

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI UBICATI PRESSO IL CENTRO ANZIANI

Art. 1 Finalità

Il presente regolamento disciplina le modalità di locazione, ad uso esclusivamente abitativo, degli alloggi comunali ubicati presso il Centro Anziani, ad anziani soli, in coppia con coniuge o familiare o assistente, per facilitarne la vita autonoma e favorirne le relazioni, oltre a ridurne la conseguente richiesta di istituzionalizzazione.

Art. 2 Bando di assegnazione

L'uso degli alloggi verrà concesso agli aventi titolo, tra i richiedenti, sulla base di una graduatoria formata dai servizi sociali, previa pubblicazione di un bando di assegnazione all'albo pretorio del Comune ed in altri luoghi pubblici del Comune per trenta giorni consecutivi. Il bando dovrà contenere:

- il luogo dove sono ubicati gli alloggi ed il tipo di ricettività che offrono;
- i destinatari ed i requisiti soggettivi che debbono possedere;
- il canone di locazione ed il modo in cui esso deve essere determinato;
- la data entro cui presentare la domanda, che non potrà essere inferiore ai 30 giorni e superiore ai 45 giorni dalla data di pubblicazione del bando;
- i documenti da allegare alla domanda;
- l'ufficio del Comune incaricato del ritiro delle domande e di fornire informazioni ed assistenza riguardo l'istruttoria.

Art. 3 Requisiti dei beneficiari

Sono condizioni per concorrere all'assegnazione degli alloggi:

- cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea e residenza nel comune di Trezzano Rosa da almeno tre anni alla data di apertura del bando; in alternativa alla residenza attuale:
 - il concorrente deve essere nato a Trezzano Rosa;
 - (*oppure*) il concorrente deve essere stato residente per almeno cinque anni;
 - (*oppure*) il/la figlio/a deve essere residente da almeno cinque anni e sottoscrivere congiuntamente al genitore la domanda;
- almeno uno dei componenti il nucleo familiare richiedente deve aver compiuto i 60 anni di età alla data della presentazione della domanda;
- autosufficienza psico-fisica, o presenza nel nucleo familiare richiedente di soggetto che si prenda cura del concorrente che non abbia tale requisito;
- non titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio disponibile ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel territorio nazionale e estero;
- non titolarità, da parte di alcun componente il nucleo familiare richiedente, di altro alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione;
- non essere stato dichiarato decaduto dall'assegnazione a seguito di morosità;
- ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), in corso di validità alla data di presentazione della domanda; in sede di bando è possibile stabilire che si prescinda dalla sua esibizione, a condizione che ciò non comporti l'attribuzione di alcun punteggio e che il candidato:
 - non percepisca altro reddito che quello derivante da lavoro dipendente o pensione (oltre a reddito da fabbricati)
 - non rivesta alcuna carica in società di persone o di capitali.

I requisiti debbono permanere in costanza di rapporto locativo, pena la revoca dell'assegnazione.

Art. 4 Presentazione delle domande

Le domande devono pervenire al protocollo comunale negli orari di apertura, a mano o a mezzo raccomandata postale con ricevuta di ritorno, entro i termini fissati dal bando.

Le domande dovranno essere compilate esclusivamente sul modulistica predisposta dall'ufficio e allegata al bando.

Qualora le dichiarazioni contenute nella domanda risultassero mendaci, ciò comporterà l'esclusione dalla graduatoria e la revoca della locazione, fatta salva l'applicazione della legge penale.

Art. 5 Definizione di nucleo familiare richiedente

Per nucleo familiare richiedente si intende la famiglia costituita dal soggetto o dai soggetti che richiedono l'assegnazione dell'alloggio; nel caso in cui il nucleo familiare richiedente, alla data della domanda, risulti anagraficamente convivente con altri soggetti, ai fini della valutazione della domanda le condizioni economiche da prendersi in considerazione sono limitate a quelle del nucleo familiare richiedente.

Il nucleo familiare richiedente può essere composto da massimo due persone.

In caso di richiedente con invalidità certificata di almeno 50% è consentita la presenza, nel nucleo, di persona deputata all'assistenza, legata o meno da vincolo di parentela, anche se non in possesso dei requisiti di cui all'art. 3; il contratto di locazione, in tal caso, si intende risolto alla data della cessazione dell'occupazione da parte del soggetto assistito.

Art. 6 Valutazione della domanda

Le domande sono valutate in relazione alla situazione economica, alle condizioni familiari e abitative, mediante attribuzione di punteggi e redazione di graduatoria.

SITUAZIONE ECONOMICA

Si valutano, attribuendo nel bando specifici punteggi, le seguenti condizioni:

- valore ISEE del nucleo familiare richiedente, come sopra definito

CONDIZIONI FAMILIARI

Si valutano, attribuendo nel bando specifici punteggi, le seguenti condizioni:

- età dei componenti il nucleo familiare richiedente
- disabilità e/o invalidità di componenti il nucleo familiare richiedente
- durata della residenza nel Comune di Trezzano Rosa

CONDIZIONI ABITATIVE

Si valutano, attribuendo nel bando specifici punteggi, le seguenti condizioni:

- insalubrità dell'alloggio occupato alla data del bando, da provarsi mediante certificazione ASL
- inadeguatezza dell'alloggio occupato alla data del bando, in relazione alle condizioni di salute di un componente del nucleo familiare richiedente, da provarsi mediante certificazione medica
- rilascio dell'alloggio occupato alla data del bando a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione, ovvero a seguito di altro provvedimento giudiziario o amministrativo

Art. 7 Formazione graduatoria - approvazione - validità

Gli uffici comunali, attribuiti i punteggi, procedono alla formazione della graduatoria.

In caso di parità di punteggio si darà priorità al richiedente che risieda a Trezzano Rosa da più tempo.

La graduatoria così formata viene pubblicata all'Albo pretorio.

Dalla data di pubblicazione della graduatoria all'albo pretorio decorrono i 15 giorni per il ricorso amministrativo in opposizione alla graduatoria per ragioni che si manifestano solo dopo la sua

pubblicazione. Decorso tale termine il Comune ha 15 giorni per l'esame dei ricorsi amministrativi presentati: dopo tale periodo la graduatoria diviene definitiva a tutti gli effetti.

La graduatoria ha validità di 2 (due) anni dalla data di pubblicazione e comunque fino all'approvazione di una nuova graduatoria.

Art. 8 Assegnazione degli alloggi

Dopo la pubblicazione della graduatoria, gli uffici comunali assegnano gli alloggi disponibili in locazione ai singoli richiedenti, secondo l'ordine della graduatoria. La scelta dell'alloggio tra quelli disponibili è compiuta dall'assegnatario o da persona delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

La locazione dell'alloggio è intestata all'assegnatario che, entro dieci giorni dalla comunicazione di assegnazione, è tenuto a sottoscrivere il contratto ed a versare la prima rata di canone e gli oneri della registrazione.

La consegna dell'alloggio comporta l'obbligo di occuparlo stabilmente.

La locazione ha ordinariamente la durata di anni quattro ed è rinnovabile senza presentazione di una nuova domanda, permanendo i requisiti richiesti nell'ultimo bando esperito. La Giunta Comunale può riservare, con specifico atto motivato, uno o più alloggi da destinare a soluzioni abitative temporanee.

In caso di decesso dell'assegnatario, il restante nucleo familiare resterà nell'alloggio assegnato fino alla disponibilità di un altro alloggio eventualmente adatto alla nuova condizione.

Art. 9 Assegnazione in deroga alla graduatoria

In deroga alla posizione in graduatoria o in caso di mancata presentazione della domanda ai fini dell'ultima graduatoria pubblicata, purché sussistano i requisiti per l'accesso all'assegnazione di alloggi, la Giunta Comunale può disporre, con specifico motivato atto, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio al nucleo familiare che:

- debba forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abita a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile sopperire alla sistemazione abitativa del nucleo familiare secondo i tempi previsti dalla graduatoria
- abbia rilasciato o debba rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali quali alluvioni, terremoti, frane o eventi impreveduti quali esplosioni, incendi, crolli
- necessità di urgente sistemazione abitativa a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psico-fisica e personale.

Art. 10 Assegnazione in deroga ai requisiti

In deroga al possesso dei requisiti, la Giunta Comunale può disporre, con specifico motivato atto, in via d'urgenza, l'assegnazione, anche per periodi determinati di tempo, nei seguenti casi:

- ove si tratti di garantire la sistemazione in alloggi adeguati sotto il profilo igienico-sanitario di soggetti con patologie croniche invalidanti a prognosi infausta
- ove vi sia la necessità di dare una sistemazione provvisoria, non eccedente i due anni, per documentata necessità dovuta a: dichiarazione di pubblica calamità da parte delle autorità competenti, gravi esigenze di ordine pubblico.

Art. 11 Decadenza dall'assegnazione

L'assegnazione potrà essere dichiarata decaduta, con conseguente risoluzione del rapporto di locazione, con motivato provvedimento nei confronti di chi:

- abbia conseguito l'assegnazione in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione o per gravi motivi di ordine pubblico
- non occupi l'alloggio senza giustificato motivo entro mesi dall'assegnazione
- abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio

- non abiti stabilmente l'alloggio assegnato senza espressa autorizzazione rilasciata dall'ente per gravi motivi familiari o di salute
- abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze
- abbia usato l'alloggio o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari
- abbia perduto i requisiti per l'accesso
- abbia conseguito la titolarità del diritto di proprietà o altri diritti reali di godimento su un alloggio
- abbia compiuto ripetute violazioni delle norme per l'uso dell'alloggio o degli obblighi previsti dal presente regolamento.

In caso di decadenza verrà assegnato un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a mesi tre.

In caso di perdita delle condizioni di autosufficienza, la decadenza verrà comunicata previa valutazione delle possibilità di assistenza adeguata al caso.

Art. 12 Canone di locazione

Il canone annuo è determinato in sede di prima applicazione in € 1.800,00 (milleottocento/00) per monolocale non arredato e € 2.000,00 (duemila/00) per bilocale non arredato, e la sua variazione o parametrizzazione è definita con deliberazione della Giunta Comunale, anche in relazione ad arredo e dotazioni dell'alloggio. La cauzione è definita in n. 2 (due) mensilità anticipate.

Il canone è dovuto per l'uso dell'alloggio e dei servizi comuni.

Il canone è corrisposto in rate semestrali anticipate, con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto, entro il decimo giorno dall'inizio del semestre; gli aggiornamenti del canone sono applicati annualmente in misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai e decorrono dall'anno successivo alla data di determinazione.

Sono a carico degli assegnatari gli interventi di manutenzione ordinaria, quali ad esempio:

- riparazione di tutti i danni causati da cattivo uso o negligenza;
- spurgo degli scarichi per la parte in esclusivo uso dell'assegnatario;
- riparazione di manutenzione ordinaria all'interno dell'alloggio per gli impianti e la rete: di energia elettrica, riscaldamento, servizi igienico - sanitari ed idrico;
- riparazione all'interno dell'alloggio di: serrature, maniglie, chiavistelli, pavimenti, con sigillature e sostituzioni isolate di piastrelle o listelli rotti e sostituzione di vetri rotti.

Art. 13 Morosità e ritardi nel pagamento del canone

Nel caso di mancato pagamento di due rate di canone, il Comune procederà per morosità.

In caso di ritardo nel pagamento, il Comune invierà la diffida a provvedere entro il decimo giorno dalla data di pagamento fissato.

Il ritardo, sanato entro 30 giorni dalla diffida, per non più di una volta all'anno, non dà luogo a inadempimento contrattuale ai fini della risoluzione della locazione.

Qualora dovessero verificarsi pagamenti tardivi, dopo il secondo ritardo, l'ente potrà chiedere garanzie necessarie che dovranno essere fornite a pena di decadenza della locazione.

Art. 14 Obblighi dell'assegnatario

Gli appartamenti dell'edificio potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione civile.

È dovere dell'inquilino:

- osservare le norme di buon vicinato con comprensione e rispetto reciproci evitando ogni motivo di disturbo o litigio;
- richiudere gli ingressi comuni all'esterno del fabbricato dopo le ore 22.00. Il portone principale di accesso deve essere accuratamente chiuso da ciascun inquilino.
- spegnere le luci delle parti comuni trovate inutilmente accese;

- provvedere nei locali assegnati ad eseguire le riparazioni atte ad evitare danni alle proprietà altrui;
- tenere la massima pulizia dei locali di uso comune evitando di gettare a terra carta o qualsiasi altro rifiuto; avere specialmente riguardo per gli spazi verdi, le piantumazioni e le opere di giardinaggio;
- tenere eventuali vasi con piante e fiori sulle finestre assicurati in modo da impedire la caduta e incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio;
- portare quotidianamente la spazzatura negli appositi contenitori;
- consentire l'accesso all'alloggio sia per ispezioni ordinate dall'amministrazione sia per l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari;
- osservare le regole del vivere civile, non gridare, non far rumore per le scale, non disturbare la quiete del fabbricato. È fatto obbligo di munire tutti i tavoli, sedie ed altro mobilio facilmente spostabile di feltrini, onde evitare rumore.

È concesso all'inquilino tenere nell'appartamento gatti e cani di piccola taglia, purché ciò non crei disturbo.

È vietato all'inquilino:

- l'uso di qualsiasi parte del fabbricato in modo che possa turbare comunque la tranquillità degli inquilini e che sia contrario all'igiene, alla morale e al decoro dell'edificio;
- battere tappeti, tovaglie, panni dalle finestre e balconi;
- esporre sulle ringhiere delle scale o delle finestre o sui poggiali biancheria ed indumenti; ogni cosa in vista dovrà avere un aspetto decoroso;
- disturbare la quiete del fabbricato (dopo le ore 23.00 e sino alle ore 7.00 sono proibiti tutti i rumori);
- ingombrare con biciclette, motociclette od altro gli atri, le scale, al di fuori degli spazi assegnati, e gettare dalle finestre rifiuti di qualsiasi genere;
- apporre modifiche agli impianti senza l'autorizzazione dell'amministrazione

Devono essere osservati i regolamenti comunali riguardanti la pulizia e l'igiene, nonché le ordinanze emanate in proposito dalle competenti autorità.