COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN LOCAZIONE REALIZZATI ATTRAVERSO IL PROGRAMMA LOCALE PER IL SOCIAL HOUSING

ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente "Regolamento per l'assegnazione di alloggi in locazione realizzati attraverso il programma locale per il social housing" (di seguito Regolamento) disciplina i criteri generali e le procedure previste dalla D.G.R. 948/2010 e ss.mm.ii., dalla L.R. 38/2007 e dal "Regolamento per l'applicazione degli indirizzi riferiti al progetto di costruzione di n. 10 nuovi alloggi inserito nel programma locale di Social Housing dell'ambito di Albenga" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 01.03.2011, con cui assegnare e gestire gli alloggi realizzati sul territorio comunale, in applicazione del Programma Locale per il Social Housing.

2 Detti alloggi verranno concessi in locazione a "canone moderato", quantificato con Determinazione del Responsabile del settore Politiche Sociali.

ART. 2 - PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione degli alloggi avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica conseguente alla pubblicazione di apposito bando approvato con Determinazione del Responsabile Ufficio Politiche Sociali del Comune di Andora, finalizzato alla formazione della graduatoria**.**

2. Il Bando è emanato :

a) per alloggi che dovessero rendersi disponibili
b) o a seguito di esaurimento della graduatoria
c) o a scadenza della stessa per esaurito quinquennio di validità, solo per le unità locali risultanti disponibili.

3. Al fine di eliminare condizioni di sottoutilizzazione o di sovraffollamento degli alloggi, occorrerà rispettare il rapporto tra la superficie utile residenziale degli alloggi e la composizione del nucleo familiare, desumibile dalla tabella di seguito riportata, approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 613 del 25/07/2018

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE

Numero componenti	Valori minimi (mq)	Valori massimi (mq)
1	**28**	**46**
2	**38**	**55**
3	**48**	**65**
4	**58**	**80**
5	**67**	**93**
6	**78**	**Sup. max**

Dalle superfici di cui sopra sono escluse le superfici dei balconi, terrazze, cantine ed altre aree accessorie simili

ART. 3 - CONTENUTI DEL BANDO E DELLA DOMANDA

1. Il bando deve essere pubblicato per un periodo non inferiore a 60 giorni sul sito istituzionale e all'Albo on line del Comune di Andora e degli altri Comuni del bacino di utenza, come individuato dalla D.G.R. Regione Liguria n. 1263 del 26/10/2001. Contestualmente all'approvazione del bando saranno inoltre individuate altre forme di pubblicità idonee a garantire la massima diffusione.

2. Il bando deve indicare almeno:

a) il luogo dove sono ubicati gli alloggi da assegnare e le loro caratteristiche;
b) il termine per la presentazione delle domande decorrente dalla data di pubblicazione del bando;
c) le condizioni che danno luogo alla acquisizione del punteggio;
d) i documenti che verranno richiesti in sede istruttoria per la redazione della graduatoria provvisoria e definitiva;
e) gli elementi necessari alla determinazione del canone così come indicati nell'allegato C) "indirizzi per l'assegnazione e per la determinazione dei corrispettivi per la locazione degli alloggi oggetto dell'accordo programmatico locale per la casa" della D.G.R. Regione Liguria n. 653 del 23/06/2006;
f) modalità di assegnazione, annullamento, decadenza, subentro nell'assegnazione;
g) l'indicazione del responsabile del procedimento;
h) ogni altro elemento ritenuto utile e necessario alla definizione dei rapporti contrattuali tra l'Ente e i locatari.

3. La domanda, redatta su apposito modulo, deve indicare almeno:

a) la composizione del nucleo familiare del richiedente dal quale si evincano generalità, cittadinanza, residenza, luogo di attività lavorativa, di ciascun componente;
b) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;
c) valore ISEE relativo alla famiglia anagrafica del richiedente;
d) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione del fabbisogno abitativo;
e) indirizzo a cui dovranno farsi al partecipante le comunicazioni relative alla procedura;

ART. 4 - REQUISITI SOGGETTIVI

1. Può partecipare al bando per l'assegnazione di un alloggio realizzato attraverso il Programma Locale di Social Housing il soggetto in possesso di tutti i seguenti requisiti soggettivi:

A) STATUS

Sono ammessi a partecipare al bando i soggetti che abbiano in alternativa almeno uno dei seguenti requisiti:

1) essere cittadino italiano;
2) essere cittadino di stato aderente all'Unione Europea;
3) essere cittadino di Stato non aderente all'Unione Europea regolarmente soggiornante in Italia e suoi familiari ai sensi del D.Lgs. 30/2007;
4) essere titolare di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del D.Lgs. 3/2007;
5) essere titolare di status di rifugiato o dello status di protezione sussidiaria ai sensi del D.Lgs. 251/2007;

6) essere straniero regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercita una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 27 comma 6 della Legge 189/2002;
7) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non siano in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati nonché l'esistenza a proprio carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

B) RESIDENZA E ATTIVITA' LAVORATIVA

Sono ammessi a partecipare al bando i soggetti che abbiano in alternativa almeno uno dei seguenti requisiti:

1) essere residente nel Comune di Andora da almeno 5 anni alla data della pubblicazione del bando;
2) prestare l'attività lavorativa esclusiva e principale nel Comune di Andora (Produrre contratto, dichiarazione del datore di lavoro o altro documento che possa attestare tale requisito);
3) essere residente o prestare attività lavorativa esclusiva e principale da almeno 5 anni alla data della pubblicazione del bando in un Comune facente parte del bacino di utenza "D" Albenganese: Laigueglia, Alassio, Albenga, Andora, Ceriale, Cisano sul Neva, Garlenda, Villanova d'Albenga, Arnasco, Casanova Lerrone, Castelbianco, Castelvecchio di Roccabarbena, Erli, Nasino, Onzo, Ortovero, Stellanello, Testico, Vendone e Zuccarello;

C) PROPRIETA' IMMOBILIARI

Sono ammessi a partecipare al bando i soggetti che non siano titolari essi stessi, e che non abbiano nel proprio nucleo famigliare

1) diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nell'ambito del territorio regionale, secondo quanto indicato nella tabella dell'allegato A) della D.G.R. n. 948 del 05/08/2010.
   E' da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (angolo cottura, servizi igienici, ripostigli ed altri vani accessori), rapportato a quello dei componenti del nucleo familiare secondo le caratteristiche stabilite dalla tabella di seguito riportata.
   E' in ogni caso adeguato un alloggio che risulta accatastato alle categorie A/1, A/7 e A/9.
   E' viceversa da considerare inadeguato l'alloggio dichiarato inagibile con apposito provvedimento del Sindaco ovvero dichiarato non conforme alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, allorché un componente del nucleo familiare sia disabile.

TABELLA ADEGUATEZZA ALLOGGI

Numero componenti il nucleo familiare	Numero di stanze dell'abitazione (compresa la cucina se abitabile, ossia almeno 8 mq)					
	1	2	3	4	5	6
1						
2	X					
3	X	X				
4	X	X	X			
5	X	X	X			
6	X	X	X	X		
7	X	X	X	X	X	
8	X	X	X	X	X	
Più di 8	X	X	X	X	X	

X = condizione di inidoneità degli alloggi

2) diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su uno o più beni immobili ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale il cui valore complessivo di riferimento, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, sia superiore a quello corrispondente al valore medio degli alloggi di ERP presenti nel comune capofila (Albenga). Tale valore viene calcolato annualmente dalla competente A.R.T.E.;

3) precedenti assegnazioni in proprietà o in locazione di alloggi realizzati con contributo o di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia utilizzabile senza aver dato luogo ad indennizzo o a risarcimento del danno.
Tale requisito non è richiesto per i soggetti membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributi o finanziamenti per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare originario;

4) precedenti finanziamenti e contributi agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione, dagli Enti territoriali o da altri Enti pubblici per acquisto di alloggi. Tale requisito non si applica decorso il periodo temporale di vincolo connesso alla relativa contribuzione, ovvero qualora l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno;

D) SITUAZIONE ECONOMICA

Per la valutazione della situazione economica del nucleo familiare, ai fini dell'assegnazione degli alloggi di Social Housing, si fa riferimento all'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 05/12/2013, n. 159 e Decreto interministeriale n. 347 del 04/10/2019.
I parametri limite della situazione economica equivalente (ISEE) che consentono la partecipazione alla procedura di assegnazione sono individuati tra i 6.000,00 e i 28.000,00 Euro.
I limiti indicati al comma precedente devono intendersi automaticamente aggiornati annualmente a decorrere dal 01 gennaio dell'anno a cui fa riferimento il bando, sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ISTAT - F.O.I.)
Qualora il richiedente non raggiunga il parametro limite minimo (€ 6.000,00) della situazione economica equivalente (ISEE), potrà ugualmente partecipare alla procedura di assegnazione a condizione che un familiare o una terza persona, in possesso di una certificazione ISEE con valore non inferiore ad € 12.000,00, offra idonea garanzia bancaria o assicurativa per l'importo dei canoni di locazione dei primi 5 anni di contratto.
Il Comune di Andora si riserva la facoltà di modificare i limiti indicati nel presente articolo con deliberazione di Giunta comunale.

ART. 5 – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

A) PUNTEGGI

A1)Punteggio per residenza nel Comune di Andora :
- da 5 anni ed un giorno, per ogni anno di residenza sino ad un massimo di 30 punti 2

A2)Punteggio per attività lavorativa esclusiva e principale nel Comune di Andora riferito ai non residenti:
- da 5 anni ed un giorno per ogni anno di lavoro con un massimo di punti 15 punti 0,50

A3)Punteggio per essere residente o prestare attività lavorativa esclusiva e principale da almeno 5 anni alla data della pubblicazione del bando in un Comune facente parte del bacino di utenza "D" Albenganese: Laigueglia, Alassio, Albenga, Ceriale, Cisano sul Neva, Garlenda, Villanova d'Albenga, Arnasco, Casanova Lerrone, Castelbianco, Castelvecchio di Roccabarbena, Erli, Nasino, Onzo, Ortovero, Stellanello, Testico, Vendone e Zuccarello
- da 5 anni ed un giorno, per ogni anno di residenza sino ad un massimo di 30 punti 1
- da 5 anni ed un giorno per ogni anno di lavoro con un massimo di punti 15 punti 0,25

I punteggi di cui al presente punto A3) non sono cumulabili tra di loro.

I punteggi di cui ai punti precedenti (A1, A2, A3) non sono cumulabili tra di loro.

Punteggio per coppie di nuova formazione
- coppie formate da soggetti i quali abbiano entrambi un'età inferiore ai 35 anni e che si siano costituite da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando. Vengono considerate coppie soggetti che abbiano contratto matrimonio, contratto unione civile, abbiano costituito convivenza di fatto ai sensi della Legge 20 maggio 2016, n. 76, coppie conviventi facenti parte dello stato di famiglia a condizione che ciascuno dei membri sia in libero stato punti 5

Punteggio altre categorie familiari

1. nel caso di presenza nel nucleo familiare di uno o più componenti portatori di handicap o non autosufficienti si dovrà conteggiare un punteggio aggiuntivo per ogni soggetto pari a punti :
   1.1.1. - dal 67% al 100% di invalidità accertata punti 20
   1.1.2. - per 100% con indennità di accompagnamento o handicap punti 30
2. nel caso di persone singole con un minore a carico la cui convivenza deve essere anagraficamente comprovata, è previsto un punteggio pari a punti 20
3. nucleo familiare in cui almeno uno dei due componenti abbia un'età pari o superiore ad anni 65 si attribuiranno punti 10
4. nel caso di persona singola con età pari o superiore ad anni 65 punti 20

I punteggi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), del presente paragrafo sono cumulabili tra loro

Punteggio condizioni abitative

1. n caso di nucleo familiare con sfratto esecutivo convalidato per cause diverse dalla morosità :
   1.1.1. - se eseguito da meno di un anno punti 40
   1.1.2. - se non ancora eseguito punti 30
2. richiedenti che abitino da almeno 3 mesi dalla pubblicazione del bando in locali per i quali sia stata accertata l'inabitabilità punti 40

I punteggi i cui ai punti 1) e 2) del presente paragrafo non sono cumulabili tra di loro.

ART. 6 – CAUSE DI ESCLUSIONE

1. Sono esclusi dal bando tutti i soggetti aventi situazioni di morosità per locazione di immobili di proprietà comunale relativa ai Comuni del bacino di utenza D albenganese alla data di pubblicazione del bando.

ART. 7 - ISTRUZIONE E VALUTAZIONE DELLA DOMANDA

1. Il competente ufficio Politiche sociali, ricevute le istanze, tramite l'apposita Commissione di cui al successivo art. 8, verifica la completezza e la regolarità delle domande di partecipazione e dei relativi allegati presentati in tempo utile dai partecipanti e procede secondo le seguenti modalità:

a) richiede o acquisisce direttamente, ove possibile, tutta la documentazione occorrente per comprovare le situazioni ed i requisiti dichiarati ed autocertificati;
b) assegna un termine non inferiore a trenta giorni per la presentazione di detta documentazione. Il termine è incrementato di un terzo per i lavoratori emigrati all'estero;

2. Le domande vengono quindi valutate dalla Commissione di cui all'art. 8, in conformità alle disposizioni contenute nel bando, per l'attribuzione dei punteggi come previsti all'art. 5 del presente Regolamento e conseguente formazione di graduatoria come previsto all' art. 9.

ART. 8 – COMMISSIONE

1. La commissione per la valutazione delle istanze e formazione della graduatoria è così composta:

Presidente: Dirigente o Responsabile dell'ufficio Politiche sociali;
Componenti: Responsabile ufficio Tecnico Edilizia Privata o suo delegato;
Responsabile ufficio Servizi Demografici o suo delegato;
Responsabile ufficio Patrimonio;
Segretario verbalizzante: dipendente ufficio Politiche sociali

ART. 9 - GRADUATORIA

1. La Commissione provvede all'istruttoria delle domande pervenute, alla formazione della graduatoria provvisoria per la tipologia di alloggi per i quali sia stato emanato il bando.

2. La graduatoria provvisoria riporta il punteggio conseguito da ciascun partecipante.

3. La graduatoria provvisoria, viene approvata con determinazione del competente Ufficio Politiche Sociali e pubblicata per 15 giorni con le stesse modalità con cui è stato pubblicato il bando.

4. Della pubblicazione di detta graduatoria viene dato contestuale avviso agli interessati per permettere loro la presentazione di eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni.

5. Le osservazioni vengono esaminate dalla Commissione stessa ai fini della formazione della graduatoria definitiva entro i successivi 15 giorni.

6. Entro i successivi 10 giorni dalla formazione della graduatoria definitiva da parte della Commissione, la stessa viene approvata con determinazione del competente ufficio Politiche Sociali e pubblicata per 15 giorni con le stesse modalità con cui è stato pubblicato il bando.

7. La graduatoria ha validità cinque anni dalla effettiva approvazione e comunque fino a quando non vengano definitivamente approvate le nuove graduatorie.

8. Ogni bando per la formazione delle graduatorie successive deve essere emesso almeno quattro mesi prima della scadenza della graduatoria vigente.

ART. 10 – ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. La consegna degli alloggi avviene a seguito della firma del contratto tra l'assegnatario ed il Comune di Andora. Tale contratto ha la durata di anni tre più due.

2. Prima della firma del contratto di locazione deve essere versata una cauzione pari a due mensilità del canone complessivo attraverso la piattaforma PagoPa.

3. Il canone di locazione e le spese di registrazione sono pagati entro il giorno 10 di ciascun mese attraverso la piattaforma PagoPa. Le spese condominiali dovranno essere pagate, sempre attraverso la piattaforma PagoPa, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento del consuntivo predisposto dall'Amministratore Condominiale: è fatta possibilità ad ogni singolo condomino, stante la particolare categoria di utenza, richiedere il pagamento rateale delle spese condominiali in soluzione massima di 12 rate.

4. Gli assegnatari ed i componenti il nucleo familiare sono tenuti ad occupare stabilmente gli alloggi, come abitazione principale, stabilendovi la propria residenza anagrafica entro 30 giorni dalla firma del contratto di assegnazione.

5. Prima di ogni nuovo utilizzo della graduatoria e di conseguente nuova assegnazione e stipula del contratto di locazione, si procede alla verifica della sussistenza dei requisiti per l'accesso. Qualora dal controllo risulti la carenza anche di uno dei requisiti, il richiedente viene escluso dall'assegnazione.

6. Ogni variazione della composizione del nucleo familiare dell'assegnatario deve essere autorizzata dal Comune di Andora, che valuta preventivamente la rispondenza ai criteri di cui al presente Regolamento.

ART. 11 – ASSEGNAZIONE TEMPORANEA DEGLI ALLOGGI

1. In caso di emergenza abitativa, e in caso di accoglienza d'urgenza, qualora risultassero alloggi disponibili, gli stessi possono essere occupati, per il tempo strettamente necessario alla risoluzione dell'emergenza, attraverso una assegnazione temporanea che ne delimiti i modi e le condizioni di utilizzo.

2. Qualsiasi assegnazione di questo tipo deve essere preceduta da una accurata valutazione degli assistenti sociali.

ART. 12 – DECADENZE

1. Nel termine massimo di 12 mesi prima di ogni rinnovo contrattuale, alle scadenze indicate al comma 1 dell'articolo 10, gli uffici Politiche Sociali e Patrimonio di concerto verificano la permanenza dei requisiti soggettivi in capo agli assegnatari a qualunque titolo, ai fini del rinnovo del contratto di locazione; la mancanza di uno dei requisiti previsti dal Regolamento comporta la decadenza dell'assegnazione.

2. Nel caso in cui l'ufficio verifichi l'assenza di un requisito valido per il mantenimento in essere del contratto, comunica per iscritto al conduttore la contestazione e l'avvio del procedimento di decadenza, dando termine 30 giorni per il ripristino delle condizioni necessarie al mantenimento del rapporto.

3. La decadenza dall'assegnazione ha luogo sia qualora non vengano ripristinati i requisiti soggettivi, sia qualora l'assegnatario non presenti, nei termini fissati, la documentazione richiesta dal Comune.

4. Il provvedimento di decadenza deve avere la forma scritta ed essere notificato all'interessato nelle forme di legge. Il provvedimento costituisce giusta causa per il diniego di rinnovo del contratto.

5. l'Ufficio Patrimonio in concerto con l'Ufficio Politiche sociali, considerata la particolare categoria di utenza, attiva azioni di monitoraggio sulla morosità degli assegnatari e sugli eventuali adempimenti conseguenti.

ART. 13 - NORME DI RINVIO

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale in materia.

SOMMARIO

Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO 1
Art. 2 – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE 1
Art. 3 - CONTENUTI DEL BANDO E DELLA DOMANDA 2
Art. 4 – REQUISITI SOGGETTIVI 2
Art. 5 – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA 4
Art. 6 – CAUSE DI ESCLUSIONE 5
Art. 7 – ISTRUZIONE E VALUTAZIONE DELLA DOMANDA 5
Art. 8 – COMMISSIONE 5
Art. 9 - GRADUATORIA 6
Art. 10 – ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI 6
Art. 11 – ASSEGNAZIONE TEMPORANEA DEGLI ALLOGGI 6
Art. 12 – DECADENZE 7