

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI *

** con l'esclusione di quelli espressamente destinati alle finalità proprie dell'ERP come individuati con DG 185/2004*

Approvato nella seduta di Consiglio del 04.04.2014, DCC n. 22
Modificato nella seduta di Consiglio del 28.04.2016 con DCC n. 21

TITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1 (Oggetto e ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento disciplina i criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di proprietà comunale, ad eccezione di quelli espressamente destinati alle finalità proprie dell'ERP come individuati con DG 185/2004.

Art. 2 (Definizione del nucleo familiare)

1. Ai fini del presente regolamento si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente duri da almeno un anno prima della data di presentazione della domanda e sia dimostrata nelle forme di legge. Il termine di un anno non si applica qualora si tratti di soggetti affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria e di ultrasessantacinquenni o invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o superiore al 66%, riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto. Partecipano altresì ai bandi di concorso i nuclei familiari di nuova formazione costituiti prima della consegna dell'alloggio.

2. Sono considerate componenti del nucleo familiare anche persone conviventi non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora tali soggetti siano compresi nel nucleo stesso all'atto della domanda. La convivenza deve avere carattere di stabilità, risultare anagraficamente esistente almeno per i due anni antecedenti la data di presentazione della domanda di partecipazione al bando, essere finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e deve essere dichiarata, da parte del concorrente, e da parte delle persone conviventi, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui agli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 45 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

Art. 3 (Determinazione della situazione economica)

1. Per la valutazione della situazione economica del nucleo familiare, ai fini dell'assegnazione e gestione degli alloggi di cui al presente Regolamento, si fa riferimento ai parametri ISE (Indicatore della Situazione Economica) ed ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), come istituiti e definiti dalla vigente normativa nazionale.

TITOLO II

Assegnazione degli alloggi

Art. 4 (Provvedimento di assegnazione)

1. All'assegnazione degli alloggi, come definiti all'articolo 1, provvede l'ufficio competente, che cura il bando, la raccolta delle domande e la costituzione della graduatoria d'assegnazione.

Art. 5 (Bandi di assegnazione)

1. L'ufficio competente provvede all'assegnazione degli alloggi che si rendono disponibili mediante bandi pubblici proposti con cadenza almeno triennale, da indire valutando il bisogno abitativo, l'offerta di alloggi e il grado di soddisfazione della graduatoria del precedente bando.

2. Il comune definisce:

- a) le modalità di presentazione delle domande e degli atti relativi;
- b) l'eventuale quota percentuale complessiva di alloggi da locare in via prioritaria a particolari categorie di persone, come indicato ai commi 6 e 7 dell'articolo 10;
- c) le modalità di pubblicazione e di pubblicità del bando.

3. Per la presentazione della domanda, la situazione reddituale è quella risultante dall'ultima certificazione o dichiarazione presentata ai fini fiscali alla data di apertura del bando; la situazione patrimoniale è riferita al valore del patrimonio al 31 dicembre dello stesso anno cui si riferisce il reddito per la partecipazione al bando. Il bando deve assicurare che l'anno fiscale di riferimento per la valutazione economica dei partecipanti sia per tutti il medesimo.

4. Il comune, con il bando e con altre modalità idonee, deve rendere noto ai cittadini:

- a) i requisiti per l'accesso all'assegnazione di un alloggio di proprietà comunale;
- b) la prevedibile disponibilità di alloggi di per il periodo di validità della graduatoria;
- c) la quota percentuale complessiva di alloggi eventualmente da assegnare prioritariamente a determinate categorie di persone, come indicato ai commi 6 e 7 dell'articolo 10;
- d) le modalità di attribuzione dell'Indicatore del Bisogno Abitativo (ISBA);
- e) il responsabile del procedimento e le modalità di opposizione ai risultati della graduatoria.

Art. 6 (Presentazione della domanda)

1. La domanda di assegnazione di alloggi di cui al presente regolamento deve essere presentata al competente ufficio comunale con le modalità indicata dal bando di assegnazione degli alloggi adottato nell'imminenza della raccolta delle domande.

2. Il richiedente, secondo le disposizioni relative alla formazione dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente del nucleo familiare (ISEE), con le integrazioni derivanti dalle disposizioni del presente regolamento, deve presentare congiuntamente alla domanda l'attestazione ISEE in corso di validità ed una dichiarazione sostitutiva della situazione familiare, ai sensi del d.p.r. 445/2000.

3. Il Comune provvede alla attribuzione dell'ISBA di cui all'articolo 9, ai fini dell'inserimento nella graduatoria. Il comune assicura l'assistenza necessaria per la corretta compilazione della domanda e della dichiarazione sostitutiva, ferma restando la responsabilità del dichiarante.

Art. 7 (Requisiti soggettivi)

1. Può partecipare al bando per l'assegnazione di un alloggio o diventare assegnatario il soggetto in possesso dei seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora sussistano convenzioni o trattati internazionali che assicurino allo straniero il diritto di assegnazione di alloggio ERP, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno e di tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa;

b) residenza anagrafica nel comune alla data di pubblicazione del bando;

c) assenza di precedente assegnazione in proprietà, immediata o futura, di alloggio realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia perito senza dare luogo al risarcimento del danno;

d) assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio comunale o di erp, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;

e) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice;

f) ISEE non superiore ad € 16.000,00;

g) non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale. È da considerarsi adeguato l'alloggio con una superficie convenzionale complessiva, data dalla superficie utile più il 20% per aree accessorie e servizi, nelle seguenti misure:

superficie convenzionale in mq			
superficie utile	superficie accessoria	superficie totale	componenti nucleo familiare
45	9	54	1 - 2
60	12	72	3 - 4
75	15	90	5 - 6
95	19	114	7 o più

h) non sia stato sfrattato per morosità da alloggi ERP negli ultimi 5 anni e abbia pagato le somme dovute all'ente gestore, fatte salve le situazioni di accertata difficoltà nel pagamento dei canoni e dei servizi accertate dal Servizio Sociale;

i) non sia stato occupante senza titolo di alloggi erp negli ultimi 5 anni.

2. I requisiti soggettivi debbono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quanto previsto dalle precedenti lettere c), d), e), g), h) e i) del comma 1, da parte degli altri componenti il nucleo

familiare alla data della domanda, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto.

Art. 8 (Valutazione della domanda)

1. Le domande sono valutate in relazione alla situazione economica, alle condizioni familiari e abitative del richiedente.
3. La permanenza delle condizioni abitative, familiari ed economiche dichiarate al momento della domanda, deve essere comunque verificata al momento dell'assegnazione se questa interviene decorsi 12 mesi dalla presentazione della domanda.
4. Nel caso di ricongiunzione o di famiglia di nuova formazione di cui all'allegato 1, parte I, punti 3 e 6, si tiene conto anche della situazione economica dei soggetti non ancora compresi nella famiglia anagrafica, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente) e non fiscalmente a carico.

Art. 9 (Indicatore dello stato di bisogno abitativo)

1. Il Comune rileva lo stato di bisogno abitativo dei cittadini concorrenti al bando d'assegnazione, mediante un "Indicatore dello Stato di Bisogno Abitativo" (ISBA).
2. Il valore dell'indicatore ISBA di ciascun nucleo concorrente è ottenuto tramite valutazione ponderata delle condizioni familiari e abitative, illustrate nell'allegato 1, parte prima, tenuto conto della situazione economica della famiglia stessa. I valori delle diverse condizioni e il metodo di valutazione ponderata degli stessi sono indicati nell'allegato 1, parti seconda e terza.

Art. 10 (Graduatoria)

1. Il comune provvede:
 - a) al caricamento dei dati della domanda;
 - b) al calcolo dell'ISBA attribuito alla domanda;
 - c) alla chiusura del bando e alla formazione dell'elenco dei concorrenti, secondo l'ordine dei valori dell'ISBA.
2. Il comune, alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, forma la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi e provvede alla sua immediata pubblicazione. Avverso la graduatoria, per ragioni che si manifestano solo dopo la sua pubblicazione, è ammesso ricorso amministrativo in opposizione entro quindici giorni dalla pubblicazione. L'utilizzo della graduatoria è sospeso per un periodo non superiore a 15 giorni decorrenti dal termine ultimo per la presentazione del ricorso amministrativo; trascorso tale periodo la graduatoria diviene definitiva a tutti gli effetti.
3. La graduatoria comunale è unica ed è aggiornata ed integrata, in base ai bandi precedentemente e successivamente indetti di cui al precedente articolo 5, da parte del responsabile del procedimento. La graduatoria pubblicata deve riportare l'ISBA conseguito dai concorrenti.
4. Le domande presentate decadono automaticamente alla scadenza triennale.

5. I richiedenti già inseriti nella graduatoria possono presentare al comune domanda di aggiornamento dell'ISBA qualora, prima dell'assegnazione, o della scadenza della domanda, siano intervenuti cambiamenti nelle condizioni che ne avevano determinato l'attribuzione.
6. Il comune può assegnare, secondo l'ordine dell'ISBA conseguito, quota parte degli alloggi che si rendono disponibili, anche per tipologia e dimensioni, a specifiche categorie di concorrenti inseriti nella graduatoria definitiva; tale quota non può superare il 30% della disponibilità degli alloggi messi a bando.
7. Le specifiche categorie di concorrenti sono:
- a) anziani: nuclei familiari di non più di due componenti o persone singole, che alla data di pubblicazione del bando abbiano superato 65 anni, ovvero quando uno dei due componenti, pur non avendo tale età, sia totalmente inabile o abbia nel proprio nucleo familiare un componente di età superiore a 75 anni; in tali nuclei familiari possono essere presenti minori anche legalmente affidati o disabili come definiti alla successiva lettera d);
 - b) famiglie di nuova formazione: nuclei di due componenti, costituitisi con atto di matrimonio o per convivenza more uxorio, attestata con atto notorio, entro i due anni precedenti alla data della domanda, ovvero la cui costituzione avvenga prima della consegna dell'alloggio. In tali nuclei familiari possono essere presenti figli minorenni o minori anche legalmente affidati;
 - c) persone sole: nuclei familiari costituiti da una persona sola, eventualmente con uno o più figli conviventi tutti a carico o minori legalmente affidati;
 - d) disabili: nuclei familiari nei quali uno o più componenti siano affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale d'invalidità, certificata ai sensi della legislazione vigente, pari o superiore al 66%;
8. Il comune, qualora per l'assegnazione di un alloggio abbiano avuto rilevanza condizioni di inabitabilità dell'alloggio o mancanza di servizi igienici interni, ha l'obbligo di intervenire, ai sensi delle vigenti norme penali e amministrative, nei confronti del proprietario di tali immobili dichiarati inabitabili o antigienici. Se nell'assegnazione dell'alloggio abbia avuto rilevanza altra situazione di fatto riconducibile alla "condizione abitativa impropria", il comune si attiva al fine di prevenire che la fattispecie specifica possa ripetersi.

Art. 11 (Assegnazione degli alloggi)

1. Il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi, secondo l'ordine della graduatoria, entro i trenta giorni successivi alla disponibilità, ai nuclei familiari con ISEE non superiore a 16.000,00 euro;
2. Il comune, previa diffida all'interessato, provvede alla cancellazione dalla graduatoria delle domande dei richiedenti che rinuncino all'alloggio offerto dall'amministrazione comunale, qualora la mancata accettazione non sia motivata dallo stato manutentivo o di accessibilità o da altre gravi motivazioni documentate.
3. Il provvedimento di assegnazione è preceduto dal controllo da parte del comune della permanenza dei requisiti per l'assegnazione, nonché dalla verifica delle condizioni nel caso di cui all'articolo 8, comma 2. Qualora da tali controlli risulti la perdita dei requisiti o una modificazione dell'ISBA, il comune provvede, rispettivamente, alla cancellazione o alla variazione della posizione in graduatoria. Nel caso che dal controllo della dichiarazione sostitutiva emerga la non veridicità del contenuto, il dichiarante viene escluso dalla graduatoria e segnalato alle competenti autorità, ai sensi dell'articolo 76 del d.p.r. 445/2000.

4. L'abbinamento alloggio-assegnatario tra quelli disponibili è compiuta dal Comune, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria e nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) possibilità di incremento delle superfici di cui alla tabella del comma 7 in presenza di situazioni di particolari patologie croniche a carico di uno dei componenti del nucleo familiare che comportino l'esigenza di spazi per l'installazione di apparecchiature di cura o per ospitare chi provvede all'assistenza di invalidi che necessitano di accompagnamento in base a certificazione delle competenti autorità sanitarie o socio assistenziali;
- b) gli alloggi situati ai piani terreni o comunque di facile accessibilità, privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili, sono prioritariamente offerti alle famiglie in cui uno o più componenti abbiano difficoltà di deambulazione per disabilità, età, malattia o altre cause o comunque la cui disabilità giustifichi l'assegnazione di tale alloggio.

4 bis. Al fine di abbreviare i termini di assegnazione, l'ente gestore può proporre all'assegnatario un alloggio che necessiti di interventi minimi di manutenzione oppure di adeguamento a norme di sicurezza o di entrambi gli interventi. A tal fine, viene stipulata una specifica convenzione in forza della quale:

- a) l'assegnatario si impegna ad anticipare tutte o parte delle spese dell'intervento, che saranno decurtate dai futuri canoni secondo il piano concordato;
- b) l'ente gestore autorizza i lavori, si impegna ad effettuare la vigilanza-direzione degli stessi e ad eseguire le opportune verifiche.

La rinuncia dell'assegnatario ad una o più proposte di cui al presente comma non causa alcuna preclusione-decadenza.

5. Nel caso di assegnazione di alloggio che determini situazioni di sovraffollamento, come definito al punto 11 dell'allegato 1, parte prima. Il Comune procede d'Ufficio al cambio alloggio secondo quanto definito all'art. 20.

6. Nell'assegnazione degli alloggi che siano stati oggetto di intervento di recupero edilizio, il comune dà priorità ai precedenti occupanti, purché siano in possesso dei requisiti d'accesso fatta eccezione per il valore dell'ISEE, che viene sostituito dal limite di decadenza, di cui all'articolo 16, comma 1, lettera e).

7. Ai fini dell'assegnazione si deve tenere conto del numero dei componenti del nucleo familiare dichiarati nella domanda, compreso il nascituro. Di norma l'abbinamento dell'alloggio avviene facendo riferimento alla seguente tabella che non ha efficacia vincolante e tenendo conto delle particolari situazioni di patologie croniche e invalidanti di cui al precedente comma 4 lettera a:

numero utenti	Tipologia A) (1)	Tipologia B) (1)	Per tipologia A si intende un alloggio in cui è presente uno spazio cottura all'interno del locale di soggiorno; per tipologia B si intende invece un alloggio in cui è presente una cucina separata o separabile dal locale soggiorno e dotata di autonoma sorgente di aerazione ed illuminazione diretta
1	36	41	
2	42	48	
3	51	57	
4	71	75	
5	84	85	
6	93	95	

dalle superfici di cui sopra sono escluse le superfici dei balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili.

(1) Resta ferma la possibilità di abbinamento di alloggio di superficie inferiore a quella indicata al rigo relativo ad un utente.

Art. 12 (Assegnazione in deroga alla graduatoria)

1. Il comune, in deroga alla posizione in graduatoria ovvero in caso di mancata presentazione della domanda ai fini dell'ultima graduatoria pubblicata, purché sussistano i requisiti per l'assegnazione degli alloggi di cui tratta il presente regolamento (articolo 7), può disporre con specifico atto, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio ai nuclei familiari che:

a) debbano forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile sopperire alla sistemazione abitativa del nucleo familiare secondo i tempi previsti per la graduatoria salvo che per sfratto per morosità di alloggi erp, comunali e/o di occupazione abusiva;

b) abbiano rilasciato o debbano rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali quali alluvioni, terremoti, frane ovvero eventi imprevedibili quali esplosioni, incendi, crolli o altro ad essi riconducibili;

c) necessitino di urgente sistemazione abitativa, a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psico-fisica e personale, con particolare riguardo alle donne e ai minori;

d) siano privi di alloggio o si trovino in alloggio antigienico ovvero in alloggio improprio

2. Sono condizioni obbligatorie per l'assegnazione in deroga la presentazione della domanda, con le modalità previste per l'attribuzione dell'ISBA.

3. Il provvedimento che decide sull'istanza di assegnazione ai sensi del comma 1 deve essere motivato. Avverso lo stesso è ammesso ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla comunicazione.

4. Le assegnazioni in deroga, di cui al comma 1, non possono superare il 25%, con arrotondamento all'unità superiore, degli alloggi disponibili prevedibilmente nel corso dell'anno.

Art. 13 (Deroga ai requisiti per locazione temporanea)

1. Nelle situazioni in cui non sussista o sia carente la locazione abitativa, per periodi determinati, il comune, con provvedimento motivato, deroga al possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi di cui tratta il presente regolamento, disponendo l'assegnazione in via d'urgenza:

a) ove si tratti di garantire la sistemazione in alloggi adeguati sotto il profilo igienico-sanitario di soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti, senza fissa dimora o soggetti a sfratto esecutivo, e che necessitino di assistenza sanitaria domiciliare continuativa attestata da apposita certificazione medica;

b) ove si tratti di garantire alle famiglie un alloggio, come condizione posta dai servizi sociali del comune per evitare l'allontanamento di figli minori legittimi, naturali e riconosciuti o adottivi conviventi, ovvero per consentire il ritorno in famiglia.

2. Il Comune, per la disciplina della locazione, applica le condizioni di cui al successivo articolo 17, comma 5.

3. Il Comune ha la facoltà di applicare il contratto di cui al precedente comma, rinegoziabile alla scadenza, a coloro che si trovino in alloggi per i quali non hanno maturato l'intero periodo per il subentro nel contratto e a coloro che, pur dimostrando la relazione di parentela e la contestuale convivenza con l'assegnatario, non hanno provveduto a richiedere l'autorizzazione ai sensi del successivo art. 18, comma 9.

Art. 14 (Subentro nella domanda)

1. In caso di decesso del richiedente subentrano nella domanda i componenti del nucleo familiare compresi nella domanda stessa, secondo il seguente ordine: coniuge superstite, convivente more uxorio, figli legittimi, naturali riconosciuti o adottati; ascendenti, altri discendenti, collaterali fino al terzo grado, affini fino al secondo grado, persone non legate da vincoli di parentela o affinità. Nel caso di uscita del richiedente dal nucleo familiare o del coniuge anche in regime di separazione dei beni, il comune accerta, anche nei confronti di costoro, quanto previsto all'articolo 7, comma 2.
2. In caso di nullità, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso o di separazione, nella domanda subentra l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato definito consensualmente con accordo omologato dal Tribunale, oppure, in caso di separazione giudiziale, sia attribuito dal giudice. In carenza di pronunzia giudiziale in merito, al richiedente subentra nella domanda il coniuge, se tra i due si sia così convenuto; in carenza pure dell'accordo tra i coniugi, al richiedente subentra il coniuge che risulti abitare stabilmente l'alloggio.
3. Nel caso di cessazione della stabile convivenza more uxorio è data priorità al convivente affittatario dei minori, anche con meno di un anno di convivenza documentata.

TITOLO III

Provvedimenti estintivi dell'assegnazione

Art. 15 (Annullamento dell'assegnazione)

1. L'annullamento dell'assegnazione dell'alloggio è disposto con motivato provvedimento del comune, nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima.
2. A tale fine il comune comunica all'assegnatario, con lettera raccomandata, i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento, assegnandogli un termine di quindici giorni, ovvero di trenta giorni per i cittadini emigrati all'estero, per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.
3. Decorso il termine di cui al comma 2, il comune provvede all'annullamento dell'assegnazione con conseguente risoluzione immediata del rapporto.
4. Il provvedimento d'annullamento dell'assegnazione stabilisce il termine per il rilascio dell'alloggio, non eccedente i sei mesi. Tale provvedimento costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe. L'ente gestore provvede ai successivi adempimenti.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di dichiarazione mendace o di documentazione risultata falsa.

Art. 16 (Decadenza dall'assegnazione)

1. Il comune dispone con motivato provvedimento la decadenza dall'assegnazione nei confronti di chi si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

a) abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o sue pertinenze o abbia violato le disposizioni sull'ospitalità di cui all'articolo 19;

b) nel corso dell'anno lasci inutilizzato l'alloggio assegnatogli assentandosi per un periodo superiore a sei mesi continuativi, a meno che non sia espressamente autorizzato dall'ente gestore per gravi motivi familiari o di salute o di lavoro;

c) abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze;

c bis) abbia causato gravi danni all'alloggio e/o alle parti comuni dell'edificio ed il fatto è stato accertato con sentenza passata in giudicato;

d) abbia usato – o abbia consentito a terzi di utilizzare- l'alloggio o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza e della polizia locale;

e) abbia perduto i requisiti per l'accesso all'erp, fatta eccezione per il requisito relativo alla situazione economica del nucleo familiare che non deve superare il massimo dell'area di permanenza di cui all'art. 31, comma 4, lettera c della L.R. 27/2009, o per il requisito dell'Indicatore della Situazione Patrimoniale ISP che non deve superare il triplo del valore (€ 16.000,00 + € 6.000,00 x PSE) dove per PSE si intende il Parametro della Scala di Equivalenza secondo la normativa ISEE;

e bis) è moroso , nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 34, comma 5 della L.R. 27/2009.

f) abbia conseguito la titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 chilometri,

avente un valore definito ai fini I.C.I., pari o superiore a quello di un alloggio adeguato nel comune di residenza, di categoria catastale A3, classe 1; qualora il comune in cui è situato l'immobile di proprietà abbia più zone censuarie, si fa riferimento alla zona censuaria con il valore catastale minore, per un alloggio dalle caratteristiche sopra specificate;

g) abbia la titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, secondo il seguente schema ed ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 chilometri:

Superficie utile dell'alloggio al netto dei muri perimetrali e di quelli interni	Numero componenti della famiglia
54 mq	1 – 2
72 mq	3 – 4
90 mq	5 – 6
114 mq	7 o più persone

h) non abbia, dopo diffida dell'ente gestore, prodotto la documentazione relativa alla propria situazione economica o l'abbia reiteratamente prodotta in forma incompleta non integrabile d'ufficio;

i) non abbia ottemperato alle disposizioni dell'ente gestore per quanto previsto agli articoli 18 e 19;

j) abbia posto in essere gravi e

ripetute violazioni che sono previste come causa di risoluzione del contratto di locazione;

k) ingiustificatamente non abbia preso possesso dell'alloggio assegnatogli, entro i termini stabiliti dal successivo articolo 17, comma 3.

1 bis. Ai fini della pronuncia della decadenza di cui al comma 1 lettera e) per la determinazione dei valori economico patrimoniali vengono effettuate le detrazioni di cui all'articolo 31, comma 3, lettere a), b), c) della l.r. 27/2009. Nei casi previsti dall'articolo 31, comma 4, lettera d), ultimo capoverso, della l.r. 27/2009 non si applicano le previsioni di cui al comma 1, lettera e);

1 ter. Ai soli fini del comma 1, lettera f) è adeguato l'alloggio che abbia un numero di vani catastali pari o maggiori a quelli del nucleo familiare più uno.

1 quater. Ai fini del calcolo della distanza di cui alle lett. f) e g) del precedente comma 1 si adottano le modalità utilizzate dall'Automobile Club d'Italia per misurare la distanza che intercorre tra due Comuni considerando il percorso più breve.

2. Il Comune invia preavviso di decadenza all'assegnatario che si trovi nella condizione di cui al comma 1, lettera e), f) e g). Qualora, a seguito di due ulteriori accertamenti annuali consecutivi, o di un accertamento biennale, risulti la permanenza della/e situazione/i di cui al comma 1, lettera e) f) e g), il Comune provvede all'emanazione del provvedimento di decadenza dall'assegnazione.

3. Al provvedimento di decadenza si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 15.

4. L'ente gestore dispone il rilascio degli alloggi e provvede al loro recupero nei confronti degli occupanti per i quali sia stata decisa la decadenza, nonché nei casi di mancato rinnovo del contratto per inadempimento per mancata corresponsione del canone di locazione e delle spese relative agli oneri accessori secondo quanto stabilito dall'ente gestore.

5. Qualora le condizioni di cui al comma 2 del soggetto dichiarato decaduto si modifichi prima dell'esecuzione del provvedimento di decadenza e questi abbia i requisiti per l'assegnazione di alloggi di cui al presente regolamento, il comune dispone la revoca del provvedimento su istanza dell'interessato.

TITOLO IV

Gestione degli alloggi

Art 17 (Consegna dell'alloggio e stipula del contratto di locazione)

1. L'assegnatario, prima della consegna dell'alloggio, deve presentarsi per la sottoscrizione del contratto di locazione presso la sede comunale, nel giorno indicato con lettera raccomandata, salvo il caso di giustificato impedimento. Il contratto di locazione è sottoscritto, oltre che dall'assegnatario, dal coniuge e dagli altri componenti il nucleo familiare affinché rispondano in solido all'ente gestore.
2. Dopo la stipula del contratto, il Comune procede alla consegna dell'alloggio all'interessato o alla persona da lui delegata.
3. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla consegna e, in caso di cittadino emigrato all'estero, entro 60 giorni, salvo proroga da concedersi dall'ente gestore a seguito di motivata istanza. L'inosservanza da parte dell'assegnatario del termine predetto comporta la decadenza dell'assegnazione.
4. Gli effetti e la durata del contratto di locazione sono subordinati alla sussistenza dei requisiti per la permanenza come definiti dal presente regolamento, alla mancata sussistenza delle condizioni di decadenza e di inadempimento contrattuale. Nel caso venga accertata la mancanza dei requisiti per la permanenza o la presenza di cause di decadenza, salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 1, lettera e), il comune assume i provvedimenti di cui all'articolo medesimo. Il provvedimento di decadenza del comune costituisce titolo di risoluzione immediata del contratto di locazione.
5. Il Comune, per la determinazione del canone della locazione, applica un costo a metro quadrato pari ad € 29,00, indicizzabile annualmente al 75% dell'incremento del costo della vita come statisticamente rilevato dai competenti organismi, ulteriormente ridotto applicando i criteri periodicamente determinati con provvedimento della Giunta Comunale, opportunamente declinato con riferimento alla disciplina dell'ISEE come definita dalla vigente normativa nazionale.

Art. 18 (Subentro nell'assegnazione)

1. In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione e nel conseguente contratto di locazione, secondo l'ordine di cui all'articolo 14, i componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e che abbiano convissuto continuativamente fino al momento del decesso, purché in possesso dei requisiti per la permanenza come definiti dal presente regolamento. Resta fermo il diritto di coloro che entrano, successivamente all'assegnazione, a far parte del nucleo familiare per accrescimento naturale, legittimo o provvedimento dell'autorità giudiziaria o convivenza more uxorio con il titolare dell'assegnazione. Nel caso di uscita dal nucleo familiare dell'assegnatario o del coniuge anche a regime di separazione dei beni, l'ente gestore accerta, anche nei confronti di costoro, quanto previsto all'articolo 7, comma 2 e all'articolo 16, comma 1, lettere f) e g).
2. In caso di nullità, di scioglimento del matrimonio o di cessazione dei suoi effetti civili ovvero di separazione, nonché di cessazione della convivenza more uxorio si applicano i criteri di cui all'articolo 14, commi 2 e 3.
3. Possono subentrare nell'assegnazione gli ascendenti di primo grado e i discendenti di primo grado che, già facenti parte del nucleo assegnatario, siano usciti dallo stesso e successivamente rientrati.

I soggetti di cui sopra, in possesso dei requisiti per l'accesso agli alloggi di cui al presente regolamento, possono subentrare se la convivenza è stata autorizzata da almeno un anno e se il rientro è avvenuto per una delle seguenti ragioni:

- assistenza all'assegnatario o a un componente familiare ultrasettantacinquenne o disabile pari o superiore al 66%, ovvero con grave handicap o patologia gravemente invalidante;
- separazione legale o cessazione di convivenza more uxorio documentate.

4. Il diniego di subentro nell'assegnazione deve essere motivato dall'ente gestore con indicazione dei tempi e delle modalità di ricorso. Avverso il diniego di rinnovo per subentro, è ammessa, entro 30 giorni dal ricevimento del diniego stesso, richiesta di riesame al comune, che si esprime entro 30 giorni dal suo ricevimento. In caso di rigetto della richiesta di riesame, il comune detta il termine di rilascio dell'alloggio che comunque non deve essere superiore a sei mesi.

5. L'ente gestore dispone, previa diffida, il rilascio degli alloggi nei confronti del nucleo familiare che permane nell'alloggio oltre i termini di rilascio stabiliti dal comune, a seguito del diniego di subentro nell'assegnazione.

6. L'ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario, al di fuori dei casi di accrescimento legittimo ovvero naturale o convivenza more uxorio col titolare o provvedimento dell'autorità giudiziaria e dei casi di cui al comma 3, al fine di ricomprendere in detto nucleo soggetti che non ne facevano parte al momento dell'assegnazione, è ammesso per un periodo massimo di tre anni nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di parentela, di affinità. Esso è ammesso altresì nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o affinità quando siano riscontrabili finalità di assistenza morale e materiale, nonché il carattere di stabilità, previa dichiarazione resa dall'assegnatario e dalle persone con cui si intende istituire la convivenza

7. L'ampliamento del nucleo familiare è comunque ammissibile solo quando non comporti la perdita di uno o più dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio, indicati nell'articolo 7, e quando non generi una condizione di sovraffollamento come definito nell'allegato 1, parte I, del presente regolamento;

8. La domanda di ampliamento dovrà essere presentata al Comune che, entro 30 giorni dalla richiesta, accerta, per il nuovo nucleo familiare, la persistenza dei requisiti soggettivi e l'insussistenza di sovraffollamento di cui all'allegato 1, parte I, punto 11, lettera a) ed inoltre che l'alloggio non sia destinato alle specifiche categorie di cui all'articolo 10. Nel caso di accertamento negativo il comune dispone il ripristino, entro 30 giorni, della regolare conduzione dell'alloggio come previsto dal presente regolamento. Decorso inutilmente il predetto termine, il comune attua le procedure di cui dell'articolo 16, per la decadenza dell'assegnazione dell'intero nucleo familiare e per il rilascio dell'alloggio.

9. In caso di decesso dell'assegnatario e in mancanza di altri componenti il nucleo familiare coabitanti, l'ente gestore provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'alloggio e alla custodia dei beni eventualmente esistenti in luogo idoneo, dopo aver redatto l'inventario alla presenza di un pubblico ufficiale a ciò abilitato a norma di legge e dandone comunicazione ad eventuali eredi.

10. Nel caso il titolare deceduto sia stato assegnatario ai sensi del comma 1, lettera a), dell'articolo 13, il subentro ai sensi del presente articolo ha luogo nello stesso alloggio se questo non è stato attrezzato per i particolari usi di assistenza; in quest'ultimo caso il subentro opera per altro alloggio.

Art. 19 (Ospitalità)

1. È ammessa, previa motivata comunicazione dell'assegnatario all'Ente gestore, l'ospitalità non superiore ad un anno, di persone non facenti parte del nucleo familiare dello stesso assegnatario, purché sia finalizzata alla reciproca assistenza e il soggetto ospitato non faccia di tale luogo il proprio domicilio.

2. L'ospitalità è ammessa per periodi superiori ai fini dell'assistenza continuativa a favore di un componente del nucleo familiare, quando l'invalidità che necessita di assistenza continuativa è accertata dalle competenti autorità. L'ospitalità non deve determinare sovraffollamento. In tali casi il soggetto ospitato può eleggere tale luogo quale domicilio.

3. L'ospitalità non produce effetti amministrativi ai fini del subentro, del cambio alloggio e della determinazione del reddito familiare.

3 bis. In caso di accertamento di violazione dei commi precedenti il soggetto gestore diffida l'assegnatario a ripristinare la situazione regolare entro 30 giorni dalla notifica della diffida. In caso di inottemperanza della diffida il comune dichiara la decadenza dall'assegnazione previa segnalazione da parte del soggetto gestore.

Art. 20 (Mobilità abitativa)

1. Il comune provvede alla mobilità degli assegnatari degli alloggi di cui al presente regolamento, provvedendo direttamente al cambio di alloggio nei seguenti casi:

a) Alloggi non più adeguati ai nuclei famigliari a cui sono stati assegnati, con particolare riferimento alla presenza di barriere architettoniche, per la presenza di uno o più componenti affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino un handicap grave ovvero una percentuale d'invalidità pari o superiore al 66% (certificata ai sensi della legislazione vigente), oppure di un componente del nucleo familiare con età superiore a 65 anni;

b) nuclei familiari in situazione di forte sovraffollamento, come definito nell'allegato 1, parte prima, punto 11;

c) nuclei familiari in condizione d'antigienicità, di cui all'allegato 1, parte prima, punto 12, lettera a);

d) cambi consensuali, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio abitativo;

e) interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, assumendosi l'eventuale onere del trasferimento dell'assegnatario in alloggio adeguato;

f) cambi che per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio abitativo determinino la mobilità dell'assegnatario;

g) nelle ipotesi di cui al comma 1. bis.

1.bis La mobilità, previa acquisizione di apposita domanda documentata da parte dell'interessato, è ammessa anche da alloggi a canone sociale (ERP) verso gli alloggi di cui al presente regolamento, mentre quella da alloggi di cui al presente regolamento verso alloggi a canone sociale può avvenire nei casi in cui il nucleo familiare, per modifica dell'ISEE, rientri nei limiti previsti dall'art. 7 lett. f). In quest'ultima situazione, nelle more della realizzazione della mobilità richiesta, gli assegnatari hanno possibilità di accedere ad apposite misure regionali per il sostegno degli affitti.

2. L'assegnatario può ricorrere in opposizione per gravi e documentati motivi, entro i successivi 30 giorni, avverso il provvedimento che dispone il cambio forzoso dell'alloggio, a norma del comma 1. Trascorsi i 30 giorni, previa motivata decisione sul ricorso eventualmente presentato, il provvedimento ha valore di titolo esecutivo.

3. Il comune o l'ente gestore possono disporre la corresponsione di contributi agli assegnatari per le spese inerenti al trasferimento d'ufficio, graduati secondo il reddito familiare.
4. Il Comune si riserva, nel caso di mobilità abitativa disposta d'ufficio, una quota pari al 10% della disponibilità degli alloggi da assegnare.

Art. 21 (Contratto di locazione)

1. Lo schema di contratto di locazione al quale dovranno essere adeguati i contratti da stipulare o rinnovare ai sensi del presente regolamento è mutuato dal modello introdotto dalla Regione Lombardia per l'assegnazione di alloggi ERP.

Art. 22 (Locazione temporanea)

1. Il Comune favorisce la fruizione degli alloggi di cui al presente regolamento anche a particolari categorie aventi esigenze di alloggio temporaneo. L'Amministrazione si riserva di definire le modalità di fruizione in base ai bisogni evidenziati dal servizio sociale territorialmente competente.
2. Gli alloggi destinati a tale fine non possono superare il 20% dell'intero patrimonio in alloggi del Comune, con arrotondamento all'unità superiore.
3. I parametri d'accesso alla locazione temporanea sono gli stessi definiti dal presente regolamento, all'articolo 7, per l'assegnazione definitiva.

Art. 23 (Forme di assistenza sociale agli inquilini)

1. In attuazione e per le finalità di integrazione e sostegno sociale di cui agli articoli 29 e 35 della l.r. 4 dicembre 2009 n. 27 il comune può attivare iniziative di assistenza sociale, in favore degli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, quali:
 - a) custodi sociali o altre forme di accompagnamento sociale;
 - b) contributi di solidarietà.

Art. 24 (Norma transitoria e finale)

1. E' abrogato il "Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi comunali", approvato con DCC n. 61 del 13.11.2006 s.m.i.;
2. E' abrogato l'articolo 12, comma 2, del "Regolamento per l'erogazione di servizi, interventi, contributi e sussidi economici a persone e famiglie", approvato con DCC n. 34 del 28.05.2007 s.m.i.;
3. Onde salvaguardare gli equilibri del bilancio corrente il canone applicato agli attuali inquilini degli alloggi comunali (ad eccezione di quelli espressamente destinati alle finalità proprie dell'ERP come individuati con DG 185/2004) viene modificato con la naturale decorrenza della rilevazione dell'anagrafe dell'utenza nel corso dell'annualità successiva all'introduzione del presente regolamento, solo se tale modifica costituisse una condizione di maggior favore per gli stessi.

ALLEGATO 1

PARTE I

Condizioni familiari e abitative

PARTE II

Determinazione dell'ISBA e formazione della graduatoria

PARTE III

Schema esemplificativo del calcolo ponderale della situazione economica e delle condizioni familiari e abitative

ALLEGATO 1

PARTE I

CONDIZIONI FAMILIARI E ABITATIVE

CONDIZIONI FAMILIARI E ABITATIVE

CONDIZIONI FAMILIARI

1) ANZIANI

nuclei familiari di non più di due componenti o persone singole che, alla data di presentazione della domanda, abbiano superato 65 anni, ovvero quando uno dei due componenti, pur non avendo tale età, sia totalmente inabile al lavoro, ai sensi delle lett. a) e b) del successivo punto 2, o abbia un'età superiore a 75 anni; tali persone singole o nuclei familiari possono avere minori a carico.

a) un componente con età maggiore di 65 anni e l'altro totalmente inabile al lavoro o con età maggiore di 75 anni

b) tutti con età maggiore di 65 anni

2) DISABILI

nuclei familiari nei quali uno o più componenti, anche se anagraficamente non conviventi, ma presenti nella domanda, siano affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino un handicap grave (art. 3, comma 3, legge 5 febbraio 1992 n. 104), ovvero una percentuale di invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari regionali. Il disabile non anagraficamente convivente è riconosciuto come componente del nucleo familiare solo in presenza di una richiesta di ricongiungimento al nucleo familiare del richiedente stesso che comprenda lo stesso disabile nel nucleo assegnatario.

a) disabilità al 100% o handicap grave con accompagnamento

b) disabilità al 100% o handicap grave

c) disabilità dal 66% al 99%

3) FAMIGLIA DI NUOVA FORMAZIONE

nuclei familiari, come definiti al precedente art. 2, da costituirsi prima della consegna dell'alloggio, ovvero costituitisi entro i due anni precedenti alla data della domanda; in tali nuclei familiari possono essere presenti figli minorenni o minori affidati.

a) giovane coppia con almeno un componente di età non superiore al trentesimo anno alla data della domanda e con minori

b) famiglia di nuova formazione con minori

c) giovane coppia con almeno un componente di età non superiore al trentesimo anno alla data della domanda, senza minori

d) famiglia di nuova formazione senza minori

4) PERSONE SOLE, CON EVENTUALI MINORI A CARICO

Nuclei di un componente, con un eventuale minore o più a carico.

a) persone sole con uno o più o minori, tutti a carico

b) persona sola

5) STATO DI DISOCCUPAZIONE

stato di disoccupazione, sopravvenuto successivamente all'anno di riferimento del reddito e che perduri all'atto di presentazione della domanda, determinando una caduta del reddito complessivo del nucleo familiare superiore al 50%:

a) richiedente e altro componente

b) richiedente o altro componente con età maggiore di 45 anni

c) richiedente o altro componente con età minore di 45 anni

6) RICONGIUNZIONE

nucleo familiare che necessita di alloggio idoneo per accogliere parente disabile

a) ricongiunzione del concorrente disabile (dal 74 % al 100%) con ascendenti o discendenti diretti o collaterali di primo grado presenti nella domanda;

b) ricongiunzione del concorrente ascendente o discendente diretto o collaterale di primo grado con disabile (dal 74 % al 100%), residente nel Comune in cui è stata presentata la domanda;

per disabile si considera una persona con una grave patologia medica (psico-fisica) o con grave handicap, attestati dagli organi sanitari regionali, continuativi nel tempo o con prognosi infausta.

7) CASI PARTICOLARI

a) nucleo di un componente, con eventualmente un minore o più a carico, domiciliato o proveniente da luoghi di detenzione o comunità terapeutiche

b) nucleo familiare di emigrato che necessita rientrare in Italia

CONDIZIONI ABITATIVE

Le condizioni di coabitazione (p.10), sovraffollamento (p.11), condizioni dell'alloggio (p.12) e affitto oneroso (p.15), per rilevare ai fini dell'ISBA, devono sussistere da almeno tre anni alla data di presentazione della domanda

8) RILASCIO ALLOGGIO

Concorrenti che debbano rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione, ovvero a seguito di altro provvedimento giudiziario o amministrativo:

- a) sia stato eseguito il provvedimento di rilascio da meno di un anno dalla presentazione della domanda:
- a.1) il nucleo familiare si trovi nelle condizioni di cui al punto 9 per il quale non si deve considerare il periodo temporale previsto;
 - a.2) il concorrente abbia stipulato un nuovo contratto di locazione per un alloggio non avente i requisiti minimi per l'assegnazione di un alloggio di cui all'art. 11, comma 7

b) sia decorso, al momento della presentazione della domanda, il termine fissato per il rilascio, ovvero sia già stato notificato l'atto di precetto ai fini dell'esecuzione

c) sia in possesso di titolo esecutivo di sfratto, ma non sia decorso al momento di presentazione della domanda il termine fissato per il rilascio

I valori del rilascio alloggio non sono riconosciuti nel caso di rilascio per morosità, il cui canone di locazione da corrispondere sia stato inferiore all'importo dell'affitto oneroso secondo quanto previsto al punto 16

9) CONDIZIONE ABITATIVA IMPROPRIA

a) richiedenti che dimorino da almeno tre anni presso strutture di assistenza o beneficenza legalmente riconosciute.

b) richiedenti che dimorino in strutture di tipo alberghiero a carico di amministrazioni pubbliche.

c) richiedenti che dimorino da almeno tre anni in locali non originariamente destinati alla residenza abitativa, anche di tipo rurale, ovvero in locali inabitabili ai sensi del regolamento d'igiene del comune o in altro ricovero procurato a titolo precario.

10) COABITAZIONE

richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari:

a) nuclei non legati da vincoli di parentela o di affinità

b) nuclei legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado

11) SOVRAFFOLLAMENTO

richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare:

a) in alloggio che presenta forte sovraffollamento, vale a dire:

- 3 o più persone in 1 vano abitabile = 14 mq + 20%
- 4 o 5 persone in 2 vani abitabili = 28 mq + 20%
- 6 persone in 3 o meno vani abitabili = 42 mq + 20%
- 7 o più persone in 4 o meno vani abitabili = 56 mq + 20%

b) in alloggio che presenta sovraffollamento vale a dire:

- 1 o 2 persone in 1 vano abitabile = 14 mq + 20%
- 3 persone in 2 vani abitabili = 28 mq + 20%
- 4 o 5 persone in 3 vani abitabili = 42 mq + 20%
- 6 persone in 4 vani abitabili = 56 mq + 20%
- 7 o più persone in 5 vani abitabili = 70 mq + 20%

12) CONDIZIONI DELL'ALLOGGIO

richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare:

a) in alloggio privo di servizi igienici interni o con servizi igienici interni non regolamentari (vale a dire: lavello, tazza e doccia o vasca), ovvero privi di servizi a rete (acqua o elettricità o gas), ovvero in alloggi per i quali sia stata accertata dall'ASL la condizione di antigienicità ineliminabile con normali interventi manutentivi

b) in alloggio privo di impianto di riscaldamento (centralizzato o con caldaia autonoma), ovvero con servizi igienici interni privi di areazione naturale o meccanica, ovvero in alloggi per i quali sia stata accertata dall'ASL la condizione di antigienicità eliminabile con normali interventi manutentivi

13) BARRIERE ARCHITETTONICHE

Richiedenti, di cui al precedente punto 2) che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che, per accessibilità o per tipologia, non consenta una normale condizione abitativa (barriere architettoniche, mancanza di servizi igienici adeguati o di un locale separato per la patologia presente)

14) CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ

Richiedenti, di cui ai precedenti punti 1) e 2), che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che non è servito da ascensore ed è situato superiormente al primo piano

15) LONTANANZA DALLA SEDE DI LAVORO

Richiedente che risieda in un alloggio situato in località diversa dal Comune di Ponteranica, in cui presta la propria attività lavorativa esclusiva o principale, ovvero sia destinato all'atto del bando a prestare servizio presso nuovi insediamenti o attività produttive nel Comune di Ponteranica; la distanza del luogo di residenza dal Comune deve essere superiore a 90 minuti di percorrenza con gli ordinari mezzi di trasporto pubblico.

16) AFFITTO ONEROSO

Richiedenti titolari di un contratto di locazione relativo all'abitazione principale il cui "canone integrato", all'atto del bando, sia superiore di oltre il 5% al "canone sopportabile".

"canone integrato": canone di locazione più spese accessorie fino a 516 euro all'anno

"canone sopportabile":

N.	ISEE	Incidenza Massima del canone sull' ISE
1	Fino a 3.000,00 compresi	8,00%
2	da 3.000,01 a 4.000,00	8,00%
3	da 4.000,01 a 4.500,00	9,00%
4	da 4.500,01 a 5.000,00	10,00%
5	da 5.000,01 a 5.500,00	11,00%
6	da 5.500,01 a 6.000,00	12,00%
7	da 6.000,01 a 6.500,00	13,00%
8	da 6.500,01 a 7.000,00	14,00%
9	da 7.000,01 a 7.500,00	15,00%
10	da 7.500,01 a 8.000,00	16,00%
11	da 8.000,01 a 8.500,00	17,00%
12	da 8.500,01 a 9.000,00	18,00%
13	da 9.000,01 a 9.500,00	19,00%
14	da 9.500,01 a 10.000,00	20,00%
15	da 10.000,01 a 10.500,00	21,00%
16	da 10.500,01 a 11.000,00	22,00%
17	da 11.000,01 a 11.500,00	23,00%
18	da 11.500,01 a 12.000,00	24,00%
19	da 12.000,01 a 12.500,00	24,50%
20	da 12.500,99 a 13.000,00	25,00%
21	da 13.000,01 a 13.500,00	25,50%
22	da 13.500,01 a 14.000,00	26,00%
23	da 14.000,01 a 14.500,00	26,50%
24	da 14.500,01 a 15.000,00	27,00%
25	da 15.000,01 a 15.500,00	27,50%
26	da 15.500,01 a 16.000,00	28,00%
27	da 16.000,01 a 16.500,00	28,50%
28	da 16.500,01 a 17.000,00	29,00%

PARTE II

*DETERMINAZIONE DELL'ISBA
E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA*

1. Determinazione dell'Indicatore dello Stato di Bisogno Abitativo ISBA

1.1. Al fine di valutare le domande dei partecipanti al bando, si sono individuati tre indicatori, rappresentanti rispettivamente le condizioni:

- a) del disagio familiare (F);
- b) del disagio abitativo (A);
- c) del disagio economico (E).

Gli indicatori vengono combinati attraverso la disgiunzione logica, che equivale alla unione di insiemi. L'utilizzo di tale modalità di combinazione degli indicatori evita la semplice somma aritmetica, ma fa sì che un indicatore contribuisca al risultato finale solo per la parte che già non è rappresentata, in valore, da uno degli altri indicatori.

La scelta di questa modalità di combinazione degli indicatori permette di simulare con maggiore efficacia un gruppo esaustivo di situazioni significative, ottenendone l'ordinamento in ordine di importanza del disagio complessivo.

In particolare, le domande che presentano situazioni di disagio di media entità per le diverse condizioni abitative, familiari ed economiche (valori medi per tutti gli indicatori), ottengono un valore dell'indicatore finale di bisogno abitativo inferiore a quello delle domande che presentano un forte disagio anche in uno solo degli elementi; utilizzando la somma degli indicatori si otterrebbe invece un risultato equivalente per entrambe le situazioni.

I tre indicatori sono valutati a partire dalle condizioni descritte nella parte 1 del presente allegato, a ciascuna delle quali è stato assegnato un valore specifico (tra 0 e 100); tali condizioni sono raggruppate (A1, A2,..., F1, F2,...) in modo da escludere quelle incompatibili (es.: rilascio alloggio e condizioni alloggio).

I valori specifici delle singole condizioni sono stati determinati in modo da rispondere a ragionevoli criteri di confronto tra le diverse combinazioni delle situazioni di disagio.

Per ogni condizione (abitativa o familiare) si procede alla somma dei valori delle condizioni di ogni gruppo (tre per le condizioni familiari e quattro per quelle abitative).

Sia per le condizioni abitative che per quelle familiari si assume il valore massimo raggiunto dai rispettivi gruppi come base per la costruzione del relativo indicatore.

Ciascuno dei valori così ottenuti viene moltiplicato, prima della sua combinazione con gli altri due, per un coefficiente (peso) compreso tra 0 e 1, che rappresenta l'importanza dello specifico disagio nella composizione dello stato di bisogno complessivo.

Si è scelto di attribuire alle condizioni:

- a) familiari: peso 0,5;
- b) abitative: peso 0,8;
- c) economiche: peso 0,3;

tenendo conto del fatto che in ogni caso è fissato un limite massimo di reddito, o meglio di condizione economica equivalente (ISEE), fissato in euro 16.000,00.

Il basso peso assegnato alla condizione economica fa sì che questa non possa essere di per sé determinante, ma intervenga, a parità di altre condizioni, nel favorire l'ordinamento delle domande.

2. Modalità di formazione della graduatoria

2.1. La procedura per il calcolo degli indicatori ai fini della formazione della graduatoria è la seguente:

1. si assegnano alle singole condizioni abitative, economiche e familiari i relativi valori, tenendo conto che in nessun gruppo di condizioni la somma dei valori può superare 100, secondo le Tabelle 1.2.1. e 1.2.2;
2. l'indicatore di disagio familiare (F) è definito come il massimo tra F1, F2 ed F3, diviso per 100, al fine di ricondurlo all'intervallo 0-1, e moltiplicato per il coefficiente 0,5 che rappresenta il peso del disagio familiare;
3. analogamente l'indicatore di disagio abitativo (A) è definito come il massimo tra A1, A2, A3 ed A4, diviso per 100 e moltiplicato per il coefficiente 0,8 che rappresenta il peso del disagio abitativo;
4. l'indicatore di disagio economico (E), che deve assumere valori tra 0 e 1 al fine della combinazione con gli altri due, viene costruito a partire dall'ISEE del nucleo familiare;
5. per riportare la differenza tra ISEE limite e ISEE del nucleo nell'intervallo 0 - 1, è sufficiente dividere tale differenza per l'ISEE limite, ottenendo così valore zero per ISEE del nucleo uguale al limite massimo e valore 1 per ISEE del nucleo uguale a zero;
6. la formula che determina l'indicatore del disagio economico è pertanto la seguente:

$$\mathbf{[(ISEE\ limite) - (ISEE\ nucleo)] / (ISEE\ limite)}$$

il risultato viene moltiplicato per il coefficiente 0,3 che rappresenta il peso del disagio economico.

7. Gli indicatori (A), (F) ed (E) vengono combinati tramite la formula della disgiunzione logica, che equivale alla unione di tre insiemi. Tale formula è la seguente:

$$\mathbf{T = [1 - (1 - A) * (1 - F) * (1 - E)]}$$

Ne risulta un valore che moltiplicato per 10.000 assume, considerati i pesi determinati come sopra detto, valori tra

$$\mathbf{0\ e\ 8.883-(ISBA)}$$

garantendo un dettaglio tale da ridurre notevolmente, per due nuclei familiari, la possibilità di valori identici.

La disposizione delle domande di assegnazione in ordine decrescente di ISBA forma la graduatoria comunale.

8. A parità di valore la posizione in graduatoria è determinata con la seguente procedura:
- a) E' data precedenza al richiedente con l'indicatore di disagio familiare maggiore di cui alla lettera a) del punto 1.1;
 - b) se l'indicatore di disagio familiare è uguale, è data precedenza al richiedente con l'indicatore di disagio abitativo maggiore di cui alla lettera b) del punto 1.1;
 - c) se gli indicatori di disagio abitativo e familiare sono uguali, è data precedenza al richiedente con l'indicatore di disagio economico maggiore di cui alla lettera c) del punto 1.1.

Tab. 1.2.1

<i>CONDIZIONI: Disagio Familiare</i>					
N.	codice	Condizioni			Valore
1	1a	anziani			20
2	1b				15
3	2a	disabili	disabili	disabili	25
4	2b				17
5	2c				13
7	3a		famiglie nuova formazione		12
8	3b				10
9	3c				7
10	3d				5
11	4a	persone sole		persone sole	16
12	4b				8
13	5a		disoccupazione	disoccupazione	18
14	5b				10
15	5c				8
16	6a	ricongiunzione	ricongiunzione	ricongiunzione	10
17	6b				10
18	7a	condizioni particolari	condizioni particolari	condizioni particolari	15
19	7b				8
		F1	F2	F3	
		< = 100	< = 100	< = 100	

Tab. 1.2.2

<i>CONDIZIONI: Disagio Abitativo</i>							
N.	codice	Condizioni				Valore	
1	8a.1	rilascio alloggio				70	
2	8a.2					50	
3	8b					50	
4	8c					25	
5	9a		alloggio improprio			15	
6	9b					15	
7	9c					10	
8	10a				coabitazione	coabitazione	5
9	10b						4
10	11a				sovraffollamento	sovraffollamento	10
11	11b						7
12	12a	condizioni alloggio				25	
13	12b					20	
14	13					barriere architettoniche	55
15	14			accessibilità	13		
16	15			lontananza lavoro	lontananza lavoro	5	
17	16			affitto oneroso	affitto oneroso	15	
		A1	A2	A3	A4		
		< = 100	< = 100	< = 100	< =100		

PARTE III

***SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DEL CALCOLO PONDERALE
DELLA SITUAZIONE ECONOMICA E DELLE CONDIZIONI
FAMILIARI E ABITATIVA***

