

REGOLAMENTO COMPRENSORIALE
PER LA GESTIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER EMERGENZA ABITATIVA
(Gestione associata delle politiche abitative dei Comuni di Follonica – Gavorrano – Scarlino)
(deliberazione C.C. n.20 del 16.04.2020)

ART.1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina le modalità di concessione degli alloggi e di altre tipologie di sistemazioni abitative che si trovino a qualunque titolo nella libera disponibilità delle Amministrazioni Comunali di Follonica, Gavorrano e Scarlino e destinati temporaneamente a fronteggiare le situazioni di grave emergenza abitativa.

ART.2
SERVIZI COMPETENTI
E REQUISITI PER LA CONCESSIONE TEMPORANEA

Il servizio – gestito dagli uffici comunali nell'ambito delle attività delle politiche abitative e sociali - è istituito per dare una risposta temporanea alle situazioni di emergenza abitativa a favore di nuclei familiari – in possesso dei requisiti indicati nel presente articolo - in stato di grave disagio abitativo, economico e sociale.

La valutazione della gravità della situazione è di competenza dei servizi sociali della Società della Salute, che costituiscono il primo ed imprescindibile canale di accesso.

Il servizio dovrà dotarsi – come prospettiva futura - di **strutture collettive atte ad ospitare più unità** familiari da destinare a parziale convivenza, anche a seguito di convenzioni con enti esterni all'Amministrazione o soggetti privati.

Possono presentare domanda per la concessione i nuclei familiari aventi i seguenti requisiti: residenza in uno dei tre Comuni associati da almeno due anni rispetto alla data di presentazione della domanda.

La domanda di ammissione deve essere rivolta al Comune di residenza.

1. Reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a € 16.500,00 calcolato con applicazione del metodo ISEE (analogamente a quanto previsto dalla L.R.T. n.2/2019).

2. Non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente attribuito in precedenza e non essere, al momento della domanda, occupanti di un alloggio di edilizia residenziale pubblica o di un alloggio di emergenza senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

L'Amministrazione valuterà la possibilità – in accordo con i servizi sociali - di permettere l'utilizzo temporaneo di alloggi di emergenza abitativa(per un periodo di tempo non superiore a 12 mesi) ad occupanti senza titolo di alloggi ERP o nella disponibilità pubblica che spontaneamente recedono dall'occupazione riconsegnando l'immobile occupato e quindi uscendo dalla situazione di illegalità. Detto utilizzo temporaneo dovrà tenere conto dell'esistenza di situazioni contingenti di assoluta necessità e gravità ed ha il solo scopo di permettere a detti nuclei di essere inseriti in un percorso di recupero sociale.

3. essere seguito dai servizi sociali, quale organismo atto alla verifica della situazione di gravità e alla gestione di uno specifico progetto di reinserimento sociale.

4. Presenza di una o più delle seguenti condizioni:

Sfratto esecutivo con data certa e definitiva per finita locazione. Sono fatti salvi i casi di intimazione per morosità dovuta a condizioni di indigenza del nucleo familiare, debitamente documentata;

Notifica di ordinanza di sgombero o atto giudiziario che comporti la necessità dell'immediato rilascio dell'alloggio;

Alloggio precario: si configura situazione di precarietà laddove:

- il nucleo familiare sia ospite di altra famiglia in stato di disagio abitativo debitamente documentato;

- debba rilasciare l'alloggio occupato a qualsiasi titolo entro 6 mesi dalla data di presentazione della domanda

Provvedimento di separazione omologato dal tribunale con obbligo di rilascio dell'alloggio

Abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione, così come definito dalla vigente legge regionale in materia.

Il provvedimento di sfratto relativo ad abitazioni di proprietà di Enti di gestione di alloggi in locazione semplice e dell'Amministrazione Comunale non è riconosciuto valido ai fini della concessione.

Nel caso di sfratto già eseguito alla data di presentazione della domanda lo stesso è da ritenersi valido come requisito e come condizione di punteggio solo se il richiedente dimostra di trovarsi in una delle situazioni di precarietà abitativa sopra indicate.

Ai fini del presente regolamento si considera "nucleo familiare" quello definito ai sensi del D.P.R. 223/89 e s.m.i. e cioè un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune e da tutti coloro, anche se non legati da vincoli di parentela, che risultano nel suo stato di famiglia anagrafico al momento della domanda di assegnazione.

Ogni variazione del nucleo familiare, successivamente alla consegna dell'alloggio, dovrà essere tempestivamente comunicata all'Ufficio competente.

I requisiti debbono essere posseduti al momento della presentazione della domanda, nonché al momento della concessione dell'alloggio e debbono permanere in costanza del rapporto, pena la revoca della concessione.

I requisiti sono attestabili mediante dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. , la cui veridicità sarà oggetto di accertamento da parte delle Amministrazioni comunali anche attraverso gli organi competenti e la Guardia di Finanza.

ART. 3

MODALITA' E CONDIZIONI PER LA CONCESSIONE

La concessione temporanea delle unità abitative verrà effettuata mediante **determinazione dirigenziale con le modalità previste dal presente regolamento.**

I beneficiari sottoscrivono con l'Amministrazione interessata un apposito **atto di concessione** che definisce gli obblighi delle parti e le modalità e le condizioni della concessione e della eventuale risoluzione o revoca.

L'atto di concessione deve prevedere espressamente l'obbligo per il beneficiario della presentazione della domanda per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica al primo bando utile, pena la revoca .

I beneficiari sono tenuti a comunicare tempestivamente ogni variazione delle proprie condizioni economico-sociali e familiari , pena la revoca.

Gli uffici procederanno periodicamente alla verifica del mantenimento delle condizioni che hanno dato diritto alla concessione, per il tramite dei Servizi Sociali competenti ed avvalendosi anche della Polizia Municipale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di necessità e in relazione alla tipologia delle

diverse sistemazioni abitative , alla composizione e allo stato di disagio sociale dei nuclei familiari che ne facciano richiesta, di modificare le concessioni effettuate, anche disponendo il passaggio dei nuclei familiari beneficiari a sistemazioni abitative diverse.

In caso di rifiuto da parte del nucleo familiare si procederà alla revoca della concessione, applicando per analogia le procedure amministrative previste dalla L.R.T. in materia e il nucleo familiare perderà ogni diritto ad una eventuale successiva concessione .

Il concessionario è tenuto ad occupare l'alloggio assegnato **entro 10 giorni** dalla concessione, pena la revoca della stessa, salvo oggettivi motivi ostativi sopraggiunti ed indipendenti dalla sua volontà .

In casi di gravi ed urgenti situazioni debitamente documentate, dovute all'esecuzione forzata di sfratto o a procedure di rilascio di alloggi diverse dallo sfratto e comunque ritenute motivatamente impellenti e improrogabili si potrà procedere a concessioni temporanee, anche per tempi inferiori a quelli ordinariamente previsti dal regolamento, in deroga alle procedure, alle condizioni e ai requisiti previsti dal presente regolamento, **salva l'esigenza di attivare un confronto nell'ambito del previsto Gruppo di lavoro e con l'assistente sociale di riferimento.**

ART.4

DURATA DELLE CONCESSIONI IN USO TEMPORANEO

La durata delle concessioni abitative non potrà ordinariamente essere superiore a **due anni** .

In circostanze eccezionali può essere autorizzata la **proroga** degli atti di concessione scaduti quando il perdurare del grave disagio socio-economico dei concessionari, documentato nelle opportune forme e valutato dai Servizi Sociali della Società della Salute , non consenta soluzioni alternative.

Allo scadere dei termini di concessione, l'immobile dovrà essere riconsegnato all' Amministrazione nelle condizioni originarie.

In caso di mancato rilascio, si procederà con apposita Ordinanza Dirigenziale applicando per analogie le procedure previste dalla L.R.T. in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Nel caso in cui durante la durata della concessione siano predisposti cambi delle unità abitative precedentemente concesse nei confronti dei nuclei familiari, per il calcolo della durata della concessione verrà presa in considerazione per la decorrenza la data della stipula della concessione iniziale.

La condizione di "*alloggio precario*" ,così come definito L.R.T. vigente, può essere considerata sussistente se il concessionario rilascia regolarmente o anticipatamente l'alloggio concesso.

ART. 5

CANONE LOCATIVO E RIMBORSO SPESE

Il canone locativo degli alloggi reperiti sul libero mercato è quello concordato con il proprietario e formalizzato nel contratto sottoscritto tra quest' ultimo e il Comune.

Per il periodo di durata della concessione di un alloggio reperito sul libero mercato, l'Amministrazione Comunale richiederà al beneficiario della stessa la corresponsione di un canone **concessorio**, in misura proporzionale alla situazione economica e **sociale** del nucleo familiare. **I singoli Comuni potranno , con apposito atto, decidere in merito alla percentuale di canone attribuita all'assegnatario e in merito alla percentuale di sostegno garantita dal comune stesso, nell'ambito delle proprie disponibilità di bilancio.**

Per gli alloggi di proprietà comunale o comunque nella libera disponibilità degli Enti è determinato da ciascuna Amministrazione , con apposito atto, un rimborso spese predefinito e forfettario.

Solo in casi di particolare e documentata gravità della situazione socio-economica del nucleo familiare, è riservata all' Ente la facoltà, **dopo apposita istruttoria ed a seguito di eventuale confronto con il Gruppo di lavoro e l'assistente sociale competente, di derogare a quanto previsto, riducendo l'importo del canone o del rimborso spese a carico del concessionario. Si procede analogamente per eventuali variazioni in aumento del predetto canone o rimborso.**

Nel caso in cui il concessionario si opponga al pagamento dell' eventuale somma aggiuntiva si procederà d'ufficio alla revoca della concessione e alle conseguenti procedure di rilascio con i modi e i tempi previsti dal regolamento vigente e il nucleo familiare perderà ogni diritto ad una eventuale successiva concessione.

La mancata corresponsione del canone che superi i **tre mesi**, e senza che siano intervenute cause peggiorative, comunque opportunamente documentate, della situazione socio- economica del concessionario, comporteranno la revoca della concessione con il conseguente ed immediato rilascio dell'unità abitativa.

La revoca della concessione verrà altresì applicata anche alle situazioni di morosità, superiore a **tre mesi**, relative al mancato pagamento delle spese condominiali, delle utenze domestiche e delle altre imposte gravanti sul concessionario.

ART.6

DOMANDE DI RICHIESTA DI CONCESSIONE

La presentazione delle domande da parte degli interessati potrà avvenire in qualsiasi momento in quanto trattasi di procedura sempre aperta non soggetta a termini e scadenze.

Le domande di richiesta di concessione degli alloggi dovranno essere compilate unicamente su appositi moduli predisposti dai Comuni associati.

I requisiti previsti per la concessione delle unità abitative sono attestabili mediante **dichiarazioni sostitutive** ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., fatta eccezione per quelle sottoindicate, che dovranno essere debitamente **documentate**, pena la non procedibilità dell'istanza:
provvedimento di sfratto esecutivo con data - certa e definitiva;

- Notifica di ordinanza di sgombero di alloggio;
- Certificazione rilasciata dalla A.S.L. attestante l'abitazione in alloggio improprio;
- Documentazione attestante la situazione di abitazione precaria
- Provvedimento di separazione omologato dal Tribunale con obbligo di rilascio dell'alloggio
- Certificato di invalidità
- **Relazione/certificazione dei servizi sociali di presa in carico del cittadino. I Comuni si riservano di chiedere ai servizi sociali la produzione di una ulteriore relazione dettagliata di valutazione della gravità della situazione economica e sociale del nucleo familiare e la redazione di un progetto di reinserimento.**

ART.7

ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E CONTROLLI

Il Responsabile del procedimento dell'Ufficio Politiche Abitative dei singoli Comuni acquisisce le domande e la relativa documentazione, provvede alla verifica del possesso dei requisiti e delle condizioni prioritarie che danno diritto alla concessione.

Spetta alle Amministrazioni Comunali procedere ad idonei **controlli**, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive, e alla conseguente attivazione delle procedure per l'applicazione di sanzioni amministrative e/o penali, oltre alla emanazione degli atti di diffida e di revoca.

Con cadenza ordinariamente semestrale, il Responsabile del procedimento procede alla formazione di **un elenco** delle istanze pervenute e considerate ammissibili, con espressa individuazione di eventuali criteri di priorità, da approvarsi con Determinazione Dirigenziale. E' facoltà delle amministrazioni Comunali disporre d'iniziativa le verifiche ed i controlli che saranno ritenuti opportuni per la necessità di accertare, d'ufficio o su segnalazione, eventuali irregolarità nella conduzione degli alloggi concessi.

ART.8 CRITERI DI PRIORITÀ'

La formazione dell'elenco delle istanze per la concessione delle unità abitative **non comporta la costituzione di una graduatoria**, ma nella elaborazione dello stesso è necessario procedere ad individuare la presenza di criteri di priorità ai fini di una possibile assegnazione.

Sono considerati criteri di priorità, la presenza, all'interno del nucleo familiare, di:

- Portatori di handicap - (invalidità 100%)
- Numero di figli minori a carico

ART.9 GRUPPO DI LAVORO PER L'EMERGENZA ABITATIVA

Il Dirigente, nell'esercizio delle funzioni attribuite, ed al fine di valutare con la dovuta attenzione tutti gli elementi utili ai fini della definizione del procedimento di assegnazione, **può chiedere l'attivazione di un Gruppo di Lavoro**, con funzioni consultive, formato da:

- Il Dirigente della Gestione Associata Politiche sociali ed abitative in qualità di presidente (o suo delegato);
- Il Funzionario P.O. della Gestione Associata Politiche sociali ed abitative, con funzioni di Vicepresidente.
- Il responsabile del procedimento del servizio politiche abitative di ciascun Comune.
- Il responsabile del servizio P.A.S. (Punto di Ascolto sociale).

A detto gruppo di lavoro possono essere chiamate a partecipare le assistenti sociali della AUSL competente, in base alla loro assegnazione territoriale.

Il Gruppo di lavoro è chiamato ad esprimere un parere consultivo, laddove richiesto, al fine di valutare situazioni complesse in materia di assegnazione che l'Ufficio competente intenda sottoporgli.

Il medesimo Gruppo di Lavoro si esprime, con parere obbligatorio ma non vincolante, in materia di:

revoca • della concessione;

- decisioni in merito alla mobilità di nuclei familiari all'interno delle unità abitative concesse;
- decisioni in merito alla concessione delle unità abitative in regime di coabitazione a due o più nuclei familiari;
- proroghe dei contratti scaduti per il documentato perdurare del grave disagio socio-economico

dei concessionari;

- applicazione delle deroghe previste nel presente regolamento.

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente da inviarsi con mail con un preavviso

di almeno 3 giorni e può essere integrata – ove necessario – con la partecipazione di altri membri delle strutture comunali o anche esterni , qualora ciò sia richiesto dalla tipologia degli argomenti

all'esame della stessa.

ART. 10

ONERI A CARICO DEI CONCESSIONARI E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

Sono a carico dei concessionari , oltre al pagamento del canone concessorio o del rimborso spese determinato ai sensi del presente regolamento, le spese inerenti l'acquisto di eventuali ulteriori suppellettili, mobili e attrezzature non ricomprese in quelle in dotazione indicate nell'inventario che il concessionario sottoscrive congiuntamente al responsabile del servizio interessato.

I lavori di manutenzione ordinaria saranno completamente a carico del concessionario senza alcun rimborso delle spese sostenute da parte del Comune.

Il concessionario potrà provvedere previa comunicazione scritta da inoltrare all'Ufficio Politiche Abitative del Comune.

Sono a carico del concessionario le spese inerenti le utenze domestiche (telefono, elettricità, gas acqua, etc.), le spese per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le spese condominiali ove presenti ed eventuali spese derivanti da danneggiamenti arrecati all'immobile da parte del nucleo familiare.

ART.11

REVOCA DELLA CONCESSIONE

La concessione temporanea delle unità abitative viene revocata ogni qualvolta il nucleo familiare :

- non sia più' in possesso dei requisiti per la concessione ;
- abbia ottenuto la concessione sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false ;
- abbia ceduto in tutto o in parte l'unità abitativa concessa, non la abiti stabilmente o ne muti la destinazione d'uso durante la concessione;
- abbia adibito l'unità abitativa ad attività illecite;
- Ponga in essere comportamenti sconvenienti e incompatibili con la civile convivenza;
- Non abbia provveduto all'obbligo di comunicare le variazioni delle proprie condizioni economiche, sociali e familiari
- Rifiuti di trasferirsi in altra sistemazione abitativa diversa da quella precedentemente concessa o rifiuti di coabitare con altro nucleo familiare

Si opponga al pagamento di una eventuale somma aggiuntiva - rispetto al canone originario, a seguito di mutate condizioni socio-economiche

- Per ogni altra condizione che la Commissione riterrà particolarmente grave e irrimediabile ai fini della continuazione del rapporto concessorio.

La revoca della concessione avverrà attraverso provvedimento Dirigenziale, con modalità analoghe a quelle previste dalla vigente L.R.T. per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica,

previo parere da parte del Gruppo di Lavoro.

ART.12 OCCUPAZIONI E CESSIONI ILLEGALI DEGLI ALLOGGI

Salva l'applicazione delle sanzioni penali previste dall' ordinamento, il Dirigente dispone con proprio atto il rilascio delle unità abitative di emergenza occupate senza titolo o illegalmente cedute ad altri dai concessionari.

La procedura segue – per analogia – quella prevista dalla L.R.T. vigente in materia di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

ART.13 NORMA FINALE E TRANSITORIA

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla vigente L.R.T. in materia di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e relativo regolamento di attuazione.

A fronte della necessità di disciplinare elementi di natura prettamente gestionale ed operativa diretti all' applicazione del presente regolamento, provvederà il Dirigente del servizio con propri provvedimenti dispositivi, salva l'adozione di eventuali provvedimenti e procedure adottati in deroga al presente regolamento per i quali sia previsto il parere del Gruppo di Lavoro, che si pronuncerà in merito a ciascun singolo caso familiare sottoposto al suo esame, dopo attenta analisi delle condizioni denunciate e delle verifiche condotte.__