

**PROTOCOLLO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
CREVACUORE CONCESSI IN LOCAZIONE A PRIVATI**

(Approvato con Deliberazione G.C. n. 15 del 06/02/2017)

Art. 1 - Finalità

Il presente regolamento nasce dalla necessità di creare un sistema di "sicurezza sociale" in cui l'Ente locale deve essere perno per l'attivazione di iniziative ed interventi di carattere preventivo, curativo e di tutela sociale che permettano il mantenimento e il reinserimento del soggetto nel suo ambiente sociale, assicurandogli condizioni di vita dignitose e promovendo una sua partecipazione attiva ai momenti comunitari.

Al fine di garantire una rete di servizi assistenziale in grado di tutelare i soggetti socialmente deboli e a rischio, **la casa** si configura come strumento integrante e fondamentale.

Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina per l'assegnazione degli alloggi di proprietà comunale a destinazione socio-assistenziale di cui all'art. successivo, sottratti alle norme previste dalla Legge Regionale e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 Ottobre 2011 n.12/R e successive modifiche e integrazioni.

Gli alloggi comunali sono destinati a tutte le persone che si trovano in uno stato di grave disagio sociale, per indigenza, mancata autonomia e che non hanno la possibilità immediata di reperire un alloggio.

Art. 2 – Oggetto

1. Il presente protocollo disciplina:

- a. Il sistema di assegnazione e gestione degli alloggi di proprietà comunale siti sul territorio del Comune di Crevacuore
- b. Il limite di accesso agli alloggi comunitari
- c. Il limite di decadenza del diritto di locazione
- d. Le variabili oggettive per la determinazione del canone di locazione
- e. L'individuazione della morosità incolpevole

2. Gli alloggi soggetti ai criteri del presente protocollo sono, nel dettaglio:

- n. 8 alloggi – di diverse superfici con cantina in Via De Amicis n.4 (ERPS);
 - n. 1 alloggio in Via Garibaldi n. 57;
 - n. 1 alloggio in Regione Isola n. 1
 - Porzione di fabbricato, piano secondo e terzo, in Via Mazzini n. 20;
- per un totale di n.11 alloggi di proprietà comunale.

Art.3 – Destinazione d'uso degli alloggi

1. Gli alloggi di proprietà comunale indicati nel presente protocollo sono destinati a far fronte a situazioni di disagio, ad emergenza abitativa o a situazioni in cui il reddito del nucleo familiare non sia superiore al limite di accesso all'edilizia sociale stabilito annualmente dalla Regione Piemonte.
2. Riguardo agli assegnatari già titolari di contratto di locazione precedente all'approvazione del presente protocollo, si applicano i limiti di mantenimento del diritto alla locazione, fissati dalla Regione Piemonte e verificati ogni biennio attraverso indagine socio-economica utile anche per la determinazione del canone di locazione.

Art. 4– Modalità di assegnazione degli alloggi.

1. Gli alloggi comunitari possono essere assegnati con Determinazione del Responsabile del Servizio:

- a. su graduatoria, a seguito di bando pubblico approvato da Deliberazione della Giunta Comunale
- b. per situazioni di emergenza abitativa o socio-economica attestate da relazione del servizio sociale di competenza

Art. 5 - Limite di accesso all'edilizia sociale

1. Per fissare il limite massimo di indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) per l'accesso agli alloggi di edilizia comunale, si fa riferimento a quello stabilito annualmente dalla Regione Piemonte per l'accesso agli alloggi di edilizia sociale di cui alla L.R. 3/2010.
2. Il limite di cui al comma 1 è aggiornato ogni anno dalla struttura regionale competente, sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
3. Per l'anno 2017 il limite di accesso è pari ad € 20.805,55 in base alla Determinazione della Direzione Coesione Sociale della Regione Piemonte n. 754 del 2 Novembre 2016.

Art.6 - Limite di decadenza

1. Il limite massimo di ISEE per la permanenza dell'assegnazione di un alloggio di proprietà comunale, è pari al doppio del limite di accesso di cui all'articolo 5.
2. Gli assegnatari con ISEE superiore al limite di permanenza dell'assegnazione ricevono dal Comune preavviso che la decadenza verrà dichiarata dopo due accertamenti biennali consecutivi, che documentano la stabilizzazione dell'ISEE al di sopra del doppio del limite di accesso

Art. 7 - Procedure e modalità di esclusione dalla graduatoria

1. Il richiedente utilmente collocato in graduatoria è escluso dalla stessa se:
 - a. perde prima del provvedimento comunale di assegnazione uno o più dei requisiti indicati dal Bando;
 - b. l'inserimento in graduatoria è stato ottenuto sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.
2. Il comune dispone l'esclusione dalla graduatoria dopo aver comunicato all'interessato con lettera raccomandata a/r le risultanze degli accertamenti compiuti dal comune e di quelli da esso eventualmente disposti, assegnandogli un termine non superiore a quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.
3. I termini di cui al comma 2 sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero.
4. Nel caso di esclusione dalla graduatoria il Comune provvede direttamente, dopo averne data comunicazione all'interessato, con atto del Responsabile del Servizio.

Art.8 – Modalità di scelta dell'alloggio

1. La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria. Non può, comunque, essere assegnato un alloggio di dimensioni superiori di quelle definite nell' <allegato A> del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011 n. 12/R, in relazione alla composizione del nucleo.
2. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona delegata. In caso di mancata presentazione o scelta dell'alloggio entro i termini stabiliti, il comune comunica all'assegnatario con lettera raccomandata a/r che può fornire giustificazione, con la fissazione di un termine non inferiore a dieci e non superiore a quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documentazioni.
3. Qualora non sia documentato il grave impedimento alla presentazione o scelta dell'alloggio, il Comune dispone l'annullamento dell'assegnazione con Determinazione del Responsabile del Servizio.

Art. 9 – Modalità di rinuncia dell'alloggio

1. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria non possono rinunciare all'alloggio ad essi assegnato, salvo nel caso in cui questo non risulti adeguato alla composizione del loro nucleo.
2. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono, inoltre, rinunciare all'alloggio ad essi assegnato, qualora presenti barriere architettoniche incompatibili con la situazione di invalidità di uno o più dei componenti il nucleo o non risulti idoneo in relazione alla presenza nel nucleo di documentate gravi situazioni di salute.

3. In caso di rinuncia ad alloggio inadeguato ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, il concorrente non perde il diritto a future assegnazioni di alloggi e mantiene la propria posizione nella graduatoria, per il periodo di validità della stessa.
4. Analogo trattamento, di cui al precedente comma 3, è riservato agli assegnatari per motivi di emergenza abitativa o socio-economica.

Art. 10 - Modalità di stipula della convenzione

1. L'assegnatario, prima della consegna dell'alloggio, deve presentarsi nella sede del Comune – Ufficio Segreteria - nel giorno indicato dallo stesso con lettera raccomandata a/r, per la sottoscrizione della convenzione di assegnazione.
2. In caso di mancata stipula della convenzione di assegnazione, salvo il caso di giustificato impedimento da documentare da parte dell'interessato all'ente gestore entro dieci giorni da quello indicato, si dà corso alle procedure di annullamento dell'assegnazione.

Art. 11 – Successione nella domanda e nella assegnazione

1. In caso di decesso del richiedente o dell'assegnatario, gli succedono nella domanda, nella graduatoria o nell'assegnazione, nell'ordine, il coniuge, i figli, il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali, gli affini e gli altri componenti del nucleo.
2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, il Comune provvede all'eventuale voltura della convenzione di locazione uniformandosi alla decisione del giudice od alla volontà delle stesse parti espressa nel verbale di separazione omologato dal tribunale. In caso di cessazione della convivenza more uxorio, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura della convenzione di locazione uniformandosi alla volontà delle parti o, in difetto di accordo, in favore del convivente affidatario della prole o, in assenza di prole, in favore del soggetto con situazione economica più sfavorevole.
3. Se l'assegnatario, titolare della convenzione di locazione da almeno cinque anni, chiede la risoluzione della stessa per il trasferimento della residenza in altra abitazione o presso istituzioni o strutture comunitarie di ricovero o di cura, i componenti del nucleo richiedente possono subentrare nella convenzione secondo l'ordine indicato al comma 1. Il subentrante, purché risulti anagraficamente residente nell'alloggio da almeno tre anni, presenta domanda di voltura della convenzione di locazione nei sessanta giorni successivi al rilascio dell'alloggio da parte dell'assegnatario.
4. Nei casi previsti ai commi 1 e 2, l'ente gestore verifica, al momento della successione nell'assegnazione, che il subentrante e gli altri componenti del nucleo richiedente siano in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale. Nel caso previsto al comma 3, il Comune verifica, al momento della richiesta di voltura della convenzione di locazione, che siano congiuntamente in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale chi si trasferisce, chi subentra e gli altri componenti del nucleo richiedente.

Art. 12 – Cambio alloggio

1. Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzo o sovraffollamento degli alloggi comunali, nonché di disagi abitativi di carattere sociale, è possibile ricorrere a:
 - a) programmi di mobilità dell'utenza predisposti dal Comune;
 - b) cambi alloggio su richiesta dell'assegnatario;
 - c) cambi consensuali di alloggio tra assegnatari.
2. Il Comune può disporre la mobilità dell'utenza anche qualora venga meno l'esigenza per il nucleo di disporre di un alloggio privo di barriere architettoniche o per ragioni di tutela della civile convivenza.

Art. 13 – Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione è disposto se l'assegnatario:
 - a) perde prima della stipula della convenzione di locazione uno o più dei requisiti indicati dal Bando;

- b) rifiuta di stipulare la convenzione di locazione relativa ad un alloggio adeguato alla composizione del nucleo.

Art. 14 – Decadenza dell’assegnazione

1. L’assegnatario decade dal titolo a mantenere l’alloggio condotto in locazione se, successivamente alla stipula della convenzione di locazione:
 - a) non occupa l’alloggio entro sessanta giorni dalla stipula della convenzione, fatta salva la dimostrazione di un legittimo impedimento;
 - b) perde uno o più dei requisiti previsti dal Bando, fatta eccezione per il requisito del reddito ISEE per il quale non si fa riferimento a quanto indicato dal Bando, ma ai limiti di mantenimento del diritto, fissati dalla Regione Piemonte;
 - c) trasferisce volontariamente altrove la residenza o abbandona volontariamente l’alloggio per un periodo superiore a tre mesi, salvo preventiva autorizzazione del Comune;
 - d) si rende moroso per un periodo superiore a tre mesi, salvo che la morosità non sia riconosciuta incolpevole, secondo quanto previsto dal presente protocollo;
 - e) non produce, nonostante apposita diffida, la documentazione richiesta per il censimento socioeconomico dei nuclei assegnatari che il Comune va ad effettuare ogni due anni, salvo che la mancata o incompleta produzione di documentazione sia involontaria, in quanto dipendente da particolari condizioni dell’assegnatario, quali invalidità, anzianità, analfabetismo o altre particolari gravi cause.
 - f) cede, in tutto o in parte, l’alloggio a terzi o ne muta la destinazione d’uso;
 - g) apporta modificazioni all’alloggio non autorizzate dal Comune, ai locali accessori, agli impianti od apporta innovazioni arbitrarie in locali o spazi di uso comune o danneggia in qualsiasi modo l’immobile o le parti comuni dell’edificio, o ne impedisce l’utilizzazione prevista
 - h) adotta comportamenti penalmente perseguitibili, viola gravemente e ripetutamente le norme di civile convivenza contenute nelle regolamentazioni disciplinanti l’uso degli alloggi.
2. Il Comune, nei casi indicati al precedente comma 1, dispone la rescissione della convenzione di locazione con atto del Responsabile del Servizio competente.
3. Il Comune, ai sensi dell’articolo 21 ter della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), dispone con proprio provvedimento:
 - l’ingresso nell’alloggio;
 - l’esecuzione coattiva di interventi di messa in sicurezza, di messa a norma, di esecuzione di ordinanze amministrative o, comunque, necessari ad evitare o eliminare pericoli o danni a persone e cose, se l’assegnatario e gli altri occupanti l’alloggio non ne consentono l’esecuzione;
 - il rilascio dell’alloggio da parte di coloro che lo occupano senza titolo. Se necessario, l’ente gestore provvede, in via di autotutela, al recupero coattivo dell’alloggio occupato. Il provvedimento di rilascio costituisce titolo esecutivo ai sensi dell’articolo 474 del codice di procedura civile ⁽¹⁾.

Art. 15 – Procedure e modalità di concessione dell’ospitalità

1. È consentita, previa autorizzazione del Comune, l’ospitalità temporanea per il periodo di un anno a persone legate all’assegnatario da vincoli di parentela o di convivenza more uxorio, nonché per motivi di salute, di

¹ L’esecuzione forzata [2910 ss., 2930 c.c. e ss.] non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile.

Sono titoli esecutivi:

- 1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva;
- 2) le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali, nonché gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia;
- 3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli.

L’esecuzione forzata per consegna o rilascio non puo' aver luogo che in virtu' dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1) e 3) del secondo comma. Il precezzo deve contenere trascrizione integrale, ai sensi dell’articolo 480, secondo comma, delle scritture private autenticate di cui al numero 2) del secondo comma.

- studio, di lavoro o di pena, sempre che l'ingresso dell'ospite non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza.
2. La concessione dell'ospitalità temporanea comporta la revisione dei canoni di locazione, con riferimento alla situazione economica dei soggetti ospitati.
 3. I soggetti ospitati non hanno diritto a subentrare nel rapporto locativo in caso di decesso del titolare o di interruzione per qualsiasi causa del rapporto locativo stesso.
 4. L'eventuale sovraffollamento che potrebbe venirsi a determinare in ragione della concessione dell'ospitalità non dà diritto all'assegnatario di avanzare richiesta di cambio alloggio.
 5. L'ospitalità abusiva, configurando una cessione parziale dell'alloggio, comporta la rescissione della convenzione di locazione.
 6. Qualora il soggetto ospitato, al termine del periodo di cui al comma 1, non risulti iscritto da almeno un anno nella famiglia anagrafica dell'assegnatario, la richiesta di ospitalità può essere rinnovata da parte dell'assegnatario.
 7. Il Responsabile del Servizio, con proprio provvedimento, ha facoltà di concedere, dietro richiesta dell'assegnatario, un'ospitalità breve, per il periodo massimo di tre mesi, per le fattispecie di cui al comma 1. L'ospitalità breve è autorizzabile anche qualora comporti la perdita di uno o più dei requisiti per la permanenza, ferma restando la conseguente revisione del canone di locazione.
 8. Previa autorizzazione, l'ospitalità è consentita senza limiti temporali per persone che prestano assistenza, purché assunte con regolare contratto individuale di lavoro subordinato dall'assegnatario o da altro componente del nucleo richiedente. Le persone che prestano assistenza non sono computate nella definizione numerica del nucleo, il loro ISEE non concorre alla formazione dell'ISEE del nucleo e non hanno diritto a divenire componenti stabili del nucleo ed a subentrare nell'assegnazione dell'alloggio.

Art. 16 – Canone di locazione

1. Le variabili oggettive da considerare per la determinazione del canone di locazione sono:
 - calcolo equo canone, predisposto dall'ufficio tecnico comunale
 - reddito del nucleo familiare
2. Per la determinazione del canone di locazione e dei parametri ad esso collegati, si fa riferimento ai criteri fissati dalla Regione Piemonte con la L.R. 3/2010, in particolare riguardo ai concetti di:
 - a. definizione del reddito che determina la collocazione dei nuclei familiari in aree e fasce di appartenenza, indicate dalla Regione Piemonte nell'*allegato B del Regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011, n. 14/R.*
 - b. canone di locazione in base ad aree e fasce di appartenenza del nucleo indicato dalla Regione Piemonte nell'*allegato C del Regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011, n. 14/R.*
3. Ai fini della collocazione dei nuclei nelle rispettive aree e fasce di appartenenza, per reddito si intende quello annuo complessivo imponibile, relativo all'ultima dichiarazione fiscale, al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari di ciascun componente il nucleo che svolga attività lavorativa autonoma o dipendente o percepisca pensione. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse, ad eccezione dei sussidi o assegni percepiti, in attuazione delle vigenti norme, da componenti il nucleo familiare handicappati o disabili.
4. Gli assegnatari sono collocati nelle fasce reddituali sulla base delle risultanze del censimento socio-economico effettuato ogni biennio.
5. La collocazione degli assegnatari nelle fasce reddituali e l'applicazione del relativo canone di locazione hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è stato effettuato il censimento socio-economico. A tal fine, le fasce reddituali di cui all'allegato B sopra citato sono aggiornate dalla Giunta regionale sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
6. L'assegnatario ha in ogni caso diritto, su specifica e documentata richiesta, di essere collocato in una fascia reddituale inferiore se subisce una diminuzione del reddito. La collocazione nella fascia reddituale inferiore è disposta dal Responsabile del Servizio competente con decorrenza dal mese successivo alla richiesta.

L'assegnatario è tenuto ad autocertificare trimestralmente il perdurare della diminuzione della situazione reddituale, fino al successivo censimento socio-economico. Se l'assegnatario non provvede a tale autocertificazione, il Responsabile del Servizio provvede a ripristinare il canone applicato prima della collocazione nella fascia reddituale inferiore.

7. L'assegnatario è tenuto a comunicare al Comune ogni incremento della propria situazione economica, anche al fine di consentire, a decorrere dal mese successivo a quello dell'avvenuta variazione, l'adeguamento del canone di locazione.

Art.17 – Morosità colpevole e incolpevole

1. Il Comune, in caso di morosità superiore a tre mesi, provvede alla messa in mora dell'assegnatario. La morosità può essere sanata entro sessanta giorni dalla messa in mora per non più di una volta nel corso dell'anno.
2. Decorso inutilmente il termine di messa in mora dell'assegnatario di cui al comma 1, il Responsabile del Servizio competente provvede al pronunciamento della decadenza, ai sensi dell'articolo 13.
3. Il provvedimento di decadenza deve contenere un termine per il rilascio non superiore a tre mesi, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e compete al comune che lo ha adottato darne esecuzione.
4. E' definito moroso incolpevole il nucleo:
 - a. in possesso di un ISEE non superiore al 30 per cento del limite di accesso all'edilizia sociale, di cui all'articolo 4;
 - b. che ha corrisposto al Comune una somma, su base annua, stabilita annualmente dalla Giunta Comunale.

Art. 19 – Norme finali

Per tutto quanto non previsto dal presente protocollo si fa riferimento alla L.R. 3/2010 "Norme in materia di edilizia sociale".

ALLEGATI:

Tabella 1 <allegato A> del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011 n. 12/R.

Tabella 2 <allegato B> del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011 n. 12/R

Tabella 3 <allegato C> del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011, n. 14/R.

Tabella 4 < allegato A> fasce reddituali per il calcolo del canone di locazione (aggiornate per l'anno 2017) che sostituisce l'<allegato B> del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011, n. 14/R.