

COMUNE DI CASALI DEL MANCO

Provincia di Cosenza

**REGOLAMENTO PER
L'ASSEGNAZIONE
PROVVISORIA DI ALLOGGI
DI PROPRIETA' COMUNALE
PER IL SUPERAMENTO
DI SITUAZIONI
DI EMERGENZA ABITATIVA**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 34 del 09.12.2021

Art. 1

Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina l'assegnazione di alloggi di proprietà o comunque, a diverso titolo, nella disponibilità del Comune di Casali del Manco, utilizzati per far fronte a situazioni di emergenza abitativa transitoria, attuale ed indifferibile.
2. La sistemazione provvisoria e temporanea in alloggi di proprietà del Comune di Casali del Manco, ubicati nel territorio comunale, per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa, costituisce una misura straordinaria individuata dall'Amministrazione Comunale e può avvenire dopo l'espletamento di una serie di adempimenti da parte dell'Ufficio Comunale competente, tra cui:
 - accertamento delle risorse della rete familiare allargata e/o amicale e/o del privato sociale;
 - erogazione misure a sostegno della morosità incolpevole, in presenza di sfratto esecutivo per morosità con citazione per la convalida o di altre misure nazionali o regionali in materia;
 - erogazione di un contributo economico a sostegno della sottoscrizione di un contratto di locazione, della cauzione, delle spese di registrazione in un alloggio nel libero mercato immobiliare.
3. Ai fini della definizione di emergenza non è sufficiente un mero stato di disagio abitativo; non consentono l'accesso agli alloggi provvisori e temporanei tutte quelle situazioni di necessità caratterizzate da cronicità destinata a protrarsi nel tempo e che richiedono, invece, una soluzione abitativa definitiva da individuarsi mediante le procedure ordinarie di assegnazione di alloggi pubblici seguendo i criteri generali previsti dalla normativa vigente in materia.

Art. 2

Situazioni di emergenza abitativa

1. Vengono considerate situazioni di emergenza abitativa e disagio le seguenti condizioni:
 - a. pubbliche calamità: terremoto, alluvioni, nubifragi, cicloni, uragani, tempeste, ecc. che privino il richiedente dell'abitazione abituale;
 - b. situazioni o ragioni di forza maggiore (crolli, incendio, esplosioni, ecc.), dichiarate o riconosciute da Comune, Vigili del Fuoco, Forze di Polizia o da altri Uffici che privino dell'abitazione abituale o comunque obblighino a vivere in una situazione di grave pericolo per l'incolumità delle persone;
 - c. carenza dei requisiti di abitabilità dell'abitazione determinata da antigienicità assoluta che sia stata certificata dalla Asl competente per territorio e a cui abbia fatto seguito Ordinanza Sindacale di sgombero per motivi di igiene ed inabitabilità;
 - d. essere destinatario di un provvedimento di sfratto esecutivo, rilasciato dal Tribunale, non prorogabile a seguito del quale debba essere rilasciata la casa di abitazione tenuta in locazione o in uso e non si abbia la possibilità di accedere ad altra abitazione;
 - e. mancanza di alloggio con contestuale sistemazione in luogo non ad uso abitativo permanente quali, ad esempio, roulotte, baracca, box, cantina, magazzino, negozio e che comunque non abbiano i requisiti di agibilità;
 - f. ulteriori situazioni di emergenza abitativa e disagio attestata da apposita relazione da parte degli Uffici Comunali competenti.

Art. 3

Requisiti per l'assegnazione

1. Possono presentare domanda per l'assegnazione di un alloggio i nuclei familiari in situazione di emergenza abitativa che siano in possesso dei seguenti requisiti:
 - a. cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea. Sono ammessi gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti in

possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, secondo quanto previsto dalla Legge 30 luglio 2002, n. 189 e ss.mm.ii;

- b. residenza anagrafica e/o di fatto (in quest'ultimo caso dimostrabile solo mediante l'intestazione di utenze dell'alloggio perduto) nel Comune di Casali del Manco da almeno 24 (ventiquattro) mesi alla data di presentazione della domanda di assegnazione;
- c. non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato in qualsiasi località ad eccezione dell'alloggio che sia stato dichiarato inagibile ai sensi del D.P.R. 30.12.1972 n. 1035 e ss.mm.ii;
- d. non avere ottenuto precedenti assegnazioni in proprietà di alloggi realizzati con contributi pubblici o non aver ottenuto precedenti finanziamenti agevolati per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno;
- e. non aver ceduto o rinunciato, in tutto o in parte, ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica o ad un alloggio comunale eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma nei 2 (due) anni precedenti alla data di presentazione della domanda;
- f. non avere occupato abusivamente o senza titolo un alloggio di proprietà comunale nei 5 (cinque) anni precedenti la data di presentazione della domanda;
- g. possedere un reddito del nucleo familiare - determinato con le modalità previste dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni - non superiore al limite di legge vigente alla data di presentazione della domanda.

Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni per il nucleo familiare. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, esclusi quelli non continuativi, quali pensioni e sussidi a qualsiasi titolo percepiti, nonché tutte le indennità, comprese quelle esentasse. È previsto l'accertamento da parte degli Uffici Comunali competenti.

2. I requisiti devono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle precedenti lettere c), d), e) ed f), devono essere posseduti da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di presentazione della domanda. I requisiti richiesti devono altresì permanere al momento di assegnazione dell'alloggio ed in costanza del rapporto di locazione provvisoria. Ogni variazione del nucleo familiare, successivamente alla consegna dell'alloggio, dovrà essere tempestivamente comunicata agli Uffici Comunali competenti.
3. I requisiti sono attestabili mediante dichiarazioni sostitutive, rese ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e successive modifiche ed integrazioni, alle quali deve essere allegata copia di un valido documento di identità, la cui veridicità sarà oggetto di accertamento da parte degli Uffici Comunali competenti.

Art. 4

Criteri per l'assegnazione di un alloggio

1. La graduatoria di assegnazione è redatta sulla base dei punteggi e dei criteri di priorità di seguito trascritti:

1	Situazioni rivenienti da calamità naturali	p.ti 7	lett. a) art. 2
2	Situazioni particolari per provvedimenti o attestati	p.ti 6	lett. b) art. 2
3	Situazioni particolari per grave antigienicità	p.ti 5	lett. c) art. 2
4	Sfratto esecutivo	p.ti 4	lett. d) art. 2
5	Luoghi o locali impropriamente adibiti ad alloggio	p.ti 4	lett. e) art. 2
6	Reddito complessivo annuo lordo del nucleo familiare	p.ti 4	< ad una pensione sociale
7	Reddito complessivo annuo lordo del nucleo familiare	p.ti 3	< ad una pensione minima INPS
8	Reddito complessivo annuo lordo del nucleo familiare	p.ti 2	< ad una pensione minima INPS +

			una pensione sociale
9	Nucleo familiare fino a quattro persone	p.ti 1	
10	Nucleo familiare fino a sei persone	p.ti 2	
11	Nucleo familiare con sette o più persone	p.ti 3	
12	Minori a carico*	p.ti 2	
13	Presenza di anziani*	p.ti 1	Componente con età > ai 65 anni
14	Disabili**	p.ti 1	Invalidità sup. al 75%
15	Disabili**	p.ti 3	Invalidità pari al 100%
16	Disabili**	p.ti 5	Invalidità del 100% con assegno di accompagnamento
17	Famiglia monoparentale	p.ti 1	
18	Ulteriori situazioni di particolare emergenza e disagio	p.ti 1 p.ti 2 p.ti 3	Relazione Uffici Comunali competenti che attesta: • disagio socio-economico • grave disagio socio-economico • grave disagio socio-economico con presenza di anziani e/o minori

* il punteggio assegnato è fisso indipendentemente dal numero di soggetti rientranti nella singola tipologia.

** il punteggio assegnato è attribuito per ogni singolo componente.

- Nell'ipotesi in cui due o più concorrenti dovessero conseguire parità di punteggio in graduatoria, in sede di assegnazione sarà preferito il richiedente il cui nucleo familiare risulterà composto secondo il seguente ordine di priorità: 1) da disabili; 2) da minori; 3) da anziani.
- Qualora la situazione di parità dovesse persistere il criterio di scelta verterà sulla richiesta protocollata per prima. Solo se la situazione di parità dovesse ancora perdurare, si procederà con sorteggio dinanzi al Segretario Comunale o un suo delegato ed in presenza dei richiedenti. Il Segretario Comunale attesterà la regolarità del sorteggio mediante relativo verbale.

Art. 5

Domanda per l'assegnazione di un alloggio

- La domanda di assegnazione provvisoria e temporanea di un alloggio, da presentare al Comune di Casali del Manco, deve essere fatta per iscritto e redatta su apposito modulo predisposto dagli Uffici Comunali competenti.
- La domanda deve essere inviata al Comune di Casali del Manco a mezzo PEC o a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento o consegnata a mano all'Ufficio Protocollo dell'Ente che ne rilascerà apposita ricevuta.
- Alla domanda devono essere allegati - a pena di inammissibilità - una copia di un valido documento di identità del richiedente nonché le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e/o le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, rese ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e successive modifiche ed integrazioni, necessarie a comprovare i requisiti di cui agli artt. 2 e 3 del presente Regolamento e gli eventuali ulteriori elementi utili per l'attribuzione del punteggio secondo i criteri di cui al precedente art. 4.
- La domanda può essere presentata dal 1 gennaio al 31 dicembre di ciascuna annualità.
- Non può essere presentata più di una domanda per ciascun nucleo familiare.
- Di tutte le domande regolarmente presentate viene formata una graduatoria nella quale ciascuna domanda viene collocata secondo il punteggio attribuito in base alle dichiarazioni in essa contenute e allegate.
- Delle ulteriori domande viene formato l'elenco degli esclusi nel quale sono indicati i motivi dell'esclusione.

Art. 6

Procedura per la formazione della graduatoria

- Le operazioni per la formazione della graduatoria degli aspiranti all'assegnazione saranno espletate da parte degli Uffici Comunali competenti che, nel corso dell'esame delle domande, potranno compiere ulteriori accertamenti sulle condizioni dichiarate dal richiedente.

2. La graduatoria definitiva viene approvata con provvedimento del Responsabile del Settore Comunale competente.
3. La graduatoria viene aggiornata sulla base delle domande prodotte entro il 30/04, 30/08 e 31/12 di ciascuna annualità ed approvata e pubblicata con provvedimento del Responsabile del Settore Comunale competente entro la fine del mese successivo alla decorrenza dei termini di scadenza.
4. Le domande presentate entro la scadenza del 31/12 rimarranno in graduatoria senza necessità per l'istante di dovere eventualmente ripresentare domanda alla scadenza del 30/04 e 31/08, salvo integrazioni o modifiche alla documentazione precedentemente presentata;
5. La graduatoria ha comunque validità fino al 31 gennaio di ogni anno.
6. Gli Uffici Comunali competenti provvedono nel mese di Gennaio di ogni anno a formulare nuova graduatoria partendo dalle istanze presentate entro il 31/12.
7. Gli Uffici Comunali competenti entro il 31/10 di ogni anno procedono alla pubblicazione di apposito avviso per la presentazione delle istanze inerenti la graduatoria dell'anno successivo.
8. Gli Uffici Comunali competenti monitorano costantemente gli alloggi assegnati in via provvisoria e temporanea e provvedono alla verifica del permanere dei requisiti all'atto di ogni singola assegnazione.

Art. 7

Ricorsi

1. Per contestare l'attribuzione del punteggio, il richiedente potrà presentare ricorso - da indirizzarsi al Responsabile del Settore Comunale competente - avverso la graduatoria a mezzo PEC o a mezzo di raccomandata postale con avviso di ricevimento o con consegna a mano all'Ufficio Protocollo dell'Ente che ne rilascerà apposita ricevuta, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione della stessa.
2. Il Responsabile del Settore Comunale competente deciderà nei 30 (trenta) giorni successivi sulla base della documentazione presente agli atti dell'Ufficio Comunale.
3. La presentazione del ricorso non sospende di regola l'efficacia della graduatoria e la procedura di assegnazione degli alloggi eventualmente disponibili.
4. Il Responsabile del Settore Comunale competente può sospendere in via cautelativa e con proprio provvedimento motivato l'assegnazione di un alloggio nel caso in cui, per effetto di un eventuale accoglimento del ricorso, l'alloggio stesso dovesse spettare al ricorrente e sempre che il ricorso risulti assistito da un *fumus* di fondatezza.

Art. 8

Assegnazione degli alloggi e cause di decadenza

1. L'assegnazione verrà effettuata in base alla posizione in graduatoria, tenendo conto della disponibilità alloggiativa e della permanenza dello stato di disagio e dei requisiti previsti dagli artt. 2, 3 e 4.
2. L'avente diritto all'assegnazione dovrà obbligatoriamente presentare, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dall'inoltro di formale richiesta da parte degli Uffici Comunali competenti, idonea documentazione giustificativa per la prova dei requisiti di assegnazione.
3. Nel medesimo termine decorrente dall'invio della richiesta all'interessato, gli Uffici Comunali competenti provvederanno, anche avvalendosi di altri Uffici Pubblici, ad accertare il possesso dei requisiti di assegnazione non comprovati e/o non comprovabili con la documentazione richiesta all'interessato.
4. Il venir meno dei requisiti previsti per l'accesso o la mancata presentazione della documentazione richiesta o il mutamento dei requisiti non essenziali che hanno determinato solo l'attribuzione di ulteriore punteggio comporterà l'esclusione d'ufficio del richiedente al quale va comunicato il relativo provvedimento di esclusione con successivo scorrimento della graduatoria.

5. L'alloggio deve essere stabilmente occupato senza ritardo entro 30 (trenta) giorni dalla convocazione dell'assegnatario per la stipula del contratto e contestuale consegna dell'alloggio da parte del Responsabile del Settore Comunale competente.
6. Dell'avvenuta occupazione l'assegnatario deve dare immediata comunicazione sia alla Polizia Locale, che è obbligata alle verifiche del caso, sia agli Uffici Comunali competenti per eventuali successivi adempimenti.
7. L'inosservanza della occupazione effettiva comporta la decadenza dall'assegnazione.
8. Qualora gli interessati rinuncino alla sistemazione proposta decadono dal diritto di assegnazione, con esclusione dalla graduatoria.

Art. 9

Annullamento dell'assegnazione

1. Nel caso di esito sfavorevole degli accertamenti - possibili in qualsiasi momento della procedura - si procede all'annullamento dell'assegnazione o alla dichiarazione di decadenza mediante provvedimento del Responsabile del Settore Comunale competente con conseguente modifica della graduatoria ed ulteriore scorrimento.
2. La decadenza dall'assegnazione è dichiarata qualora l'assegnatario:
 - a. non sia più in possesso dei requisiti reddituali di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, e abbia titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggi, locati a uso abitativo o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località come previsto dall' art. 3 del presente Regolamento, che hanno determinato l'assegnazione provvisoria;
 - b. non abbia preso possesso dell'alloggio assegnato entro 30 (trenta) giorni dalla consegna;
 - 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 (tre) mesi nel pagamento del canone di locazione per motivi non dipendenti da sopraggiunte gravi condizioni di svantaggio economico/sociale certificate dai competenti Uffici Comunali;
 - 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. mancata partecipazione dell'assegnatario ad avvisi che verranno pubblicati per l'assegnazione definitiva di alloggi di E.R.P..
3. L'annullamento o la decadenza dell'assegnazione avviene con provvedimento del Responsabile del Settore Comunale competente nel rispetto delle modalità previste dalle normativa vigente.

Art. 10

Durata

1. Il rapporto di concessione provvisoria e temporanea degli alloggi in questione non può eccedere la durata di mesi 12 (dodici).
2. Questo termine può essere prorogato per una sola volta di ulteriori 12 (dodici) mesi, con atto motivato del Responsabile del Settore Comunale competente, purché continuino a permanere l'originario stato di necessità dell'assegnatario e i requisiti di assegnazione.
3. L'alloggio assegnato dovrà essere lasciato libero e sgombero da persone e cose, alla scadenza dell'anzidetto termine o subito dopo l'assegnazione e la consegna di alloggi E.R.P. assegnati a titolo definitivo ovvero nel caso in cui l'assegnatario abbia risolto autonomamente il problema abitativo reperendo altro alloggio.
4. In caso di inottemperanza sarà emesso provvedimento di sgombero da parte del Responsabile

del Settore Comunale competente.

Art. 11 Contratto

1. Il rapporto con l'assegnatario sarà disciplinato con apposito contratto di locazione che verrà stipulato, in rappresentanza dell'Ente, dal Responsabile del Settore Comunale competente.
2. Il contenuto minimo dei contratti di locazione deve prevedere:
 - a. il verbale dello stato dell'alloggio al momento della consegna e il prospetto per il canone di locazione;
 - b. i diritti e i doveri degli occupanti l'alloggio;
 - c. le norme che disciplinano l'eventuale subentro degli aventi diritto nell'assegnazione e nel contratto;
 - d. le modalità di pagamento e di aggiornamento del canone e delle quote accessorie, delle eventuali indennità di mora e della misura degli interessi moratori e delle eventuali ulteriori sanzioni e penalità applicabili;
 - e. gli obblighi da parte dell'assegnatario e l'indicazione analitica degli oneri di manutenzione ordinaria a carico dell'assegnatario;
 - f. le cause di risoluzione dei rapporti di locazione, di annullamento e decadenza dell'assegnazione.

Art. 12 Oneri

1. Sono a carico degli assegnatari:
 - tutte le spese per la stipula dei contratti di fornitura utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, ecc.);
 - metà delle spese di stipula della concessione;
 - le spese di manutenzione ordinaria, così come precisato nella concessione.
2. Non sono consentiti interventi e modifiche sugli immobili senza autorizzazione preventiva da parte del competente Ufficio Comunale.

Art. 13 Canone

1. Il canone mensile di locazione dei predetti alloggi sarà determinato con gli stessi criteri fissati dalla L.R. n. 32/1996 e successive modifiche e integrazioni.
2. Le entrate costituite dai canoni anzidetti sono impiegate per le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli stessi alloggi temporanei nonché per la costituzione del Fondo Immobili Comunali.

Art. 14 Norme transitorie e finali

1. Le domande di assegnazione alloggio temporaneo che perverranno al Comune dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento al 1° gennaio dell'anno successivo, concorreranno alla formazione della prima graduatoria riferita all'anno successivo a quello di approvazione del Regolamento stesso.
2. La modifica del limite reddituale, di cui all'art. 3 comma 1 lett. g), compete alla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del Settore Comunale competente.
3. L'Amministrazione Comunale, con atto motivato del Responsabile del Settore Comunale competente, si riserva la possibilità di accogliere domande anche in deroga a quanto indicato nei precedenti commi nelle particolari situazioni di contingibilità ed urgenza.
4. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale, vigente in materia.

5. Le procedure e le norme riportate nel presente Regolamento trovano applicazione immediata a decorrere dalla data di approvazione del presente atto da parte dell'organo consiliare.