

COMUNE DI BARDOLINO

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DI ALLOGGI
DI PROPRIETA' COMUNALE



Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 18/04/2005.

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il Comune di Bardolino è proprietario di alcuni alloggi pervenuti per acquisto da Società, per ristrutturazione di edifici già comunali ma con diversa destinazione o per nuova costruzione in complessi sportivi

ART. 2
UTILIZZO

L'ente proprietario si riserva la facoltà di alienare gli immobili suindicati, siano o meno occupati, di dare loro diversa destinazione o di concedere gli stessi in locazione,
Il presente Regolamento detta norme riguardanti la gestione degli alloggi medesimi da destinarsi anche ad uso socio-assistenziale.

ART. 3
DEFINIZIONI DELLE CONDIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE

Possono presentare domanda di assegnazione precaria di alloggi comunali tutti i soggetti residenti nel Comune di Bardolino che siano in possesso delle condizioni di cui al successivo art. 6 e di almeno una delle condizioni previste dall'art. 7.

ART. 4
DEFINIZIONE DI FAMIGLIA E NUCLEO FAMILIARE

Per nucleo familiare si intende quello definito dall'art. 2 commi 6 e 6 bis del D.L. 13.03.1988 n. 69, convertito, con modificazioni, nella Legge 13.05.1988 n. 153.

Fanno altresì parte del "nucleo familiare" il convivente "more uxorio", gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di presentazione della domanda.

Inoltre, per nucleo familiare avente diritto, si intende anche il nucleo di persone non legate da vincoli di parentela o affinità qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

Tale forma di convivenza, deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa del nucleo, essere stata instaurata almeno due anni prima della data di presentazione della domanda di assegnazione ed essere comprovata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ed ai fini di un eventuale controllo, risultare all'anagrafe competente.

I minori in affidamento all'interno dei nuclei aventi diritto sono equiparati a quelli adottivi e naturali.

ART. 5
DEFINIZIONI CONCERNENTI IL REDDITO

Per quanto concerne il reddito complessivo del nucleo familiare meglio sopra definito, il limite di reddito per l'accesso è calcolato, ai sensi del D. Lgs. 31.3.1998, n. 109 e successive modifiche ed integrazioni in base all'ISE (indicatore situazione economica) ed all'ISEE (indicatore situazione economica equivalente) nel seguente modo:

A1. valore ISE

non deve superare € 30.000,00 (L. 58.088.100) il patrimonio mobiliare del nucleo non deve essere superiore ad € 35.000,00 (L: 67.769.450), al lordo della franchigia prevista dal D. Lgs. 109/98 come modificato dal D. Lgs. 130/2000, ossia € 15.493,71 (L. 30.000.000.=);

A2. valore ISEE

non deve superare € 15.000,00 (L. 29.044.050);

Per i nuclei con reddito da sola pensione e presenza di almeno un componente di età superiore a 65 anni, il valore ISEE del nucleo familiare risultante dall'attestazione rilasciata dall'I.N.P.S è diminuito del 20%.

I sopraindicati importi, potranno essere rivalutati annualmente dalla Giunta Comunale, sulla scorta dell'andamento del costo della vita.

ART. 6 CONDIZIONI SOGGETTIVE

1. Costituiscono condizioni soggettive:
 - a) il possesso della cittadinanza di uno Stato dell'Unione Europea oppure il possesso della cittadinanza di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea, unitamente al permesso di soggiorno regolarmente rilasciato dalla Questura di Verona;
 - b) la residenza nel Comune di Bardolino da almeno cinque anni, senza che vi siano stati accertamenti negativi della stessa;
 - c) la non disponibilità di diritti reali di unità abitative o parti di essi ubicati in qualsiasi Comune della Repubblica (ovvero la loro cessione nei cinque anni precedenti, se non per effettiva comprovata necessità);
 - d) assenza di procedimenti penali in corso.
2. Il permesso di soggiorno rilasciato ai sensi dell'art. 5 comma 3 lett. d) del T.U., come modificato dalla Legge 30.07.2002, n. 189 sulle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, approvato con D. Leg.vo n. 286/98 deve essere in corso di validità o in ogni caso non deve mancare meno di un mese dalla sua scadenza; in tale caso il procedimento viene sospeso fino all'ottenimento del rinnovo.

ART. 7 CONDIZIONI OGGETTIVE

1. Costituiscono condizioni oggettive:
 - a) indisponibilità di un alloggio;
 - b) l'utilizzo di abitazione impropria oppure priva dei requisiti di cui all'art. 221 del T.U.LL.SS. ovvero che risulti antiigienico da accertamento dell'U.L.S.S.;
 - c) la coabitazione nello stesso alloggio di più nuclei familiari;
 - d) la presenza nell'abitazione di barriere architettoniche per nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap;
 - e) la sussistenza di provvedimento di sfratto già intimato, con esclusione dei casi di sfratto per morosità oppure per inadempienza contrattuale;
 - f) il rilascio di alloggio a seguito di ordinanza di sgombero per inagibilità.

L'assegnazione degli alloggi, inoltre, nell'ambito della Regione Veneto, a seguito della L.R. 10/96 nei limiti del possibile, avviene nel rispetto dei seguenti parametri relativi alla superficie utile:

mq. 46	per una persona
mq. 60	per due persone
mq. 70	per tre persone
mq. 85	per quattro persone
mq. 95	per cinque persone
oltre mq. 110	per più di cinque persone.

ART. 8
PARTICOLARI CONDIZIONI SOGGETTIVE

1. Nel caso in cui il richiedente o un componente del suo nucleo familiare abbia una situazione di disagio socio-sanitario (psicopatologia psichiatrica, tossicodipendenza, alcolismo, ex detenuti ecc.) è condizione essenziale la sottoscrizione, all'atto dell'assegnazione, di apposito impegno a seguire i programmi riabilitativi ritenuti necessari dall'èquipe specialistiche presenti nel territorio.

ART. 9
DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI A PARTICOLARI USI SOCIALI

1. Gli alloggi di proprietà comunale, oltre che all'uso di abitazione precaria per famiglie, possono essere destinati a particolari usi sociali.

ART. 10
CRITERI DI ASSEGNAZIONE

1. Ai fini dell'assegnazione precaria si tiene conto dei criteri e dei punteggi indicati nel presente Regolamento.
2. Per la destinazione di cui all'art. 8 si tiene conto del "progetto" presentato e della sua valenza sociale in relazione alla disponibilità di alloggi, alla loro idoneità all'utilizzo progettato, al livello di urgenze abitative previste.

ART. 11
DOMANDA E ASSEGNAZIONE PRECARIA

Entro 60 giorni dalla piena disponibilità di un alloggio, la Giunta Comunale di norma, semprechè il Consiglio Comunale non abbia deciso per l'alienazione o per un diverso utilizzo, indice un bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi resesi disponibili.

Tale disponibilità dovrà essere resa nota alla cittadinanza mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune di Bardolino nonché sul sito internet per giorni 30 e dovrà essere assicurata la massima pubblicizzazione dello stesso con altre forme ritenute eventualmente più idonee.

Le domande di assegnazione degli alloggi dovranno pervenire al Comune entro il termine e con le modalità fissate nell'avviso stesso, pena la loro esclusione.

ART. 12
ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E FORMAZIONE DELLA PROPOSTA DI GRADUATORIA

L'assistente sociale, di concerto con il Responsabile dell'Area Amministrativa – segreteria o suo delegato, entro 20 giorni dalle scadenze indicate dall'art. 11 del presente regolamento provvede all'istruttoria delle domande pervenute, verificandone la completezza e la regolarità ai fini dell'ammissibilità.

Provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda sulla base delle condizioni dichiarate dall'interessato e secondo quanto sotto riportato.

CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER L'ASSEGNAZIONE PRECARIA DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE

- 1) CONDIZIONI SOGGETTIVE

A. Residenza nel Comune da almeno cinque anni:

durata residenza	punti
da 5 a 10 anni	1
da più di 10 anni	2

B. Consistenza numerica del nucleo familiare in relazione alla presenza di minori:

n° componenti minori	punti
1	1
2	2
3	3
4	4

C. Presenza di anziani ultrasessantacinquenni:

n° componenti	punti
1	1
2	2
3	3
4	4

D. Presenza di persone portatrici di handicap:

1 punto per ogni portatore di handicap certificato ai sensi di legge.

E. Situazione reddituale del nucleo familiare calcolato ai sensi del Regolamento comunale per la concessione di contributi e/o benefici economici assistenziali:

Reddito inferiore del 25% al minimo vitale calcolato ai sensi dell'art. 14 Regolamento: punti 1;

Reddito inferiore del 50% al minimo vitale calcolato ai sensi dell'art. 14 Regolamento: punti 2

2) CONDIZIONI OGGETTIVE

punti 5 per il possesso di ciascuna delle condizioni di cui all'art. 7.

Gli addetti della fase istruttoria, qualora riscontrino l'inattendibilità dei requisiti o condizioni dichiarate nella domanda, segnalano alla Commissione di cui al successivo articolo 13 ogni elemento in loro possesso corredato di eventuale documentazione per le determinazioni di competenza della commissione stessa.

ART. 13

FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA

La graduatoria definitiva di assegnazione degli alloggi viene formulata dalla apposita Commissione Assistenza..

La graduatoria è pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni e notificata agli interessati nelle forme di legge.

Entro 15 giorni dalla pubblicazione o dalla notifica, tutti gli interessati possono presentare opposizioni che, entro i successivi 15 giorni vengono esaminati dalla stessa Giunta.

Esaminate le opposizioni, entro i successivi 15 giorni la Giunta Comunale formula la ed approva graduatoria definitiva. In caso di parità di punteggio si procederà in ordine di priorità nella presentazione della domanda.

L'efficacia della graduatoria definitiva cessa con l'assegnazione degli alloggi indicati nel bando.

L'assegnazione degli alloggi avverrà secondo graduatoria definitiva e nel rispetto delle norme igienico sanitarie in rapporto alla superficie del locale/numero dei componenti il nucleo familiare.

Nei limiti di disponibilità, le famiglie più numerose hanno diritto agli alloggi di superficie maggiore.

ART. 14

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI PER SITUAZIONI DI EMERGENZA

1. In deroga alla graduatoria stilata o nel caso di alloggio libero per il quale non si è ancora provveduto alla pubblicazione del bando, la Giunta Comunale per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa, sentita la Commissione assistenza e per comprovate motivazione di pubblico interesse e/o sociale o per l'esecuzione urgente di opere pubbliche, ha facoltà di assegnare tale alloggio.

I beneficiari degli alloggi di cui al presente articolo devono possedere i requisiti prescritti per i concorrenti all'assegnazione.

L'assegnazione di cui al presente articolo è effettuata con ordinanza del Sindaco con le modalità stabilite dalle deliberazioni comunali e dal presente regolamento.

ART. 15

DURATA DELL'ASSEGNAZIONE PRECARIA

La durata dell'assegnazione precaria non può superare i due anni, decorrenti dal provvedimento, salvo il caso di anziani ultrasessantacinquenni che, sulla base della loro condizione psico-fisica risultino idonei a provvedere a sé stessi svolgendo una vita autonoma, nel qual caso, su relazione dell'Assistente sociale, L'assegnazione alla scadenza può essere prorogata di volta in volta di ulteriori due anni con apposito provvedimento della Giunta Comunale.

Entro tre mesi antecedenti la scadenza del secondo anno il Comune, in contraddittorio con il titolare dell'alloggio dovrà verificare nuovamente la sussistenza delle condizioni economiche del titolare ivi comprese quelle degli altri membri del nucleo familiare ovvero dei conviventi. A tal fine il Concessionario sarà obbligato a presentare ai competenti uffici comunali la documentazione economica relativa.

L'accertamento di cui al comma 2, dovrà essere operato anche nei confronti di coloro che risultano - alla data di adozione del presente regolamento - già assegnatari di alloggi di proprietà comunale.

Il concessionario potrà ottenere il rinnovo del contratto, se la situazione economica al momento del rinnovo del rapporto sia conforme ai criteri ed ai punteggi determinati dal presente Regolamento. Se le condizioni sono venute meno, il Concessionario e le persone con lui conviventi saranno tenute a rilasciare l'immobile entro e non oltre la data di scadenza del biennio e senza alcun obbligo di disdetta da parte del Comune. Comunque sarà obbligo tassativo per il concessionario comunicare tempestivamente tutte le modifiche migliorative delle condizioni in forza delle quali l'alloggio è stato assegnato anche durante il normale periodo di assegnazione dell'alloggio medesimo.

L'intervenuta modifica delle condizioni economiche nel corso del biennio del concessionario, ovvero delle persone conviventi, costituisce causa di revoca della concessione quando non sia conforme ai criteri ed ai punteggi determinati dal presente Regolamento. In questi casi l'Amministrazione Comunale entro e non oltre 30 giorni da tale accertamento, con provvedimento espresso della Giunta Comunale, provvederà alla revoca della concessione ed alla sostituzione con altro assegnatario avente diritto all'alloggio.

L'assegnazione precaria di un alloggio per motivi socio assistenziali, equivale, per il tempo in cui lo stesso viene occupato, ad un beneficio economico a valere per eventuali ulteriori contributi, con esclusione del contributo di minimo vitale.

ART. 16
DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone di assegnazione è fissato annualmente dalla Giunta comunale in maniera equa e congrua, in ottemperanza alle vigenti disposizioni in materia, tenendo anche conto dell'aspetto sociale della assegnazione stessa.

ART. 17
SUBENTRI

1. In caso di decesso del titolare dell'assegnazione subentrano nella titolarità i componenti del nucleo familiare come definito dall'art. 4.
2. In caso di separazione personale risultante da sentenza o da omologazione consensuale, da scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il subentro è ammesso secondo le decisioni giudiziarie.
3. In tutti i casi di subentro deve essere verificata la permanenza delle condizioni che hanno dato origine all'assegnazione precaria e modificato il titolo relativo.

ART. 18
OSPITALITA' TEMPORANEA

In via generale non è ammessa l'ospitalità nell'alloggio di altre persone non appartenenti al nucleo familiare, salvo quando trattasi di persone legate da vincoli di parentela e affinità fino al quarto grado, per un periodo non superiore a quindici giorni prorogabile fino a novanta giorni in caso di comprovato bisogno.

ART. 19
MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE

La mancanza anche parziale del pagamento del canone come pure l'inosservanza di qualsiasi obbligo legale o contrattuale, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del Concessionario ed il conseguente risarcimento danni, oltre al pagamento di quanto, dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 20
ANNULLAMENTO, DECADENZA E REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE

1. Si ha annullamento dell'assegnazione precaria allorché la stessa abbia avuto luogo:
 - a) sulla base di dichiarazioni mendaci;
2. La decadenza dell'assegnazione precaria è dichiarata a seguito di:
 - a) cessione dell'alloggio;
 - b) sublocazione dell'alloggio;
 - c) mutazione della destinazione d'uso;
 - d) destinazione dell'alloggio ad attività illecite;
 - e) morosità nel pagamento del canone protrattasi oltre tre mesi;
 - f) rinuncia unilaterale agli impegni assunti di cui all'art. 8.
3. La revoca dell'assegnazione precaria è dichiarata a seguito di:
 - a) mancato utilizzo dell'alloggio protrattosi per 180 giorni (salvo caso idoneamente documentato e giustificato di malattia);
 - b) perdita delle condizioni soggettive e oggettive che hanno determinato l'assegnazione precaria.

- c) ospitalità permanente a terzi oltre il limite massimo consentiti
- d) ulteriori casi previsti nel contratto di concessione.

ART. 21

PROCEDURA PER L'ANNULLAMENTO, LA DECADENZA E LA REVOCA

1. Qualora si determinino le condizioni di cui al precedente art. 20 il Responsabile Area Amministrativa provvede ad avviare il procedimento conseguente, dandone motivata comunicazione all'assegnatario mediante raccomandata con avviso di ricevimento.
2. L'assegnatario nel termine perentorio di 10 giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione ha facoltà di presentare le proprie deduzioni scritte.
3. Il provvedimento previsto è adottato dal dirigente competente, informata la Giunta Comunale, ed è comunicato all'assegnatario che deve rilasciare l'alloggio entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione del provvedimento.
4. Nel caso in cui l'assegnatario non rilasci l'alloggio alla scadenza prevista, il dirigente competente agirà in sede di autotutela mediante l'emissione di ordinanza di sgombero attuata a spese dell'interessato.

ART. 22

TIPOLOGIA DELL'ASSEGNAZIONE PRECARIA

Nel provvedimento di assegnazione precaria viene precisata la durata, il canone e le altre condizioni di utilizzo; all'atto dell'emissione l'assegnatario deve sottoscrivere formale dichiarazione di accettazione di tutte le clausole in esso contenute, di essere a conoscenza di tutte le norme del presente Regolamento e di impegnarsi a lasciare libero l'alloggio alla scadenza.

ART. 23

RILASCIO DEI LOCALI

Il Concessionario riconosce che i locali affidati sono consegnati in buono stato (vuoti, puliti e tinteggiati) a norma dell'art. 1575 Codice Civile e dovranno essere riconsegnati nel medesimo stato in cui li ha ricevuti entro il termine della concessione (per scadenza, decadenza, revoca, risoluzione): Potrà essere stabilita ad assoluta e piena discrezione del Comune una data di consegna dell'immobile diversa rispetto alla data di scadenza, decadenza, revoca o risoluzione della concessione per lo stretto tempo necessario allo sgombero dei locali. Al momento della consegna delle chiavi verrà effettuato un controllo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare lo stato dell'alloggio ed eventuali indennizzi o risarcimenti a carico del Concessionario. La verifica del rispetto degli obblighi di conservazione e restituzione dell'immobile sarà fatta tenendo conto del deperimento connesso al normale e diligente uso e manutenzione dei beni. Qualora le chiavi non fossero per qualsiasi motivo riconsegnate al termine della concessione, il Concessionario autorizza fin d'ora espressamente il Comune, senza alcuna riserva o eccezione, al cambio della relativa serratura senza obbligo di avviso o di comunicazione e con spese a carico del Concessionario. Qualora al termine della concessione (per scadenza, decadenza, revoca, risoluzione), il Concessionario non riconsegnasse nei termini stabiliti dal presente articolo l'alloggio stesso, dovrà pagare al Comune una penale proporzionale pari a tre volte l'affitto mensile per ogni mese di ritardo nella restituzione, fatto salvo il risarcimento per eventuali danni. Il concessionario non potrà apportare all'alloggio modifica qualsiasi, né eseguire lavori di abbellimento od adattamento senza il preventivo permesso scritto da parte del Comune. Tutte le spese indistintamente saranno a carico del Concessionario che dovrà impegnarsi per eventuali lavori di riduzione in pristino se richiesti dal Comune.

Il concessionario non potrà collocare nelle pareti esterne della casa o dei locali concessi qualsiasi iscrizione od altro, senza il permesso scritto del locatore.

ART. 24 RIPARAZIONI

Le riparazioni saranno a carico del Concessionario ai sensi degli artt. 1576-1609 del Codice Civile. Qualora il Concessionario non provveda ad eseguirle, il Comune vi provvederà direttamente addebitandone il costo al Concessionario che dovrà rimborsarlo entro e non oltre 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Il mancato rimborso produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del Concessionario ed il risarcimento dei danni, oltre il pagamento di quanto dovuto ai sensi dell'art. 146 del Codice Civile.

ART. 25 OPERE DI RESTAURO O ABBELLIMENTO DELL'ALLOGGIO

Il Comune potrà effettuare qualsiasi opera di restauro interna od esterna, o di abbellimento della casa senza che il Concessionario possa fare opposizione né chiedere compensi od indennizzi di sorta, valendosi degli artt. 1583 – 1584 Cod. Civ. anche se eccedesse in durata il tempo consentito dalle leggi e dalla consuetudine. La durata dovrà essere concordata tra le parti.

ART. 26 SPESE CONDOMINIALI

Rimangono a carico del concedente le sole spese di manutenzione straordinaria ed altre derivanti da obblighi di Legge (assicurazione sulla proprietà). Le spese condominiali ed accessorie, ivi comprese le spese relativa all'amministratore, sono a totale carico del concessionario

ART. 27 ISPEZIONE DEI LOCALI

Il Comune potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi previa comunicazione scritta ed alla presenza del Concessionario che non potrà in alcun modo impedire o vietare l'ispezione programmata.

ART. 28 RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi di tutti, nessuno escluso, dei danni causati per sua colpa per qualsiasi fatto o evento diretto od indiretto inerente e conseguente l'utilizzo dei locali concessi. E' responsabile per eventuali spandimenti di acqua, fughe di gas, incendi ed altre cause non escluse le spese per i restauri.

Il Concessionario è inoltre responsabile per il mancato adempimento od osservanza di una o più norme del presente regolamento, dell'eventuale regolamento condominiale se ed in quanto esistente nonché delle clausole previste nel contratto di concessione.

Qualsiasi inadempienza del concessionario di uno o più obblighi previsti nel presente Regolamento può costituire motivo di esclusione da successive concessioni.

ART. 29
DISPOSIZIONI FINALI

Sono abrogate tutte le precedenti disposizioni comunali riguardanti la gestione degli alloggi di proprietà comunale in contrasto con il presente Regolamento.