:

- 1- hanno perso l'alloggio o si trovano nell'imminenza di perdere l'alloggio a seguito di:
 - 1.1 provvedimento di sfratto esecutivo, oppure
 - 1.2 ordinanza di sgombero per tutela della salute pubblica o grave pericolo di incolumità personale, oppure
 - 1.3 altre gravi cause sociali accertate.
- 2- posseggono i requisiti per l'assegnazione di un alloggio ERP di cui alla Legge Regionale 46/95
- 3- non riescono a reperire autonomamente un alloggio sul mercato privato nè altra sistemazione provvisoria.

Art. 4 - INTERVENTI PER IL DISAGIO E L'EMERGENZA ABITATIVA

Ai fini del presente Regolamento per "minimo vitale" deve intendersi il minimo pensionistico INPS per l'erogazione dei contributi sociali tempo per tempo in vigore.

Gli interventi per i cittadini in condizioni di disagio e di emergenza abitativa residenti nel Comune di Alpignano da almeno due anni, sono i seguenti:

A. Albergazione in strutture private o accoglienza temporanea in strutture pubbliche.

E' un intervento di pronta accoglienza di norma non superiore a 60 giorni. L'intervento è gratuito per i cittadini con reddito netto al di sotto del minimo vitale; i cittadini con reddito superiore al minimo vitale comparteciperanno alla spesa con una somma pari al 10% del reddito netto complessivo del nucleo familiare e comunque tale da lasciare agli stessi la

disponibilità del minimo vitale. Il contributo sarà introitato su apposito capitolo di entrata e destinato a corrispondere uscita per il medesimo intervento.

B. Contributi comunali ad integrazione dell'affitto.

B-1) per cittadini con reddito al di sotto della soglia del minimo vitale;

B-1.1) per cittadini alla ricerca di un nuovo alloggio.

E' un intervento finalizzato a sostenere i cittadini indigenti che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 2 punto 1 e art. 3 punto 1 e sono alla ricerca di un alloggio sul mercato privato.

Il contributo è erogato in misura tale da garantire il minimo vitale dopo aver detratto il canone di affitto mensile dal reddito mensile.

Potrà inoltre essere concessa la corresponsione di un contributo "una tantum" per il pagamento di importi a titolo di deposito cauzionale ed eventualmente per mediazioni e spese legali.

La durata massima del contributo è di anni 1 (uno) rinnovabile se perdura la situazione di indigenza e il rischio di perdita dell'alloggio.

Ove il beneficiario ottenga il contributo statale, il contributo comunale già corrisposto, ad eccezione della eventuale quota "una tantum" per depositi cauzionali ed eventualmente per mediazioni e spese legali, vale come anticipazione del contributo statale riferito al medesimo periodo che sarà quindi erogato a conguaglio.

Nel caso in cui il contributo statale risulti inferiore a quello comunale, quest'ultimo può continuare ad essere erogato per la differenza.

B- 1.2) per la permanenza nell'alloggio

In deroga all'art. 3, al fine di prevenire nuove situazioni di emergenza abitativa, il contributo può essere erogato anche ai cittadini che, pur occupando stabilmente un alloggio privato in locazione, si trovino in condizioni di indigenza tale che il contributo risulti determinante al fine di evitare uno sfratto.

Il contributo, è calcolato e concesso secondo i criteri e nella stessa misura prevista per il contributo di cui al punto B - 1.1. Nel caso di eventuale morosità incolpevole potrà inoltre essere concessa la corresponsione di un contributo "una tantum" per la copertura totale o parziale di tale morosità.

La durata massima del contributo è di anni 1 (uno) rinnovabile se perdura la situazione di indigenza e il rischio di perdita dell'alloggio.

Ove il beneficiario ottenga il contributo statale, il contributo comunale già corrisposto vale come anticipazione del contributo statale riferito al medesimo periodo che sarà quindi erogato a conguaglio.

Nel caso in cui il contributo statale risulti inferiore a quello comunale, quest'ultimo può continuare ad essere erogato per la differenza.

B - 2) per cittadini con redditi al di sopra della soglia del minimo vitale ma entro i limiti di reddito per l'accesso all'ERP.

E' un contributo a carattere eccezionale, che costituisce un'anticipazione del contributo spettante ai sensi della legge 431/1998, erogabile nei casi in cui il cittadino si trovi nell'impossibilità, accertata dall'ufficio, di attendere l'erogazione del contributo statale secondo i tempi previsti dal relativo bando senza che ciò causi gravi conseguenze di ordine socio-familiare.

B -2.1) per cittadini alla ricerca di un nuovo alloggio

E' un intervento finalizzato a sostenere i cittadini che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 2 punto 1 e art. 3 punto 1 e sono alla ricerca di un alloggio sul mercato privato.

Per determinare l'ammissibilità del contributo si fa riferimento ai requisiti e ai parametri previsti dalla legge 431/1998 e dal Decreto Ministero lavori pubblici del 30 dicembre 2002 ed eventuali integrazioni.

La durata massima del contributo è di anni 1 (uno). Il contributo è rinnovabile solo se, a seguito di nuova perdita dell'alloggio, si ripresentano tutte le condizioni di cui all'art. 2 e 3.

Il contributo cessa nel mese in cui viene erogato il contributo statale per l'affitto. In tal caso il contributo comunale già corrisposto vale come anticipazione del contributo statale riferito al medesimo periodo che sarà quindi erogato a conguaglio.

B - 2.2) per la permanenza nell'alloggio

In deroga ai requisiti di cui all'art. 2 e 3, al fine di prevenire nuove situazioni di disagio e di emergenza abitativa, il contributo di cui al punto B - 2.1 può essere erogato anche a cittadini che, pur occupando stabilmente un alloggio privato in locazione, si trovino in condizioni di particolare disagio sociale e/o familiare tale che il contributo risulti determinante al fine di evitare uno sfratto imminente.

ART. 5 - SUB-LOCAZIONE DI UN ALLOGGIO REPERITO DAL COMUNE sul mercato privato tramite contratto di locazione (Progetto LocAgev)

Per le modalità e i limiti di questo intervento si fa riferimento al seguente articolato.

Locazioni tra Comune e proprietari privati e contratti collegati di sublocazione.

5 - 1) L'Amministrazione Comunale stipula contratti di diritto privato al fine di reperire abitazioni per soggetti da essa individuati. A tali contratti si applicheranno le regole della locazione.

Il presente Regolamento contiene clausole essenziali dei rapporti che intercorreranno tra il Comune, che assume la veste di conduttore, e i privati proprietari. La stipula dei contratti trova la sua giustificazione nell'intento di dare risposta al bisogno di abitazione che ha i caratteri dell'urgenza. L'amministrazione intende offrire, attraverso le locazioni in abitazioni private, un rimedio di carattere temporaneo. La finalità di rispondere all'esigenza impellente e temporanea di abitazioni è allo stesso tempo l'interesse che sorregge il ricorso da parte dell'Amministrazione allo strumento privatistico e l'elemento che concorre a determinare la causa del contratto di locazione.

5 - 2) Vengono individuati come aventi diritto i nuclei familiari che:

- sono in possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggi di ERP,
- sono obbligati alla ricerca di una nuova sistemazione in forza di un provvedimento di sfratto, per la cui esecuzione è stato richiesto l'intervento della forza pubblica, oppure a causa di una situazione di grave degrado abitativo accertata dall'Azienda Sanitaria, oppure obbligati ad una convivenza derivante dallo sfratto esecutivo o da altre gravi situazioni sociali documentate dal CISSA o dal CSM.

I soggetti così individuati debbono inoltre presentare alternativamente uno dei seguenti requisiti:

- a) presentare problematiche sociali particolari attestate dal CISSA o dal CSM,
- b) essere presenti in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) oppure aver presentato validamente domanda in base all'ultimo bando pubblicato.
- c) rientrare nelle categorie di cui all'art. **6, comma 5, della legge 431/98.**

Dei soggetti aventi diritto sarà redatto apposito elenco, cui non sarà data pubblicità ai sensi della legge 675/96. Sono salve le norme sul diritto di accesso.

La priorità degli interventi sarà decisa da una commissione tecnica formata da:

- Responsabile del Settore Politiche Abitative in qualità di Presidente,
- un rappresentante del CISSA,
- un rappresentante del CSM,
- un rappresentante del volontariato sociale più rappresentativo sul territorio comunale.

L'elenco delle priorità viene formato in base ai seguenti criteri:

- 1) A - per le nuove emergenze e disagio abitativo:
 - valutazione del grado di impossibilità a reperire una sistemazione, seppur provvisoria;
- B) - per le emergenze ed i disagi già in carico ai servizi:
 - valutazione del grado di insostenibilità delle soluzioni già adottata (sistemazione in strutture ricettive, alloggio improprio, sistemazione autonoma provvisoria, contributo ad integrazione affitto, ecc.)

2) A parità di priorità secondo il criterio n. 1 la preferenza sarà accordata tenendo conto dei seguenti elementi da valutare in modo complessivo:

- ⇒ redditi
- ⇒ presenza nel nucleo familiare di disabili o invalidi oltre il 67%, certificati a norma di legge
- ⇒ presenza nel nucleo familiare di anziani ultra 70enni
- ⇒ presenza nel nucleo familiare di minori al di sotto dei 10 anni e/o in età scolare: scuola dell'obbligo
- ⇒ genitore solo con figli minore al disotto dei 10 anni e/o in età scolare: scuola dell'obbligo
- ⇒ altre eventuali priorità in base agli indirizzi forniti dalla competente Commissione.

La Giunta Comunale stabilisce le quote annuali di alloggi privati

5 - 3) La conclusione di ciascun contratto è preceduta da istruttoria svolta dal Settore delle Politiche Abitative sia per gli aspetti tecnici che giuridici, cui è possibile rivolgersi per ottenere informazioni, per quanto di competenza, sul corso di singole procedure o sul funzionamento in generale dell'iniziativa. La conduzione delle trattative sui punti essenziali del contratto, così come le stipule dello stesso, spettano al responsabile del Settore Politiche Abitative.

5 - 4) Il proprietario, in armonia con le norme sul mandato e sul contratto (Progetto LocAgev), può farsi sostituire nella conduzione delle trattative, da persona di sua fiducia.

5 - 5) Il Comune di Alpignano è autorizzato a sublocare in favore dei soggetti indicati nel punto 5 - 2). Il Contratto rientra pertanto fra quelli di cui all'art. 1-comma 3- e art. 2-comma 3- della legge 431/98 .

ART. 1-comma 3- Nel rispetto della causa del contratto, come delineata nell'art. 1, deve risultare espressamente dal testo dell'accordo la specifica esigenza temporanea di abitazione cui il contratto assolve per il subconduttore. In particolare deve evincersi chiaramente che il subconduttore attende di trovare sistemazione, con il suo nucleo familiare, in alloggio di ERP. e che a tale scopo ha già rivolto istanza all'Amministrazione Comunale oppure che si impegna ad inoltrarla appena possibile.

In conformità con la nozione di contratto di locazione per esigenze transitorie, i mutamenti della situazione di fatto, quali la perdita dei requisiti o la perdita del punteggio per le diverse condizioni oggettive e/o soggettive, non influiscono sulla ragione che ha determinato la stipula del contratto e non consente in nessun modo di avanzare pretesa al prolungamento del rapporto oltre la scadenza sopravvenuta.

ART: 2-comma 3- L'accesso a questo tipo di contratto è determinato : a) - superato il periodo contrattuale dell'art. 1 - comma 3 - e in assenza di alloggi ERP da assegnare, il contratto transitorio può essere trasformato in un contratto concordato-agevolato; b) - in assenza di alloggi ERP da assegnare, o dal numero esiguo di alloggi ERP di risulta ovvero quegli alloggi che si rendono disponibili nel patrimonio esistente; c) - sulla base annua delle disponibilità finanziaria del Comune che ha assegnato al Settore Politiche Abitative.

5 - 6) Le spese per i consumi di acqua, gas, elettricità nonché gli oneri condominiali gravano sull'inquilino-subconduttore. Di questi ultimi può essere chiesto il pagamento al Comune, qualora, sulla base di accordo preso con il proprietario, essi debbano essere corrisposti unitamente al canone di locazione, in tal caso il Comune ne recupera l'importo, aggiungendolo al canone di locazione.

5 - 7) I contratti di locazione e sublocazione hanno durata quinquennale ove non sia pattuito diversamente. In nessun caso la durata del contratto potrà essere inferiore ad anni due.

L'Amministrazione assume l'obbligo nei confronti del proprietario-locatore di liberare l'alloggio entro la scadenza del contratto.

Previo consenso del proprietario e a sua insindacabile scelta, il rapporto locativo può essere prorogato fino ad ulteriori due anni.

Qualora, prima del termine quinquennale o del diverso termine contrattuale, si renda disponibile alloggio di ERP adeguato, in relazione ai criteri della L.R.P. 46/95, alle esigenze dell'inquilino e della sua famiglia, il Comune può recedere dal contratto di locazione, dandone avviso al proprietario almeno tre mesi prima. In alternativa, il Comune può stipulare nuovo contratto di sublocazione con altro nucleo familiare selezionato, senza pregiudizio del diritto del proprietario alla restituzione alla scadenza della locazione. La permanenza per qualsivoglia ragione, nell'appartamento locato del nucleo familiare beneficiario, protratta oltre la scadenza, fa scattare l'obbligo per il Comune, al pagamento di penale, eguale a 120% del canone di locazione, in aggiunta al canone stesso. In relazione a ciascun mese scatta la penale qualora il rilascio si prolunghi oltre il quindicesimo giorno dello stesso.

5 - 8) Il contratto di sublocazione ha scadenza nel giorno stesso in cui termina il contratto di locazione o altrimenti nel termine massimo di 15 giorni decorrenti da quando il Comune rende nota formalmente all'inquilino la disponibilità di alloggio di ERP.

Il Comune ha diritto di rivalersi nei confronti dell'inquilino per l'importo della penale di cui all'articolo precedente. Nel frattempo continuerà ad esigere il canone di sublocazione.

5 - 9) Nel contratto fra Comune e proprietario l'importo richiesto dal proprietario è sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Ufficio Patrimonio Immobiliare. Quando il canone sia stato stabilito secondo i criteri contenuti nell'accordo territoriale sottoscritto in data 8/7/2004, depositato in data 26/8/2004 al prot. n. 20475 e con presa d'atto del Consiglio comunale del 21 dicembre 2004 n. 41, la valutazione di congruità non è richiesta.

5 - 10) Il canone di sublocazione è fissato di norma nella metà del canone versato dal Comune.

5 - 11) Il canone viene pagato, in entrambi i rapporti contrattuali, all'inizio di ogni mese, Il Comune è tenuto al pagamento entro 7 giorni dall'inizio del mese corrente; nel contratto è contenuta clausola sulle modalità di versamento. Il mancato pagamento di due mensilità del canone di locazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Lo scioglimento del contratto tra proprietario e Comune per causa imputabile a quest'ultimo determina il sorgere di un obbligo dell'amministrazione al reperimento di altro alloggio privato o pubblico idoneo e al pagamento, a favore del nucleo familiare interessato, delle spese di trasloco.

5 - 12) Nel contratto di sublocazione il canone viene pagato entro 5 giorni dall'inizio del mese corrente; per l'adempimento l'inquilino deve versare l'importo alla Tesoreria comunale presso la Unicreditbank ex CRT Via Mazzini n. 38. Si applicano per la morosità le norme previste dall'articolo precedente, considerando le due mensilità, che determinano la risoluzione del contratto, come riferite al canone di sublocazione .

5 -13) Il locatore è tenuto a consegnare l'appartamento, libero da persone e cose e ad assicurarne, il pacifico godimento per tutto lo svolgimento del rapporto di sublocazione. Il locatore è tenuto inoltre alla garanzia di conformità dell'appartamento alle norme edilizie, sanitarie, impiantistiche e di sicurezza.

Prima della stipula del contratto il proprietario deve rendersi disponibile al sopralluogo da parte del personale esperto del Comune al fine della redazione del verbale sullo stato dell'immobile; il verbale, steso in contraddittorio fra le parti, deve riportare fedelmente gli oggetti di arredamento eventualmente contenuti e deve recare menzione del funzionamento degli impianti termici ed elettrici.

La sottoscrizione del verbale avviene immediatamente dopo la sottoscrizione del contratto; nello stesso momento il proprietario deve consegnare copia degli attestati di conformità o dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla conformità ai sensi della L. 46/90.

Il proprietario è responsabile per i vizi occulti.

5 - 14) Per la riparazione delle spese si applica nel contratto di locazione l'art. 1576 c.c.; spetta pertanto al proprietario-locatore sostenere le spese per la manutenzione straordinaria e per la manutenzione ordinaria, fatta eccezione per la piccola manutenzione.

In materia di manutenzione e di riparazioni effettuate nell'alloggio, il subconduttore ha rapporti diretti con il proprietario. Per la risoluzione di eventuali controversie sull'individuazione del soggetto obbligato si farà riferimento agli orientamenti giurisprudenziali e alla Tabella predisposta dalle Organizzazioni sindacali di categoria vigente al momento.

5 -15) Per le riparazioni che hanno il carattere dell'urgenza si applica l'art. 1577 c.c., l'inquilino può perciò eseguirle direttamente. L'avviso è rivolto al proprietario.

5 - 16) Il Comune è responsabile nei confronti del proprietario dei danni provocati dolosamente o colposamente dall'inquilino, compresi quelli che si riconducono alla mancata effettuazione in tempo utile dei lavori di piccola manutenzione.

Il proprietario è tenuto a dare all'Amministrazione comunale, nella persona di uno dei responsabili, immediato avviso della presenza di danni nell'alloggio, al fine di consentire l'effettuazione di sopralluoghi.

5 -17) Il Comune si rivale nei confronti dell'inquilino per gli oneri sostenuti in conseguenza, dell'inadempimento ai suoi obblighi contrattuali. Il contratto di sublocazione automaticamente qualora l'entità dei danni provocati dall'inquilino, ed accertati dai tecnici comunali, superi l'importo di due mensilità costituisce presupposto per la risoluzione automatica della sublocazione.

5 -18) Effettuato il sopralluogo e vagliata positivamente dall'Ufficio Patrimonio Immobiliare la congruità del canone richiesto, l'alloggio è disponibile per la sublocazione . Il nucleo familiare cui cedere l'alloggio in sublocazione viene identificato in base ai criteri fissati nell'art. 5- 2. Quanto alle dimensioni, viene considerato adeguato l'alloggio che risponde alle dimensioni indicate per l'ERP.

5 -19) La registrazione dei contratti è curata dall'Ufficio Contratti del Comune. Quest'ultimo provvede a convocare il proprietario e l'inquilino per il pagamento delle imposte di bollo e di registro.

I diritti di segreteria sui contratti di locazione e sublocazione sono a carico del Comune. Le spese per la registrazione e l'imposta di bollo a metà fra le parti. Il Comune, se necessario, anticipa gli oneri che gravano sull'inquilino. In tal caso viene assegnato all'inquilino termine non superiore a due mesi per il pagamento; l'inadempimento concorre a determinare, corrispondente a due mensilità, che costituisce presupposto per la risoluzione automatica della sublocazione.

5 - 20) Le abitazioni locate nel quadro di tale iniziativa sono soggette ad aliquota ICI all'1 per mille. Spetteranno inoltre al locatore le agevolazioni previste dall'articolo 8 - comma 1 - della Legge 431/1998.

5 -21) La mediazione per il contratto di locazione grava, per la parte del Comune, sull'inquilino.

Il Comune anticipa l'importo della mediazione per conto dell'inquilino. Nei rapporti fra Comune e inquilino, il primo concede rateizzazione al secondo per il pagamento della mediazione; l'importo viene suddiviso in non più di tre rate che vengono a scadere ogni due mesi.

La mancata corresponsione delle rate concorre a determinare l'importo delle due mensilità che è presupposto per la risoluzione automatica del contratto di sublocazione. Sull'inquilino non può in ogni caso gravare complessivamente mediazione superiore ad una mensilità.

5 - 22) Periodicamente e/o ogni qualvolta si rende necessario, l'inquilino deve rendere possibile l'ingresso dei tecnici dell'Amministrazione nell'alloggio per compiere gli opportuni accertamenti. Il rifiuto ingiustificato determina il pagamento di penale di € 1.500=.

5 -23) Per quanto non previsto si applicano le regole del codice civile sul contratto di locazione.

ART. 6 - NORMA FINALE

Sono abrogate le Delibere del Consiglio comunale n. 20 del 26 febbraio 1993 e n. 65 del 30 settembre 1993 nonché le delibere di Giunta comunale 60 del 9 novembre 2004 e n. 84 del 7 dicembre 2004.

Il presente Regolamento è sottoposto a verifica dopo il primo anno di sperimentazione, al fine di puntualizzare, chiarire e integrare, ove ciò si renda necessario od opportuno, sia le procedure che gli interventi ivi previsti.