COMUNE DI LURAGO D'ERBA

COMUNE DI LURAGO D'ERBA
Provincia di Como

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO DI IMMOBILE COMUNALE CON DESTINAZIONE ABITATIVA PER FINALITA' SOCIO-ASSISTENZIALI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31.03.2015
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 06.06.2022

INDICE

Articolo 1 – Oggetto

Articolo 2 – Finalità

Articolo 3 – Beneficiari

Articolo 4 – Stato di bisogno - Emergenza abitativa

Articolo 5 – Condizioni giuridiche ed economiche del comodato

Articolo 6 – Presentazione delle domande e procedimento di assegnazione

Articolo 7 – Entrata in vigore

ARTICOLO 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le condizioni, le procedure e le modalità di concessione in comodato d'uso, ai sensi dell'art. 1803 e segg. del Codice Civile, del bene immobile di natura abitativa di proprietà comunale sito in Lurago d'Erba — Vicolo Giussani in favore di soggetti o nuclei famigliari in stato di emergenza abitativa e di difficoltà socio-economica, secondo principi di trasparenza e di imparzialità dell'azione amministrativa e nell'ottica della valorizzazione ed utilizzo per finalità sociali del patrimonio immobiliare disponibile comunale.
2. Il Regolamento individua quelle situazioni di bisogno connesse ad emergenze abitative a fronte delle quali è ammessa la concessione in comodato d'uso di detto immobile, determinando le categorie di soggetti che ne possono beneficiare e disciplina procedimento e modalità di assegnazione.

ARTICOLO 2 – Finalità

1. Il Comune di Lurago d'Erba, nell'ambito delle proprie finalità statutarie e delle rispettive competenze istituzionali in materia di assistenza sociale, si pone l'obiettivo di rimuovere e superare situazioni temporanee e straordinarie di bisogno abitativo di persone e famiglie residenti, in condizioni di disagio economico e di emarginazione derivanti da inadeguatezza di reddito, da difficoltà sociali e da condizioni di non autonomia, in attuazione dei principi costituzionali di solidarietà, di pari dignità sociale e di non discriminazione.

ARTICOLO 3 – Beneficiari

1. L'immobile di proprietà comunale indicato all'art. 1 può essere concesso in comodato d'uso per destinazione abitativa in favore di soggetti o nuclei familiari:
   - in condizione di povertà o con reddito insufficiente, secondo dichiarazione Isee ed alla stregua dei criteri indicati all'articolo seguente;
   - con difficoltà di inserimento nella vita sociale attiva e nel mercato del lavoro;
   - con incapacità totale o parziale di provvedere ai propri bisogni per inabilità d'ordine sensoriale, fisico, psichico o dovuta a minorazione;
   - con a carico minori, maggiorenni con disabilità o anziani (età superiore a 65 anni) non autosufficienti.
2. Alla ricorrenza di una delle suddette condizioni di "fragilità" socio-economica dovrà accompagnarsi uno stato di emergenza abitativa, risultante dall'avvio, anche in sede stragiudiziale, di un procedimento di sfratto per morosità o di rilascio del proprio alloggio.
3. I soggetti richiedenti dovranno, altresì, avere residenza anagrafica nel Comune di Lurago d'Erba.

ARTICOLO 4 – Stato di bisogno – Emergenza abitativa

1. Lo stato di bisogno costituisce il presupposto fondamentale che consente di fruire, per il soddisfacimento delle proprie esigenze abitative, dell'immobile oggetto di comodato.
2. Viene definito stato di bisogno la condizione determinata dalla sussistenza di almeno uno dei seguenti elementi:
   - insufficienza del reddito familiare, inteso come reddito disponibile del nucleo familiare stesso, in rapporto alle esigenze minime vitali di tutti i membri che lo compongono, qualora non vi siano altre persone tenute a provvedere (parenti in linea retta) o che di fatto provvedano all'integrazione cli tale reddito;
   - incapacità totale o parziale di un soggetto solo, o il cui nucleo familiare non sia in grado di provvedere alle proprie necessità, per condizioni di minorazione o inabilità psico-fisica permanente o temporanea.
3. Il limite massimo di reddito Isee per l'accesso al beneficio di cui al presente regolamento è di € 8.000,00. Detto importo potrà essere modificato annualmente con provvedimento di Giunta Comunale. Detto limite è comprensivo di tutti i redditi percepiti dal nucleo familiare (ISEE in vigore) relativamente all'anno fiscale precedente alla domanda. Alla determinazione del reddito familiare concorrono le entrate di qualsiasi natura derivanti da prestazioni di lavoro anche occasionali, nonché le prestazioni previdenziali e/o assistenziali (assegno sociale, pensione sociale, contributi per la natalità, contributo per famiglie numerose, contributo per l'integrazione all'affitto, ecc.), gli assegni familiari, gli assegni di mantenimento, le indennità di disoccupazione, di accompagnamento o di altra natura, le rendite di qualsiasi natura godute da tutti i componenti del nucleo familiare conviventi con il richiedente, a carico o meno, con riferimento all'anno fiscale precedente alla domanda.
4. In caso di reddito Isee superiore all'importo fissato, l'istanza potrà essere accolta qualora si dichiari il sopraggiungere, nel corso dell'anno solare, di una situazione contingente e imprevista (perdita di lavoro, morte del capo famiglia, etc..), che ha prodotto un abbassamento improvviso della situazione reddituale, non corrispondente, pertanto, al reddito I.S.E.E. dell'anno precedente indicato in allegato alla richiesta.
5. L'emergenza abitativa integra l'ulteriore condizione indispensabile per la concessione del beneficio oggetto del presente regolamento e consiste nella mancanza di disponibilità di una sistemazione alloggiativi, anche provvisoria, derivante da una situazione contingibile e urgente.
6. Integrano stato di emergenza abitativa la ricorrenza di una delle seguenti condizioni:
   - provvedimento di sfratto esecutivo per finita locazione;
   - provvedimento di sfratto esecutivo per morosità;
   - altro provvedimento esecutivo per rilascio dell'alloggio;
   - ordinanza di sgombero per grave pericolo di incolumità personale o per inabitabilità dell'alloggio occupato;
   - avvio stragiudiziale di procedimento di rilascio dell'immobile.

ARTICOLO 5 – Condizioni giuridiche ed economiche del comodato

1. Il bene immobile del patrimonio comunale disponibile è concesso in comodato d'uso per la durata di mesi 12 (dodici), ulteriormente prorogabili per eguale periodo, su richiesta del comodatario, a fronte della permanenza delle condizioni legittimanti l'assegnazione originaria debitamente risultanti da relazione dell'Assistente sociale e su valutazione discrezionale della Giunta Comunale.

2. Il comodato è concesso a titolo gratuito, salvo l'obbligo del comodatario-beneficiario di provvedere in favore dell'Ente al rimborso di una quota delle spese condominiali quantificata in € 50,00 (cinquanta/00) mensili da corrispondersi in rate anticipate.

3. Le spese di gestione riferibili alle utenze (acqua, gas, energia elettrica, telefono, tassa rifiuti ecc.), al riscaldamento, alle pulizie, alla manutenzione ordinaria, sono a completo carico del comodatario.

4. Il comodatario assume l'obbligo di custodire con diligenza e cura l'immobile oggetto del contratto e di riconsegnarlo nelle medesime condizioni in cui è stato assegnato, salvo il normale deperimento d'uso.

   È fatto divieto alloggiare persone esterne al proprio nucleo familiare determinato in sede di assegnazione dell'immobile ad eccezione di temporanee necessità assistenziali del comodatario/beneficiario che saranno sottoposte ad apposita autorizzazione.

5. Il comodatario ha l'obbligo di condurre direttamente il bene immobile, senza possibilità alcuna di cessione ad altri, sotto qualsiasi forma. È vietato adibire il bene immobile ad usi diversi da quelli pattuiti o incompatibili con le finalità della relativa assegnazione.

6. Non è ammesso, senza preventiva autorizzazione, apportare modifiche di qualsiasi specie al bene immobile in qualsiasi sua parte (anche negli impianti), nemmeno a titolo provvisorio. Eventuali interventi di miglioria all'immobile o agli impianti effettuati dal comodatario a sue spese su autorizzazione del comodante accedono gratuitamente alla proprietà al termine del contratto, senza diritto ad indennizzo alcuno.

7. L'Amministrazione comunale può verificare in qualsiasi momento la sussistenza dei requisiti che hanno consentito la concessione in comodato, fermo rimanendo il diritto di accedere, con proprio personale, al bene immobile per verificarne le modalità di utilizzo in rapporto alle finalità dell'assegnazione, alla conservazione, al corretto stato d'uso, alle condizioni di sicurezza, di igiene, di decoro.

8. La risoluzione dalla concessione in comodato può essere disposta con atto deliberativo motivato della Giunta comunale che definirà contestualmente i tempi e le modalità di rilascio dell'immobile:

   - al mutare o al venire meno delle condizioni e requisiti di assegnazione dichiarati dal comodatario all'atto della domanda;
   - per utilizzo improprio o diverso da parte del comodatario del bene immobile (o di parte dello stesso) o alla sua cessione (totale o parziale) in uso a terzi non autorizzati dall'Amministrazione comunale;
   - per mancato utilizzo dell'immobile per la durata di trenta giorni continuativi;
   - per mancato pagamento delle spese di gestione e della quota parte delle spese condominiali, previa diffida ad adempiere entro tre mesi ed accertamento di inottemperanza.

9. Il contratto dovrà essere redatto nella forma della scrittura privata e sottoscritto dal Responsabile di Settore competente.
10. I soggetti che ottengono l'assegnazione in comodato d'uso dell'immobile comunali non godranno di altre forme di sostegno economico da parte dell'Amministrazione, in quanto la concessione stessa dell'immobile dovrà essere considerata come elargizione di contributo di importo pari al valore corrente di mercato del canone di locazione praticabile per il godimento dell'immobile.

ARTICOLO 6 – Presentazione delle domande e procedimento di assegnazione

1. I cittadini residenti nel Comune di Lurago d'Erba che intendano ottenere il beneficio previsto nel presente Regolamento dovranno presentare domanda di assegnazione in carta semplice al protocollo comunale, con allegato documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.
2. Nella domanda l'interessato dovrà dichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000:
   - di essere residente nel Comune di Lurago D'Erba;
   - la composizione del nucleo familiare e l'eventuale occupazione di ciascuna componente, specificando la presenza di minori, di maggiorenni con disabilità o anziani ultrasessantacinquenni non autosufficienti a carico;
   - eventuali condizioni di invalidità psico-fisica o incapacità per ragioni medico-sanitarie di uno o più componenti del nucleo familiare che incidano sulla capacità lavorativa;
   - eventuali situazioni di svantaggio psico-socia le (es. nuclei mono-genitoriali con minori a carico);
   - di possedere un Isee in corso di validità non superiore a quello previsto dall'art.4, comma 3, del Regolamento o stabilito annualmente dalla Giunta Comunale;
   - di non essere titolare di diritti di proprietà o quote di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione su immobili ubicati in qualsiasi località che consentano la disponibilità effettiva di un alloggio;
   - di non usufruire di altre forme di sostegno economico da parte dell'Amministrazione comunale di Lurago d'Erba;
   - di non avere familiari in linea retta che possano effettuare interventi atti al superamento della situazione di emergenza abitativa rappresentata;
   - di avere in corso un procedimento di rilascio dell'immobile occupato ai sensi dell'art.4, comma 5, del Regolamento.
3. Relativamente ai requisiti di natura reddituale e patrimoniale va comprovata la sussistenza mediante produzione di dichiarazione Isee del nucleo familiare riferita all'anno precedente. All'istanza può essere allegata eventuale dichiarazione di una situazione contingente e imprevista (disoccupazione, morte del capo famiglia, ...), che ha prodotto un abbassamento della situazione reddituale, non corrispondente al reddito Isee dell'anno precedente.
4. Le condizioni di minorazione o disabilità psico-fisica dovranno essere comprovate da idonea documentazione medico-sanitaria.

5. Lo stato di emergenza abitativa dovrà essere dimostrato mediante produzione di un provvedimento dell'Autorità giudiziaria di rilascio dell'immobile occupato ovvero di nota di intimazione al rilascio sottoscritta dal proprietario dell'abitazione.
6. L'istruttoria delle domande è compiuta con tempestività dal Responsabile dei servizi sociali, sulla base di apposita relazione redatta dall'Assistente sociale, che evidenzi le condizioni che hanno portato allo stato di emergenza abitativa ed allo stato di bisogno, corredata da ogni elemento oggettivo e documentato utile ad evidenziare la situazione economica, sociale e sanitaria dei richiedenti.
7. La concessione in comodato dell'alloggio avviene in base alla valutazione delle condizioni di cui al presente articolo, tenuto conto dell'esito dell'istruttoria dei servizi sociali comunali ed è disposta con atto del Responsabile del settore Affari Generali, che provvede contestualmente all'approvazione dello schema di contratto.
8. In presenza di una pluralità di richieste di assegnazione dell'alloggio verrà considerato titolo prioritario la presenza all'interno del nucleo familiare di minori e/o anziani ultrassessantacinquantenni con invalidità psicofisica permanente con percentuale pari o superiore al 75%, comprovata mediante produzione di idonea documentazione sanitaria.
9. L'elenco e la graduatoria dei richiedenti e degli aventi diritto devono essere conservati e disponibili per tutte le occorrenze presso gli Uffici Comunali.

ARTICOLO 7 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore contestualmente alla adozione della deliberazione di approvazione qualora dichiarata immediatamente eseguibile o, in assenza di dichiarazione di immediata eseguibilità, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione dell'atto deliberativo.