

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN EMERGENZA ABITATIVA E PER L'ACCESSO A CONTRIBUTI

TITOLO I – NORME PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento disciplina i criteri di assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati ai casi di emergenza abitativa, come previsto dall'articolo 13, comma 1, della Legge Regione Piemonte 46/95 s.m.i..

Tale norma autorizza i Comuni ad assegnare una percentuale degli alloggi che si rendono disponibili nel corso dell'anno, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazioni di profughi, sgombero di unità abitative da recuperare o altre gravi particolari esigenze individuate dal Comune medesimo.

La domanda presentata dal cittadino in condizione di emergenza abitativa, è sottoposta alla Commissione Comunale per l'emergenza abitativa al fine di ottenere il parere favorevole per il collocamento in graduatoria dell'istanza presentata .

Con il presente regolamento si definiscono in modo organico i criteri in base ai quali la Commissione per l'Emergenza Abitativa, appositamente costituita, individua i soggetti aventi titolo all'assegnazione di alloggio al di fuori delle graduatorie del bando generale di cui all'art. 11 della Legge Regionale sopra citata.

Il presente Regolamento definisce altresì le modalità di concessione di contributi per favorire l'accesso al mercato privato della locazione.

ART. 2 – REQUISITI GENERALI PREVISTI DALLA NORMATIVA REGIONALE

- a) La sussistenza delle condizioni di emergenza abitativa, come normate dal presente Regolamento, è valutata dalla Commissione Emergenza Abitativa;
- b) Per l'accesso all'ERP i cittadini in condizione di emergenza abitativa devono essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 della Legge Regionale 46/95 s.m.i. di seguito elencati:

- cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea; il cittadino di altri Stati è ammesso qualora sia legalmente soggiornante in Italia e svolga una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo da almeno tre anni;
- residenza anagrafica nel Comune di Pianezza da almeno 2 anni;
- non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale rivaluta sia superiore a 3,5 volte la tariffa della categoria A/2 classe I del comune o della zona censuaria in cui è ubicato l'immobile o la quota prevalente degli immobili; qualora non esistente la categoria

A/2, la tariffa va riferita alla categoria immediatamente inferiore; sono esclusi gli immobili utilizzati per lo svolgimento diretto di attività economiche;

- assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati 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;
- reddito annuo complessivo del nucleo familiare fiscalmente imponibile, desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi, da computarsi ai sensi dell'art. 21 della Legge 5/8/1978, n. 457, non superiore al limite per l'accesso all'edilizia sovvenzionata;
- non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice;
- non titolarità, da parte di alcun componente il nucleo familiare, di altro alloggio di Edilizia residenziale Pubblica, in locazione sul territorio nazionale, al momento della stipula della convenzione di assegnazione relativa all'alloggio di nuova assegnazione;
- non essere occupante senza titolo di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- non essere stato dichiarato decaduto dall'assegnazione dell'alloggio a seguito di morosità, salvo che il debito conseguente a morosità sia stato estinto prima della presentazione della domanda.

- c) La valutazione in ordine al possesso dei sopraelencati requisiti di legittimità è di competenza della Commissione Assegnazione Alloggi di nomina regionale, istituita ai sensi dell'art. 9 della L.R. 46/95 e s.m.i..

ART. 3 – CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA PROCEDURA ESECUTIVA DI RILASCIO DELL'ABITAZIONE.

Vengono prese in considerazione le domande di nuclei familiari sottoposti a procedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità, ovvero rientranti nel procedimento successivo (ordinanza di convalida, precetto, monitoria di sgombero). Le domande di assegnazione provenienti da nuclei familiari sfrattati per morosità vengono accolte ed istruite dall'Ufficio Casa competente, previa verifica delle cause che hanno determinato l'impossibilità ad ottemperare con regolarità al pagamento dei canoni di locazione richiesti sul mercato privato della locazione e l'insorgere della conseguente morosità.

La Commissione per la valutazione della sussistenza dell'emergenza abitativa, verifica che i cittadini sottoposti a sfratto o ad altre procedure esecutive di rilascio dell'abitazione, possiedano, oltre ai requisiti richiamati dall'art. 2 del presente regolamento, anche i seguenti requisiti:

- residenza del richiedente nell'alloggio oggetto di procedura esecutiva di rilascio;
- presenza di titolo esecutivo di rilascio emesso successivamente alla sentenza di convalida dello sfratto (precetto o monitoria o successivo rinvio);

- presentazione dell'istanza finalizzata ad ottenere l'assegnazione di alloggio a fronte di una situazione di emergenza abitativa in data antecedente al rilascio dell'abitazione;
- l'esecuzione non deve essere avvenuta a seguito di accordo tra le parti (quale verbale di conciliazione o altri atti privati tra le parti). In ogni caso l'abitazione non dovrà essere rilasciata spontaneamente prima della conclusione della procedura esecutiva;
- il rapporto contrattuale tra il proprietario ed inquilino soggetto a procedura di sgombero deve essere di natura locativa e non trarre origine da rapporti diversi quali comodato, diritto di abitazione o derivare da occupazione senza titolo;
- l'istanza di assegnazione in emergenza abitativa e le autocertificazioni richieste a corredo devono essere compilate in modo completo così da consentire l'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per l'istruttoria della pratica.

In caso di sfratto per finita locazione non sono richiesti ulteriori requisiti rispetto a quelli sopra elencati.

ART. 4 – CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA PROCEDURA DI SFRATTO PER MOROSITÀ.

Gli sfratti per subentrata morosità nel pagamento del canone di locazione o delle spese accessorie non costituiscono casi di emergenza abitativa per i quali è prevista l'assegnazione di un alloggio de Edilizia Residenziale Pubblica.

In deroga a tale regola generale, la Commissione può valutare la sussistenza delle condizioni di emergenza abitativa nei casi di gravi e comprovate situazioni di debolezza sociale ed economica, ovvero oltre a quanto previsto dagli articoli 2 e 3 del presente Regolamento, qualora ricorrano anche i sottoelencati ulteriori requisiti:

- regolare corresponsione del canone di locazione per almeno dieci mesi dall'insorgere della morosità;
- presenza di almeno una delle seguenti condizioni di assistenza o di assistibilità da parte dei Servizi Sociali competenti del nucleo familiare sottoposto a sfratto:
 - a) richiesta di contributi economici a sostegno del reddito nel periodo immediatamente successivo alla data dell'insorgere della morosità e possesso dei requisiti per tale concessione alla data di valutazione della domanda da parte della Commissione.
 - b) alla medesima data, conoscenza del nucleo familiare da parte dei Servizi Sociali per interventi a sostegno di problematiche sociali.

ART. 5 – CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA DECRETO DI TRASFERIMENTO

In presenza di decreto di trasferimento a seguito di pignoramento immobiliare, possono presentare istanza per l'assegnazione di alloggio in emergenza abitativa sia il proprietario esecutato sia l'inquilino dell'alloggio oggetto della procedura esecutiva.

In caso di istanza presentata dall'inquilino, quest'ultimo dovrà dimostrare di essere titolare di contratto di locazione stipulato in data anteriore al decreto di trasferimento. Non costituisce titolo per il riconoscimento della condizione di emergenza abitativa il contratto che, dagli accertamenti effettuati, risulti stipulato al solo fine di trarre beneficio dalla procedura di rilascio già intrapresa nei confronti del proprietario.

ART. 6 – CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA ORDINANZA DI SGOMBERO PER INAGIBILITA' DELL'ALLOGGIO OCCUPATO

La Commissione può considerare casi di emergenza abitativa quelli determinati dall'emissione di ordinanza di sgombero per inagibilità dell'alloggio occupato per i quali sussistano i seguenti requisiti:

- residenza nel Comune di Pianezza nell'alloggio oggetto di ordinanza, occupato in virtù di contratto di locazione;
- l'ordinanza di sgombero deve avere carattere definitivo.

Non costituiscono titolo per presentare domanda di emergenza abitativa le ordinanze temporanee per rifacimento lavori, a meno che non prevedano l'ordine di sgombero coatto degli occupanti.

ART. 7 – CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA PROVVEDIMENTO DI SEPARAZIONE TRA CONIUGI

In presenza di provvedimento del giudice, emesso a seguito di separazione tra i coniugi (omologazione della separazione consensuale o sentenza di separazione), che assegna l'alloggio coniugale, il coniuge tenuto ad abbandonarlo, in presenza di figli minori, può presentare domanda di assegnazione di alloggio in emergenza abitativa a seguito dell'emissione del provvedimento esecutivo di rilascio di cui all'articolo 3, del presente Regolamento.

In difetto di tale ultimo requisito la Commissione potrà, comunque, esaminare casi in cui sussistano comprovate e documentate situazioni in difficoltà del protrarsi della convivenza quali, ad esempio, separazione giudiziale a seguito di maltrattamenti, presenza di denunce o querele, etc.

ART. 8 - CASI DI EMERGENZA ABITATIVA SEGNALATE DAI SERVIZI SOCIALI O SOCIO SANITARI

Sono ammessi alla graduatoria i soggetti, in possesso dei requisiti di cui all'art. 2 del presente Regolamento e segnalati dai Servizi Sociali, per i quali, da documentazione dei servizi stessi, risulta che la risorsa "casa", collegata ad altri interventi sociali mirati, sia determinante per il reinserimento sociale ed il recupero dell'autonomia.

Nell'ambito dell'intervento sociale sopra descritto, i Servizi Sociali possono segnalare alla Commissione i nuclei che si trovano in almeno una delle seguenti condizioni tali da ricondurre il caso nell'ambito dell'emergenza abitativa:

- a) quando vivano in alloggi non adeguati a causa di gravi difficoltà motorie o patologiche fortemente invalidanti di cui sono portatori.
- b) quando l'assegnazione della casa consenta di favorire la ricostituzione o l'autonomia del nucleo familiare in presenza di minori, disabili, anziani.
- c) quando la casa sia risorsa fondamentale per l'attuazione di progetti riabilitativi in carico congiunto al servizio socio-sanitario.
- d) quando la casa consenta di superare problemi derivanti dalla conduzione di vita marginale (in particolare i c.d. "senza fissa dimora") e nei cui confronti i Servizi Sociali effettuino un progetto mirato al recupero dell'autonomia.

Art. 9 - REQUISITI GENERALI DI AMMISSIONE ALLA GRADUATORIA

Potranno essere ammessi alla graduatoria i soggetti residenti nel Comune di Pianezza in possesso dei requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica, così come previsto dall'art. 2 delle Legge Regionale 46/95 e successive modificazione ed integrazioni e che si trovano in una delle condizioni sottoelencate:

- a) destinatari di provvedimento esecutivo di sfratto per immobili locati ad uso abitazione.
- b) sfrattati a seguito di verbale di conciliazione, di ordinanza di abbandono dell'alloggio coniugale a seguito di separazione o di altri provvedimenti di analoga efficacia.
- c) in seguito all'esecuzione di tali provvedimenti, abitino:
 - in uno stesso alloggio con altro nucleo familiare, con l'ulteriore condizione del sovraffollamento se l'ospitalità è fornita da parente tenuto agli alimenti.
 - in locali impropriamente adibiti ad abitazione.

Sono inoltre ammessi i soggetti segnalati dai Servizi sociali che si trovano in una delle condizioni di cui all'art. 8.

Al fine della rilevazione quantitativa e qualitativa del "problema casa" ed all'ulteriore fine di fornire a tutti gli interessati informazioni relative anche alle disponibilità alloggiative presso immobili di proprietà privata, nonché di godere di tutti i benefici previsti dalle leggi vigenti, gli esclusi sono annotati in apposito elenco a margine della graduatoria.

ART. 10 - PUNTEGGIO DA ATTRIBUIRE AGLI AMMESSI ALLA GRADUATORIA

Agli ammessi alla graduatoria sono attribuiti i seguenti punteggi, non cumulabili all'interno dello stesso punto, salvo che per le condizioni previste al punto 4.

1. Motivazione del provvedimento esecutivo di rilascio:

- | | |
|---|---------|
| a) sfratto motivato da morosità | 1 punto |
| b) sfratto motivato da fine locazione | 2 punti |
| c) abbandono dell'alloggio a seguito di separazione o altro caso di pari efficacia, in presenza di figli minori | 3 punti |
| d) ordinanza di sgombero emessa dall'Autorità competente | 3 punti |

2. Stato di avanzamento del procedimento di rilascio

- | | |
|--|---------|
| a) monitoria di sgombero conseguente a sentenza esecutiva di sfratto. | 5 punti |
| b) provvedimento di abbandono dell'alloggio a seguito di separazione legale dal coniuge. | 5 punti |
| c) ordinanza di sgombero per motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio, risultanti da provvedimenti emessi dall'Autorità competente. | 5 punti |
| d) provvedimento esecutivo la domanda deve essere presentata entro 6 mesi dalla data di esecuzione del provvedimento. | 6 punti |

3. Reddito familiare

- | | |
|--|---------|
| b) non superiore al 70% del limite di assegnazione | 1 punto |
| c) non superiore al 50% del limite di assegnazione | 2 punti |
| d) non superiore al 30% del limite di assegnazione | 3 punti |

4. Particolari situazioni personali o sociali

- | | | |
|----|---|---------|
| a) | Nuclei composti da cinque o più persone | 1 punto |
| b) | anziani (oltre 65 anni di età), soli o in coppia, eventualmente anche con minori o maggiorenni a carico | 2 punti |
| c) | anziani (oltre 65 anni di età), soli o in coppia, e con un minore o maggiorenne a carico, quest'ultimo con percentuale di invalidità superiore al 66% | 3 punti |
| d) | richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti disabili con percentuale di invalidità superiore al 66% | 3 punti |
| e) | particolari situazioni personali e/o familiari a seguito di maltrattamenti, denunce o querele | 3 punti |
| f) | famiglia monoparentale con figli minori o disabili a carico | 4 punti |

In caso di parità di punteggio, viene data precedenza ai nuclei con figli minori ed in caso di ulteriore parità, al nucleo familiare con il reddito più basso.

ART. 11 - REQUISITI SPECIALI DI AMMISSIONE ALLA GRADUATORIA

Sono altresì ammessi alla graduatoria di cui all' articolo 9 i soggetti per i quali risulti, da documentazione proveniente dal servizio socio assistenziale, che la soluzione del problema abitativo sia decisiva per il superamento di una situazione considerata socialmente grave.

a) ultra cinquantenni soli o in coppia con gravi patologie invalidanti e/o degenerative, privi di sistemazione abitativa e di appoggio familiare nel Comune di Pianezza.

b) soggetti ex tossicodipendenti/etilisti in trattamento, con gravi patologie degenerative alcool-droga correlate (AIDS, sieropositività) privi di aiuto da parte della famiglia di origine, per i quali esista un progetto di reinserimento sociale concordato con il Servizio competente, che siano in carico al servizio da almeno un anno.

c) famiglie monoparentali con figli minori affidati all'Autorità Giudiziaria competente, o riconosciuti da un solo genitore, in carico al Servizio Socio Assistenziale, privi di sistemazione abitativa e di appoggio familiare ospiti da parenti non in grado di garantire una adeguata sistemazione, con residenza da almeno un anno nel Comune di Pianezza.

Art. 12 – VALIDITA' DELLA GRADUATORIA

La graduatoria viene stilata con cadenza annuale ed aggiornata con frequenza semestrale.

TITOLO II - REQUISITI PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI A SOSTEGNO DELLA LOCAZIONE SUL MERCATO PRIVATO

ART 13– REQUISITI PER L'ACCESSO AI CONTRIBUTI DESTINATI A NUCLEI FAMILIARI IN EMERGENZA ABITATIVA

Al fine di favorire la sistemazione in alloggi di proprietà privata di nuclei sottoposti a procedura di sfratto esecutivo o che si trovino in situazione di emergenza abitativa attestata dalla Commissione Emergenza Abitativa, in caso di stipulazione di un regolare contratto di locazione, nel mercato libero, è prevista la possibilità di erogare un contributo, per sostenere parte della spesa prevista per il trasloco.

Per accedere ai benefici di cui al precedente comma, l'inquilino deve presentare apposita istanza e possedere i seguenti requisiti:

- a) essere residente in Pianezza.
- b) essere in possesso dei requisiti di accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica previsti dall'articolo 2 della Legge Regionale 46/95 e s.m.i., fatta eccezione per il reddito del nucleo familiare che in ogni caso non può essere superiore al limite di cui al citato articolo 2.

Inoltre, per i cittadini extra-comunitari, è sufficiente il possesso di regolare permesso di soggiorno, nonché lo svolgimento di attività lavorativa al momento della presentazione della domanda.

- c) essere soggetto a sfratto esecutivo o trovarsi in situazione di emergenza abitativa attestata dalla Commissione quali, ad esempio: abitare, in condizioni di disabilità, un alloggio con barriere architettoniche; abitare in un alloggio sotto-dimensionato, con rapporto persone/vani abitabili superiore a 2; abitare in un alloggio privo di servizi igienici completi o di impianto di riscaldamento;
- d) aver stipulato un nuovo contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi dell'art. 2 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- e) il nuovo contratto di locazione deve essere relativo ad un alloggio, nel quale il nucleo familiare richiedente deve stabilire la propria residenza anagrafica entro 6 mesi dalla data di stipulazione del contratto;

L'ammontare del contributo e le relative modalità di assegnazione sono disciplinate da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Agli ammessi alla graduatoria di cui all'art. 9, che si trovino per cause improvvise e non prevedibili senza alcuna dimora, in assenza di alloggi disponibili per la locazione, può essere concesso un contributo in caso di ospitalità alberghiera il cui importo verrà definito con deliberazione della Giunta Comunale.

TITOLO III – COMMISSIONE EMERGENZA ABITATIVA

ART. 14– COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER L'EMERGENZA ABITATIVA

- a. La Commissione Emergenza Abitativa ha la funzione di valutare il possesso dei requisiti formali e sostanziali dei nuclei familiari in condizioni di emergenza abitativa.
- b. La predetta Commissione è costituita dai seguenti componenti:
 - Il Dirigente del Settore Amministrativo, con funzioni di Presidente.
 - il Direttore del Cissa o suo delegato.
 - Il Responsabile del Servizio Affari Generali, o suo delegato.Svolge le funzioni di segretario verbalizzante della Commissione il Responsabile dell'Ufficio Casa del Comune di Pianezza, o suo delegato.
E' prevista l'eventuale presenza, senza diritto di voto, di un Ispettore del Corpo di Polizia Municipale, in qualità di relatore in merito agli accertamenti eventualmente effettuati su richiesta della Commissione.
- c. La Commissione periodicamente relaziona all'Amministrazione Comunale in merito alle attività svolte ed invia i verbali delle sedute all'Assessore competente per materia.
- d. La Commissione ha carattere permanente.

ART. 15 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER L'EMERGENZA ABITATIVA

- a) La Commissione è convocata dal Presidente, e si considera validamente costituita con la partecipazione di almeno la metà più uno dei suoi componenti.
- b) Le riunioni della Commissione si effettuano di norma durante l'orario di lavoro.
- c) La partecipazione alle riunioni della Commissione Emergenza Abitativa non comporta nessun compenso.
- d) La Commissione delibera a maggioranza dei presenti; in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

ART. 16 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE PER L'EMERGENZA ABITATIVA

Sulla base delle relazioni fornite dagli uffici competenti, la Commissione Emergenza Abitativa esprime:

- parere vincolante in ordine alle istanze presentate ai sensi degli artt. 9 e 11 del presente regolamento;
- parere vincolante in ordine alla possibilità di accesso da parte dei nuclei familiari ai contributi di cui all'art. 13 del presente regolamento.

**ART. 17- DICHIARAZIONI NON VERITIERE RESE DAL RICHIEDENTE.
CONSEGUENZE**

a) A seguito della presentazione delle domande di assegnazione di alloggio in emergenza abitativa e successivamente alle segnalazioni inoltrate dai Servizi Socio-Sanitari, gli uffici competenti procedono all'istruttoria delle istanze.

b) Qualora, a seguito dei controlli effettuati tramite consultazione diretta degli archivi informatici disponibili e degli accertamenti esperiti dagli uffici Comunali, emerga la non veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e/o di atto di notorietà rese dal richiedente o dai componenti il suo nucleo familiare, non sanabile ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i., la Commissione Emergenza Abitativa esprimerà parere contrario all'assegnazione di alloggio popolare ai sensi ed in applicazione dell'art. 75 del citato D.P.R. 445/2000 e s.m.i.. L'articolo citato prevede, infatti, che in caso di non veridicità del contenuto della dichiarazione "il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera".

L'ufficio casa eseguirà i controlli sulle dichiarazioni rese dai richiedenti e informerà puntualmente la Commissione sul loro esito.

ART. 18 - SEGRETO D'UFFICIO

I componenti ed i partecipanti alle sedute della Commissione sono tenuti al segreto d'ufficio.

E' vietato trasmettere o divulgare, con qualunque mezzo, a chi non ne abbia diritto, informazioni o notizie di cui si venga a conoscenza nel corso e per effetto dell'attività della Commissione Emergenza abitativa.