

COMUNE DI USMATE VELATE



COMUNE DI USMATE VELATE

Provincia di Monza e della Brianza

Corso Italia n. 22

20040 USMATE VELATE

Cod.Fisc.01482570155

**REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI IN
VILLA BORGIA**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 29.01.2008

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI IN VILLA BORGIA

Approvato con deliberazione consiliare n. 4 del 29/01/2008

PREMESSA

Il presente Regolamento disciplina l'assegnazione degli alloggi di proprietà comunale posti al secondo piano e sottotetto dell'immobile sito in Usmate Velate, via Roma 9, denominato Villa Borgia.

Ciascun alloggio è dotato di una cantina, che ne costituisce pertinenza, ed è abbinato ad un box sotterraneo da un posto auto, come risulta dalle planimetrie allegate (docc. 1, 2, 3).

ARTICOLO 1. FINALITA' E PRINCIPI GENERALI

Gli alloggi di proprietà e disponibilità comunale situati in Villa Borgia vengono destinati ai seguenti scopi sociali:

- n. 1 (un) alloggio, sito al secondo piano e indicato nell'allegata planimetria (doc. 1) con la lettera A, è destinato ad ospitare la persona incaricata della custodia di Villa Borgia e il suo nucleo familiare a titolo gratuito e per tutta la durata dell'incarico conferito;
- n. 3 (tre) alloggi, di cui uno sito al secondo piano e contrassegnato nell'allegata planimetria (doc. 1) con la lettera B, e due siti al terzo piano (sottotetto) e indicati nell'allegata planimetria (doc. 2) con le lettere C e D, sono destinati allo scopo di garantire alle famiglie in difficoltà la possibilità di pagare un affitto "moderato" rispetto al prezzo di mercato abitualmente praticato nella zona per un alloggio di analoga ubicazione, metratura e tipologia.

ARTICOLO 2. REQUISITI GENERALI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASSEGNAZIONE.

Possono concorrere all'assegnazione di un alloggio tutti coloro per i quali sussistono i seguenti requisiti cumulativi:

- a) essere regolarmente residente anagraficamente nel Comune di Usmate Velate da almeno 5 (cinque) anni alla data di chiusura del bando, oppure essere non residente, ma avere avuto l'iscrizione anagrafica per nascita e la residenza nel Comune di Usmate Velate per almeno 8 (otto) anni continuativi;
- b) non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su uno o più beni immobili idonei ad essere abitati, ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale;
- c) non avere l'assegnazione in proprietà immediata o futura di un alloggio realizzato con contributi pubblici o con l'utilizzo di finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia perito o non sia divenuto inutilizzabile senza dar luogo al risarcimento del danno;
- d) non essere stato costretto a rilasciare l'alloggio e.r.p. o in disponibilità comunale precedentemente assegnatogli in locazione a causa di un provvedimento amministrativo di decadenza, dovuto al fatto di avere destinato tale alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite risultanti da provvedimenti giudiziari e/o di pubblica sicurezza;
- e) non essere stato sfrattato per morosità da alloggi e.r.p. o in disponibilità comunale negli ultimi 5 anni e avere pagato le somme dovute all'ente gestore;
- f) non essere stato occupante senza titolo di alloggi e.r.p. o in disponibilità comunale negli ultimi 5 anni.
- g) possedere un reddito ISEE complessivo del nucleo familiare destinatario dell'assegnazione (ricavato tramite modello di trasparenza se il nucleo familiare assegnatario differisce dal nucleo attuale) di valore compreso tra € 8.000,00 ed € 15.000,00, cifre rivalutate annualmente dell'indice ISTAT.

Per “nucleo familiare” si intende una famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti o adottivi, e dagli affiliati 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, tra cui vi sia stabile convivenza.

Il nucleo familiare che viene preso in considerazione nel presente regolamento è quello costituito o costituendo in vista della futura assegnazione dell'alloggio.

ARTICOLO 3. CANONE DI LOCAZIONE, MANUALE D'USO E RIPARTIZIONE DELLE MANUTENZIONI

Il contratto di locazione che verrà stipulato a favore degli assegnatari avrà durata di 4 (quattro) anni, prorogabili tacitamente ogni 4 (quattro) anni, salvo che nel caso in cui sia stata promossa dal locatore un'azione giudiziale di risoluzione ovvero sia stato emesso un provvedimento estintivo dell'assegnazione.

Il canone di locazione degli alloggi, che comprende anche l'utilizzo del box, viene determinato inizialmente nel modo seguente:

- € 4.500,00 annue, rivalutabili annualmente del tasso di variazione dell'indice ISTAT, per l'alloggio posto al secondo piano e indicato in planimetria di cui al doc. 1 con la lettera B;
- € 4.000,00 annue, rivalutabili annualmente del tasso di variazione dell'indice ISTAT, per i due alloggi siti nel sottotetto e indicati in planimetria di cui al doc. 2 con le lettere C e D.

Tale canone, indipendentemente dall'aumento annuale dell'ISTAT, sarà soggetto ogni quattro anni a revisione e aggiornamento da parte del locatore.

L'alloggio indicato nell'allegata planimetria di cui al doc. 1 con la lettera A è assegnato di diritto alla persona incaricata della custodia di Villa Borgia, a titolo gratuito e per tutta la durata dell'incarico conferito.

Le norme d'uso e la ripartizione delle manutenzioni degli alloggi siti in Villa Borgia vengono determinati applicando i criteri previsti per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

ARTICOLO 4. ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Al fine di istituire una graduatoria tra i partecipanti al bando di assegnazione, si indicano di seguito i requisiti che danno origine al punteggio di ciascun richiedente:

1. PRESENZA DI PERSONE ANZIANE NEL NUCLEO FAMILIARE DESTINATARIO DELL'ALLOGGIO:

- a) per ogni persona che abbia compiuto 70 anni: *punti 4*
- b) per ogni persona che abbia compiuto 65 anni: *punti 2*

2. PRESENZA DI PERSONE DISABILI NEL NUCLEO FAMILIARE DESTINATARIO DELL'ALLOGGIO:

- a) per ogni persona affetta da minorazione o malattia invalidante, che comporti una percentuale d'invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari pari o superiore al 46%, ma inferiore al 66%: *punti 1*
- b) per ogni persona affetta da minorazione o malattia invalidante, che comporti un handicap grave ai sensi della Legge 104/92, ovvero una percentuale d'invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari pari o superiore al 66%: *punti 3*
- c) per ogni minorenne portatore di un handicap grave ai sensi della Legge 104/92, ovvero di un'invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari: *punti 5*

3. VALUTAZIONE DELL'ATTUALE SITUAZIONE ABITATIVA:

➤ IDONEITA' DELL'ALLOGGIO ATTUALMENTE ABITATO DAL RICHIEDENTE:

- a) alloggio il cui stato di conservazione e manutenzione, certificato dall'Ufficio tecnico del Comune, sia scadente ai sensi dell'articolo 21 della legge 27 luglio 1978 n. 392, ovvero alloggio privo di servizi igienici interni: *punti 4*
- b) alloggio il cui stato di conservazione e manutenzione, certificato dall'Ufficio tecnico del Comune, sia mediocre ai sensi dell'art. 21 della legge 27 luglio 1978 n. 392, ovvero alloggio privo di impianto di riscaldamento: *punti 3*
- c) alloggio con barriere architettoniche, accertate dall'Ufficio tecnico del Comune: *punti 2**

* punteggio attribuibile solo ai concorrenti che abbiano già ottenuto un punteggio in base ai criteri indicati ai punti 1 e 2 del presente articolo (presenza di persone anziane o disabili).

➤ COSTI DELL'ALLOGGIO ATTUALMENTE ABITATO DAL RICHIEDENTE:

- a) alloggio il cui canone "integrato", ossia il canone di locazione risultante dal contratto registrato più le spese accessorie considerate per intero, incida in misura non inferiore al 30% sul reddito annuo complessivo dichiarato ai fini IRPEF del nucleo familiare: *punti 1*
- b) alloggio il cui canone "integrato", ossia il canone di locazione risultante dal contratto registrato più le spese accessorie considerate per intero, incida in misura non inferiore al 40% sul reddito annuo complessivo dichiarato ai fini IRPEF del nucleo familiare: *punti 3*
- c) alloggio il cui canone "integrato", ossia il canone di locazione risultante dal contratto registrato più le spese accessorie considerate per intero, incida in misura non inferiore al 50% sul reddito annuo complessivo dichiarato ai fini IRPEF del nucleo familiare: *punti 5*

Il canone di locazione considerato non deve essere relativo a unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 od alloggi con superficie utile netta interna superiore a 110 mq. maggiorata del 10% per ogni componente ulteriore del nucleo familiare dopo il quarto.

➤ SOVRAFFOLLAMENTO NELL'ALLOGGIO ATTUALMENTE ABITATO DAL RICHIEDENTE:

- a) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che presenta sovrappollamento: *punti 2*

Si intende per sovrappollamento la seguente situazione:

- 1 o 2 persone in un vano abitabile;
- 3 persone in due vani abitabili;
- 4 o 5 persone in tre vani abitabili;
- 6 persone in quattro vani abitabili;
- 7 o 8 persone in cinque vani abitabili;
- 9 o più persone in sei vani abitabili.

- b) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che presenta forte sovrappollamento: *punti 3*

Si intende per forte sovrappollamento la seguente situazione:

- 3 o più persone in un vano abitabile;
- 4 o 5 persone in due vani abitabili;
- 6 persone in tre o meno vani abitabili;

- 7 o 8 persone in quattro o meno vani abitabili;
- 9 o più persone in cinque o meno vani abitabili.

A tal fine si intendono per vani abitabili le camere da letto, da pranzo, da studio e da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce e aria dirette, una superficie non inferiore a 8 mq. e il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno m 2.70 dal pavimento.

Nel computo delle persone occupanti l'alloggio sono compresi i conviventi, purché la convivenza duri da almeno due anni anteriori alla data di pubblicazione del bando.

I punteggi per idoneità, costi e sovraffollamento vengono attribuiti con riferimento alla condizione del nucleo familiare del richiedente, non alla condizione del nucleo familiare dei futuri conviventi dell'assegnatario.

Il punteggio per sovraffollamento viene considerato solo nel caso in cui l'assegnazione nel nuovo alloggio risulti (nel caso di sovraffollamento) o migliore (nel caso di forte sovraffollamento) la condizione del nucleo destinatario della stessa.

La somma dei punteggi parziali relativi alle categorie sopra indicate indica il punteggio totale conseguito.

A parità di punteggio tra due o più concorrenti verrà preferito quello che avrà un reddito ISEE del nucleo familiare potenzialmente destinatario dell'assegnazione di valore inferiore, pur rimanendo all'interno della fascia indicata come prerequisito per essere ammessi a partecipare all'assegnazione.

ARTICOLO 5. COMMISSIONE

Alla verifica delle domande e alla compilazione della graduatoria provvede una Commissione tecnica, nominata dalla Giunta comunale, e così composta:

- il responsabile dei Servizi alla Persona del Comune di Usmate Velate, in qualità di presidente;
- due componenti che abbiano conoscenza ed esperienza in materia di edilizia residenziale pubblica e che non siano dipendenti né consiglieri comunali del Comune di Usmate Velate, in qualità di membri esterni;
- un dipendente dell'ufficio alloggi del Comune di Usmate Velate, in qualità di segretario.

La Commissione stessa, integrata dal Segretario comunale, decide altresì sui ricorsi presentati nei confronti della graduatoria provvisoria.

In caso di mancata unanimità tra i componenti della Commissione nell'attribuzione di punteggi che risultino per qualsiasi ragione controversi, dopo la discussione si procederà a votazione per alzata di mano. Il punteggio sarà infine attribuito secondo quanto verrà deliberato dalla maggioranza dei componenti della Commissione, escluso il segretario verbalizzante che non ha diritto di voto. In caso di parità dei voti espressi, il voto del Presidente, o del Segretario comunale in caso di Commissione allargata, vale doppio.

ARTICOLO 6. FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria provvisoria, con l'indicazione analitica del punteggio conseguito da ciascun concorrente, ovvero degli eventuali motivi di esclusione, viene pubblicata all'Albo Pretorio comunale per 15 (quindici) giorni naturali consecutivi.

Con la graduatoria si indicano altresì le modalità e i termini per il ricorso ai fini della formazione della graduatoria definitiva.

Una volta esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione di cui all'art. 5 formula la graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria di cui al comma 1 e costituisce provvedimento definitivo.

ARTICOLO 7. DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE

Il Responsabile dei Servizi alla Persona dispone, con motivato provvedimento, la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio nei confronti di chi:

- a. abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o sue pertinenze (la cantina), o il box abbinato all'appartamento;
- 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 o del box;
- d. abbia usato l'alloggio o le sue pertinenze o il box per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;
- e. abbia perduto uno dei requisiti di cui all'art. 2 del presente Regolamento. Per quanto riguarda il reddito ISEE del nucleo familiare, il suo valore non deve superare di più del 50% il limite massimo di € 15.000,00 (o il limite massimo eventualmente rivalutato) consentito per l'accesso;
- f. 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;
- g. non abbia occupato l'alloggio assegnatogli entro 3 mesi dal provvedimento di assegnazione o lo abbia occupato con componenti del nucleo familiare diversi da quelli indicati al momento della domanda.

Per quanto riguarda l'alloggio destinato al custode di Villa Borgia e al suo nucleo familiare si applicano le cause di decadenza di cui sopra alle lettere a., b., c., d, oltre a tutte le cause di revoca con cessazione dell'incarico e del diritto d'uso dell'alloggio previste nel disciplinare d'incarico debitamente sottoscritto.

Nel solo caso in cui l'Amministrazione comunale non intenda più avvalersi di un custode, l'alloggio sito al secondo piano di Villa Borgia e indicato nell'allegata planimetria di cui al doc. 1 con la lettera A, potrà essere assegnato secondo gli stessi criteri e le stesse modalità previste nel presente Regolamento per gli altri tre alloggi (contrassegnati con le lettere B, C, D), con diritto di prelazione nell'assegnazione da parte dell'ultimo custode che lo abbia abitato, esercitabile nel caso in cui egli possieda tutti i requisiti per l'accesso di cui all'art. 2 del presente Regolamento.

ARTICOLO 8. ENTRATA IN VIGORE E MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio comunale e l'esecutività della relativa deliberazione, una volta esperite le procedure previste dallo Statuto comunale.

Le modifiche del presente Regolamento o la sua sostituzione presuppongono una nuova deliberazione del Consiglio comunale, con le stesse modalità di cui al precedente comma.

ARTICOLO 9. RINVIO NORMATIVO

Per quanto non previsto e disciplinato dal presente Regolamento si fa rinvio alle norme di legge vigenti in materia.