

COMUNE DI CAVRIAGO
(Provincia di Reggio Emilia)



**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE
DI ALLOGGI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

ART. 1

Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, in attuazione di quanto previsto della Legge Regionale. 8 agosto 2001, n. 24 e successive modificazioni, le funzioni relative all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica d'ora in avanti denominati ERP, siti nel territorio comunale.

ART. 2

Modalità di assegnazione

1. All'assegnazione degli alloggi E.R.P, si provvede. sulla base di una graduatoria aperta, costituita ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) della Legge Regionale n. 24 del 08/08/2001 e successive modificazioni
2. La graduatoria è aggiornata di norma a cadenza semestrale alla data del 15/06 ed alla data del 15/12 di ogni anno e approvata entro un mese dalla data dell'aggiornamento della stessa (15/07 – 15/01).
3. Il Comune da massima diffusione alle modalità di presentazione delle domanda tramite apposito avviso permanente sul proprio sito internet www.comune.cavriago.re.it. Ogni aggiornamento della graduatoria verrà pubblicato per trenta giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune e sul sito istituzionale.
4. Fino all'approvazione della nuova graduatoria, gli alloggi sono assegnati sulla base della graduatoria vigente.

ART. 3

Contenuti e modalità di presentazione della domanda

1. La domanda, presentata in autocertificazione ai sensi della D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni, è redatta su apposito modulo fornito dal Comune e dovrà contenere:
 - a) Le generalità del richiedente e dei componenti il nucleo familiare;
 - b) La dichiarazione relativa al possesso dei requisiti per l'accesso e delle condizioni possedute ai fini dell'attribuzione dei punteggi;
 - c) il luogo in cui dovranno essere inviate al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.
2. La domanda dovrà contenere l'autorizzazione al recupero dall'apposita banca dati dell'Attestazione ISEE in corso di validità al momento della presentazione o dell'aggiornamento della stessa, ai sensi di quanto previsto dal DPCM 159/2013 e successive modificazioni. L'ISEE di riferimento è quello ordinario. E' ammessa la presentazione dell'ISEE corrente secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
3. Qualunque aggiornamento, modifica, integrazione e correzione relativa al contenuto della domanda potrà essere presentata dal richiedente in qualsiasi momento, ad esclusione dei periodi destinati alla elaborazione della graduatoria (di norma nei **30** giorni successivi alle date di cui all'art. 2 comma 2).

4. Al momento della presentazione della domanda viene rilasciata apposita ricevuta che riepiloga le dichiarazioni rese in regime di autodichiarazione da parte del richiedente ed in particolare evidenzia:
 - lo stato della domanda (Attiva, Sospesa, Esclusa, Riserva) e, in caso di domanda non attiva, la motivazione della sospensione, della esclusione o della riserva;
 - il totale punteggi conseguiti.Avverso quanto riportato nella ricevuta è onere del richiedente presentare osservazioni entro la data di aggiornamento della graduatoria. Trascorso tale termine la domanda si intende definitiva.
5. La validità della domanda coincide con la data di scadenza dell'Attestazione ISEE. Il richiedente è quindi tenuto a presentare una nuova domanda in data successiva alla scadenza dell'Attestazione ISEE, in caso contrario la domanda verrà eliminata dalla graduatoria, poiché scaduta.
6. Qualora, alla date di aggiornamento della graduatoria (15 giugno e 15 dicembre), siano intervenute variazioni anagrafiche sul nucleo familiare o sulla residenza senza che ne sia seguito l'aggiornamento della domanda, la stessa rimarrà sospesa sino al primo aggiornamento utile.

ART 4.

Requisiti per l'accesso

1. La domanda può essere presentata dai nuclei in possesso dei requisiti definiti dall'art. 15 della Legge Regionale 24/2001 e successive modificazioni;
2. La composizione del nucleo familiare che può fare domanda è stabilita dall'art. 24 della L.R. 24/01, e dal D.P.C.M. 4 aprile 2001 n. 242. Ogni cittadino può appartenere ad un unico nucleo familiare nella medesima graduatoria. In caso di coniugi con diversa residenza anagrafica, questi, ai sensi della disciplina sull'ISE, sono compresi entrambi nella medesima domanda anche se non indicato dal richiedente. In caso di affido condiviso del minore lo stesso potrà essere inserito nella domanda del genitore nel cui stato di famiglia anagrafico è inserito.

ART 5.

Cause di esclusione

1. Coloro che occupano abusivamente un alloggio di ERP non possono presentare domanda di assegnazione alloggio.
2. La domanda di coloro che hanno un debito nei confronti del Comune o del Gestore a qualsiasi titolo rimane sospesa sino all'estinzione del debito pregresso a meno che per il debito non sia in corso una rateizzazione pienamente rispettata per il recupero della posizione. Fanno eccezione i nuclei in carico al Servizio Sociale Territoriale per il quali è attivo un progetto di sostegno.
3. Coloro che sono stati dichiarati decaduti per le motivazioni di cui alle lettere a), b), c) h-ter) dell'art. 30 comma 1 L.R. 24/2001 e successive modificazioni, sono esclusi dalla graduatoria per due anni dalla pronuncia di decadenza e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga;

ART.6

Punteggi di selezione della domanda

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati in base alla graduatoria di assegnazione formata sulla base dei punteggi secondo quanto indicato nell'allegata Tabella dei Punteggi:
 - Condizioni Soggettive, riferite alla presenza nel nucleo familiare del richiedente: anziani, invalidi, famiglie monogenitoriali;
 - Condizioni Oggettive, riferite alla condizione abitativa del nucleo familiare del richiedente: grave disagio abitativo, sfratti e separati, sistemazione precaria;
 - Condizioni Economiche, riferite alla situazione economica del nucleo familiare del richiedente e all'incidenza del canone di locazione sul reddito del nucleo;

ART.7

Procedimento di formazione della graduatoria

1. **Il Comune** approva la graduatoria con cadenza semestrale come previsto dall'art. 2 comma 2). I punteggi vengono attribuiti sulla base delle condizioni autodichiarate nella domanda e della documentazione allegata alla stessa dal richiedente.
2. In caso di pari punteggio le domanda saranno ordinate in base all'anzianità di residenza e al valore ISEE dal più basso al più alto. In caso di ulteriore eventuale parità, si potranno utilizzare i seguenti criteri: presenza di anziani con oltre 75 anni o di portatori di handicap, genitore solo con figlio minore.
3. In caso di omissioni o irregolarità rilevabili d'ufficio, non costituenti falsità, il richiedente viene invitato, a mezzo raccomandata, a provvedere al completamento o regolarizzazione della domanda entro le date di cui all'art. 2 comma 2. In caso di inerzia dell'interessato oltre il termine suddetto, fatti salvi i casi di forza maggiore, la domanda è esclusa per mancata regolarizzazione.
4. Ogni graduatoria viene approvata e pubblicata con determinazione dell'ufficio competente, di norma, entro la fine del mese successivo al termine di chiusura della raccolta delle domande.
5. La graduatoria entra in vigore il giorno successivo all'approvazione e rimane in vigore sino all'approvazione del successivo aggiornamento.
6. Qualora, successivamente alla pubblicazione della graduatoria, dovesse risultare un'errata attribuzione del punteggio alla quale consegua un'errata collocazione del richiedente in graduatoria, l'Ufficio preposto, in sede di autotutela amministrativa, provvede a comunicare all'interessato che la posizione in graduatoria è dovuta ad errore nell'attribuzione del punteggio richiesto, assegnando un termine di 10 giorni per l'eventuale produzione di controdeduzioni, decorso il quale, il dirigente dell'Ufficio preposto, determina con provvedimento definitivo la nuova collocazione in graduatoria.

ART. 8

Verifica pre assegnazione

1. In sede di assegnazione degli alloggi, il **Comune** verifica l'esistenza e la permanenza dei requisiti che hanno determinato il punteggio. La verifica riguarda l'esistenza dei requisiti dichiarati.
2. Sulla base del numero e della tipologia degli alloggi resisi disponibili a cadenza semestrale vengono individuate le domande da istruire ai fini di una eventuale assegnazione.
3. L'istruttoria consiste nella verifica di tutte le dichiarazioni rese in regime di autodichiarazione ivi comprese quelle di cui all'Attestazione ISE valida al momento di presentazione della domanda.
4. Le domande così istruite vengono sottoposte all'esame della commissione di cui al successivo art. 9.
5. Il Comune si riserva di inviare alla Guardia di Finanza un campione delle domande in graduatoria al fine di verificare l'attendibilità delle condizioni dichiarate

ART 9

Commissione per l'assegnazione di alloggi di ERP

1. Viene costituita apposita Commissione per l'esercizio delle seguenti funzioni:
 - La verifica dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi di ERP sulle domande per le quali, in base agli alloggi disponibili, l'Ufficio provvederà all'istruttoria pre assegnazione e ad eventuale assegnazione
 - La verifica dei parametri di cui al successivo art. 12
 - Definizione orientamenti di carattere generale relativi all'interpretazione del presente regolamento.
2. La Commissione è così composta:
 - dal Responsabile del Settore competente o da un suo delegato con funzioni di Presidente
 - da un rappresentante del Comune
 - da un rappresentante del Servizio Sociale territoriale
 - da tre rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini più rappresentative su base regionale che sarà indicato dalle stesse
 - da un rappresentante di Ente esterno (ACER)
3. Le funzioni di segreteria vengono svolte dal referente preposto all'istruttoria della graduatoria.
4. Per la validità delle riunioni è sufficiente la presenza di metà più uno dei componenti la commissione.
5. Le deliberazioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale quello del presidente.
6. Agli oneri di funzionamento della Commissione provvede il Comune.
7. La Commissione rimane in carica sino al rinnovo degli organi comunali.

Art. 10

Assegnazione, scelta e consegna degli alloggi di ERP

1. Il Comune procede all'assegnazione degli alloggi dandone comunicazione diretta agli interessati con lettera raccomandata nella quale sono indicati il giorno e l'ufficio dove l'interessato deve presentarsi (con almeno 8 giorni di preavviso), per l'accettazione o la rinuncia all'alloggio.
2. A seguito dell'accettazione formale da parte dell'assegnatario, il servizio competente adotta il provvedimento di assegnazione.
3. Nel caso l'alloggio non sia accettato l'assegnatario perde il diritto all'assegnazione.
4. Il Comune, sulla base dei provvedimenti di assegnazione, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, degli assegnatari per la stipulazione dei contratti, per la consegna dei regolamenti e per la successiva consegna dell'alloggio.
5. L'assegnatario che accetta l'assegnazione decade dalla graduatoria. Parimenti l'assegnatario che non sottoscrive il contratto di locazione e non provveda ad assumere in consegna l'alloggio, entro i termini indicati nella comunicazione, senza adeguata giustificazione, è dichiarato decaduto dall'assegnazione, con conseguente esclusione dalla graduatoria.
6. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla consegna, salvo proroga concessa dal Comune o Ente Gestore a seguito di motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione e la definitiva esclusione dalla graduatoria. La dichiarazione di decadenza è pronunciata dal Comune con proprio provvedimento, previa comunicazione mediante lettera raccomandata all'interessato, il quale può presentare deduzioni scritte e documenti entro 15 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 11

Disponibilità degli alloggi da assegnare

1. L'Ente Gestore degli alloggi è tenuto a comunicare al Comune l'elenco di tutti gli alloggi da assegnare, intendendosi sia gli alloggi di nuova costruzione o ristrutturati, sia quelli resisi disponibili a cadenza semestrale entro il 15-06 e il 15-01.
2. La comunicazione dovrà contenere la piantina dell'alloggio, la descrizione dello stesso con le relative metrature, la presenza di pertinenze, di barriere architettoniche all'accesso o interne ed una stima delle spese condominiali.
3. Per gli alloggi per i quali è previsto il ripristino, l'Ente Gestore è tenuto a comunicare al Servizio competente la data presunta di ultimazione dei lavori e quella della effettiva disponibilità degli alloggi stessi, a conclusione dei lavori di ripristino di cui sopra.
4. Qualora gli interventi di ripristino debbano essere effettuati in applicazione di specifiche disposizioni di legge, l'Ente Gestore informa di ciò il Comune indicando i tempi di effettuazione e conclusione dei lavori.
5. Nell'ambito della Convenzione con il gestore del patrimonio sarà meglio definita la ripartizione degli oneri legati agli interventi preliminari all'assegnazione degli alloggi.

Art. 12

Modalità di individuazione degli alloggi da assegnare

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine di graduatoria è effettuata dal Comune, secondo gli standard abitativi (DM 5 del luglio 1975) di seguito specificati, e compatibilmente con il patrimonio di ERP disponibile:
 - a) alloggi con superficie fino a 55 mq. sono assegnabili ad un nucleo fino a 3 persone
 - b) alloggi con superficie da 56 mq. fino a 65 mq., sono assegnabili ad un nucleo familiare fino a 4 persone
 - c) alloggi con superficie da 66 mq. fino a 75 mq., sono assegnabili ad un nucleo familiare fino a 5 persone (salvo esigenze di nuclei familiari al cui interno sia presente un invalido o portatore di Handicap che necessita di particolari ausili o attrezzature)
 - d) alloggi con superficie da 76 mq. a 85 mq. sono assegnabili ad un nucleo familiare fino a 6 persone.
 - e) alloggi con superficie oltre i 86 mq. sono assegnabili ad un nucleo familiare composto da 7 persone e oltre.
2. In caso di assegnazione a nucleo familiare in cui sia presente una donna in stato di gravidanza, attestato da certificato medico, lo standard abitativo è individuato tenendo conto di una persona in più. Tale criterio è esteso ai nuclei familiari in cui si siano verificati accrescimenti per effetto di nascita, di adozioni o di affidi.
3. Il Comune o l'Ente Gestore, inoltre, qualora ravvisi nella tipologia dell'alloggio una situazione tale da non soddisfare le necessità del nucleo familiare pur essendo la metratura dell'alloggio idonea alla composizione del nucleo stesso può, anche in questo caso, effettuare assegnazioni in deroga agli standard abitativi di cui al comma 1.

ART. 13

Concessioni provvisorie di emergenza abitativa

- Il Comune può destinare, attraverso il Servizio Sociale Territoriale, una parte degli alloggi di ERP a situazione di grave emergenza abitativa con concessione provvisoria che non deve superare i due anni. Rientrano in tale provvedimento le gravi situazioni di disagio economico, sociale e sanitario valutate dal Servizio Sociale Territoriale nell'ambito di un progetto di presa in carico;
- Non possono contemporaneamente essere destinati a concessione provvisoria per grave emergenza abitativa più del 5% degli alloggi ERP alla data del 31/12 di ogni anno.
- La quota da destinare alla concessione provvisoria per grave emergenza abitativa non deve essere superiore al 40% delle disponibilità annue.
- Gli alloggi di ERP destinati all'emergenza abitativa possono essere dedicati a progetti sperimentali di housing sociale sulla base delle valutazioni del Servizio Sociale Territoriale nell'ambito di progetti di presa in carico.
- Qualora occorra provvedere alla provvisoria sistemazione abitativa di nuclei familiari colpiti da calamità naturali o pubbliche, si prescinde dalle condizioni e dal numero di alloggi di cui ai precedenti commi.

Art. 14

Contratto di locazione

1. Il contratto di locazione degli alloggi di ERP ha durata di tre anni e alla scadenza è prorogato tacitamente per periodi di tre anni fatto salvo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 30 della L.R. 24/2001 in materia di decadenza dall'assegnazione e successive modificazioni.
2. Il canone di locazione degli alloggi di ERP è determinato sulla base dei criteri della normativa regionale vigente.

Art. 15

Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dell'assegnazione è disposta dal Comune nei casi di inosservanza delle norme di cui all'art. 30 della L.R. 24/2001 e successive modificazioni.
2. In caso di procedimenti di decadenza avviati per le cause di cui all'art. 30 comma 1 lettera a) con riferimento all'abbandono dell'alloggio sono ritenuti gravi motivi che giustificano l'assenza, situazioni legate a necessità socio-sanitarie del richiedente o di suoi familiari che richiedano la permanenza in strutture sanitarie o riabilitative e di questo sia presentata apposita documentazione.
3. Con riferimento a quanto previsto dalla LR 24/01 art. 30 comma 5bis in merito a decadenza emanate per supero dei limiti ISEE per la permanenza, al fine dell'ottenimento della revoca del provvedimento, non saranno considerati "fattori straordinari":
 - l'uscita dal nucleo di uno o più componenti,
 - la riduzione del patrimonio mobiliare a seguito dell'acquisto di bene immobile a favore di un componente del nucleo familiare assegnatario o di altro parente sino al 4° grado.

Art 16

Occupazione illegale degli alloggi

1. Il Comune dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo, previa formale diffida a rilasciare l'alloggio entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione ovvero a presentare, entro lo stesso termine, eventuali deduzioni scritte in merito al titolo del possesso.
2. In caso di occupazione abusiva di alloggi da assegnare, il termine indicato al comma 1 è ridotto a 15 giorni, ed il Comune persegue gli occupanti senza titolo ai sensi dell'art. 633 del C.P.;
3. L'Ente Gestore è tenuto a segnalare al Comune l'occupazione abusiva o senza titolo degli alloggi

Art 17

Disposizioni transitorie e finali

1. Il presente Regolamento entra in vigore ad intervenuta pubblicazione della Delibera che lo approva.

2. Dal momento in cui saranno efficaci le norme del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali, generali e di settore, incompatibili.
3. Il presente regolamento ha carattere sperimentale, pertanto, verrà sottoposto a verifica nell'apposita commissione consiliare e con le parti sociali, trascorso un anno dalla sua entrata in vigore, al fine di correggerne alcuni aspetti in funzione della definitiva entrata in vigore.
4. La disciplina inerente la permanenza, la mobilità degli assegnatari, la durata e le modalità di attuazione dell'ospitalità, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione degli oneri tra l'ente proprietario e gli assegnatari, le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai regolamenti, sono definite da specifici regolamenti.

TABELLA DEI PUNTEGGI

CONDIZIONI OGGETTIVE

(riferite alla condizione abitativa del nucleo familiare richiedente)

Grave disagio Abitativo

Situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente (*Ufficio Tecnico*) ed esistente da almeno due anni dalla data di apertura del bando, dovuta alla presenza di una delle seguenti condizioni:

A. Sistemazione in spazi impropriamente adibiti ad abitazione, intendendosi per essi quelli che inequivocabilmente hanno una destinazione diversa da quella abitativa, che risultino privi degli elementi strutturali e funzionali minimi per farli ragionevolmente ascrivere alla categoria di abitazioni;

punti 10

B. Abitazione in alloggio che sia in condizioni di antigienicità, da certificarsi da parte dell'Autorità competente (la condizione di antigienicità non deve essere stata causata da cattiva gestione o manutenzione dell'alloggio da parte del richiedente);

punti 5

C. Alloggio concesso temporaneamente da più di un anno nell'ambito della gestione dell'emergenza abitativa disposta dal Servizio Sociale Territoriale;

punti 30

Sfrattati e separati

Richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato né per inadempienza contrattuale, né per occupazione abusiva di alloggio .

D. in caso di provvedimento da eseguirsi entro dodici mesi dalla data di presentazione della domanda **punti 20**

E. Per le scadenze successive **punti 15**

Sistemazione Precaria

F. Sistemazione precaria che derivi da provvedimento esecutivo di sfratto, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato né per inadempienza contrattuale né per occupazione abusiva di alloggio. Oppure sistemazione precaria che derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità naturale. **punti 30**

G. Richiedenti che abitino in alloggio di servizio, concesso da Ente pubblico o da privati, che debba essere rilasciato entro due anni dalla data di presentazione della domanda. **punti 20**

Le condizioni di cui ai punti A e B, non sono cumulabili fra loro e con le condizioni F e G. Non sono cumulabili, inoltre, fra di loro i punteggi di uno stesso sub paragrafo.

CONDIZIONI SOGGETTIVE (riferite al nucleo familiare del richiedente)

H. Nucleo familiare richiedente con figli minori a carico **punti 10**

I. Nucleo familiare richiedente con persone che abbiano superato i 65 anni di età **punti 15**

J. Presenza nel nucleo familiare di una o più persone invalide al 100% con accompagnamento. **punti 25**

K. Presenza nel nucleo familiare di una o più persone invalide al 100% **punti 20**

L. Presenza nel nucleo familiare di una o più persone invalide al di sotto del 100% **punti 10**

M. Nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più minori a carico **punti 15**

N. Nucleo familiare composto da un unico componente **punti 5**

O. Nucleo familiare composto esclusivamente da persone che abbiano superato i 75 anni di età **punti 5**

Le condizioni di cui ai punti H e M non sono cumulabili fra loro.

Le condizioni di cui ai punti I e O non sono cumulabili tra loro

P. Residenza nel Comune di Cavriago del richiedente alla data di presentazione della domanda:

- Richiedente con residenza nel Comune da oltre 6 anni e fino a 10 anni alla data della domanda **punti 5**

- Richiedente con residenza nel Comune da oltre 10 anni alla data della domanda **punti 10**

CONDIZIONI ECONOMICHE

(riferite alla situazione economica del nucleo familiare richiedente)

Q. Nucleo familiare richiedente con reddito derivante esclusivamente da lavoro dipendente o assimilato o da pensione, con ISEE non superiore al 30% del limite previsto per l'accesso **Punti 30**

Richiedente che abiti in un alloggio o in uno spazio, con contratto di locazione regolarmente registrato, il cui canone complessivo riferito all'anno di presentazione della domanda e all'anno in cui la domanda viene sottoposta a verifica ai fini dell'assegnazione incida:

R. in misura pari o superiore al 30% e fino al 50% sul reddito complessivo, così come indicato dalla Dichiarazione Sostitutiva Unica **punti 15**

S. in misura superiore al 50% e fino al 70% sul reddito complessivo così come indicato dalla Dichiarazione Sostitutiva Unica **punti 25**

T. in misura superiore al 70% sul reddito complessivo, così come indicato dalla Dichiarazione Sostitutiva Unica **punti 30**