

COMUNE DI MEZZOLOMBARDO

PROVINCIA DI TRENTO

**REGOLAMENTO COMUNALE
ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 61 dd. 22.12.2016
Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 22 dd. 30.7.2019

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1
Oggetto e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina la concessione degli alloggi di proprietà comunale:
 - a) alloggi vincolati, se soggetti a disposizioni provinciali in quanto oggetto di benefici pubblici;
 - b) alloggi non vincolati, in tutti gli altri casi.

2. Gli alloggi di cui alla lettera a) del comma 1, sono assegnati in ottemperanza alle disposizioni della L.P. 07/11/2005 n. 15, di seguito definita "legge", o successive norme che la modificano o sostituiscono e il relativo regolamento di attuazione.

3. Per l'assegnazione degli alloggi vincolati di cui al comma 2, il Comune può:
 - segnalare la disponibilità degli stessi alla Comunità di Valle Rotaliana Koenigsberg, per la successiva assegnazione da parte della stessa in base alle graduatorie vigenti, formate dalla stessa;
 - assegnare gli alloggi a canone sostenibile, secondo quanto previsto dal Titolo II, Capo I, nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia;
 - approvare un proprio bando, per l'assegnazione a canone moderato, secondo quanto previsto dal Titolo II, Capo II, nel rispetto delle disposizioni provinciali.

4. Le assegnazioni degli alloggi non vincolati, di cui alla lettera b) del comma 1 sono effettuate in base alle norme del Titolo III.

Articolo 2
Nucleo familiare
e sua condizione economico-patrimoniale

1. Ai fini del presente regolamento, la situazione del nucleo familiare è quella risultante dalla certificazione anagrafica relativa allo stato di famiglia rilasciato dal Comune. Tuttavia il coniuge non separato legalmente dal richiedente si considera componente del nucleo familiare, anche se non convive abitualmente nello stesso alloggio.

2. La determinazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare ai fini dell'accesso e del mantenimento dei benefici previsti dalla legge è effettuata secondo quanto previsto dalla normativa in materia di valutazione dell'ICEF, per le finalità di edilizia abitativa pubblica, stabilita dalla Provincia Autonoma di Trento.

3. Ai fini della valutazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare è considerata anche la condizione economico-patrimoniale del coniuge non separato legalmente, ancorché non facente parte del nucleo medesimo.

4. La condizione economico-patrimoniale delle persone addette, sulla base di regolare contratto di lavoro a tempo pieno ed esclusivo, alla cura ed all'assistenza dei componenti il nucleo familiare, ancorché facenti parte del nucleo stesso, non è considerata ai fini dell'accesso e del mantenimento dei benefici previsti dalla legge.

5. Nel caso in cui si verifichi l'ingresso nel nucleo familiare di nuovi componenti con i requisiti previsti dal presente regolamento, la condizione economico patrimoniale del nucleo familiare non può comunque essere considerata inferiore a quella risultante per il nucleo familiare escluso il soggetto entrante. Questa modalità di determinazione della condizione economico patrimoniale del nucleo è applicata per tre verifiche annuali consecutive.

Articolo 3

Disposizioni in materia di mantenimento dei requisiti in capo al nucleo familiare richiedente

1. Il nucleo familiare che al momento del riconoscimento del beneficio non coincide con quello risultante al momento della presentazione della domanda, mantiene il possesso dei requisiti per l'accesso alle agevolazioni purché le variazioni intervenute conseguano a:
morte di un componente;
inclusione di un nuovo soggetto che sia coniuge, convivente more uxorio, parente o affine di primo grado del richiedente.
2. Fuori dai casi previsti dal comma 1, la non coincidenza comporta l'esclusione dalla graduatoria e dal beneficio, fatto salvo quanto specificamente previsto dalle disposizioni del Titolo II.

Articolo 4

Verifica annuale dei requisiti

1. Il Comune procede annualmente a verificare i requisiti degli assegnatari degli alloggi a canone sostenibile. Gli assegnatari hanno l'obbligo di sottostare alla verifica e rispondere alle richieste di dati da parte del Comune.
2. Per le finalità di cui al comma 1, occorre presentare al Comune l'attestazione del valore ICEF **entro il 31 ottobre** di ogni anno. Il valore ICEF è determinato con riferimento al reddito e al patrimonio al 31 dicembre dell'anno precedente e con riferimento alla composizione del nucleo familiare alla data della presentazione dell'attestazione.
3. L'esito della verifica effettuata produce i suoi effetti a decorrere dal 1° gennaio successivo alla presentazione della documentazione.
4. La mancata presentazione dell'attestazione ICEF entro il termine previsto dal comma 2 comporta l'applicazione del livello più alto del canone di mercato determinato ai sensi di legge fino a tutto il mese successivo a quello dell'intervenuta presentazione della documentazione.
5. Il Comune può anche convenzionarsi con ITEA per l'attività di verifica annuale dei requisiti.
6. Per i nuclei familiari ai quali è stato locato un alloggio a canone moderato, la verifica è effettuata unicamente in occasione della scadenza del contratto e in relazione al rinnovo o alla disdetta dello stesso.
7. Le verifiche relative ai requisiti degli assegnatari degli alloggi di cui al Titolo III sono effettuate secondo quanto verrà a disporre la Giunta comunale.

Articolo 5

Disciplina dell'ospitalità

1. Il nucleo familiare che occupa uno degli alloggi a canone sostenibile o a canone moderato, può ospitare persone non facenti parte del nucleo stesso per un periodo massimo di quindici mesi consecutivi, *previa autorizzazione del Comune rilasciata a seguito di specifica richiesta*.
2. Scaduta l'ultima mensilità delle quindici già autorizzate, l'ospitalità di un medesimo soggetto può essere nuovamente autorizzata solo decorsi 12 mesi. In ogni caso, il periodo di ospitalità di un medesimo soggetto non può eccedere i 24 mesi nell'arco di un quadriennio decorrente dalla data della prima autorizzazione.
3. La durata massima di 15 mesi di cui al comma 2 può essere derogata nel caso comprovato di ospitalità finalizzata a scopi di assistenza prestata:

- a) sulla base di un rapporto di lavoro a tempo pieno ed esclusivo; si considera a tempo pieno il rapporto di lavoro prestato per un minimo di 25 ore settimanali;
- b) sulla base di un rapporto di parentela o affinità entro il secondo grado.

4. In caso di ospitalità non autorizzata, il contratto di locazione prevede il mancato rinnovo del contratto medesimo alla scadenza, nonché l'obbligo per il nucleo familiare ospitante di corrispondere per l'intero periodo non autorizzato il canone massimo di mercato.

5. Una particolare disciplina dell'ospitalità concernente gli alloggi di cui al Titolo III può essere stabilita dalla Giunta comunale. In mancanza, si applica quanto disposto dal presente articolo.

TITOLO II - ASSEGNAZIONE ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE E MODERATO

**CAPO I
DISCIPLINA PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE**

**Articolo 6
Idoneità degli alloggi**

1. Gli alloggi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), sono individuati con deliberazione di Giunta, con indicazione delle superfici per le finalità di cui al comma 2 e successivi.
2. Essi sono locati nel rispetto dei limiti di superficie utile abitabile e del numero di stanze da letto consentite in rapporto alla composizione del nucleo familiare, secondo quanto prevede la normativa provinciale vigente in materia di edilizia abitativa pubblica, comprese eventuali deroghe.
3. Per superficie utile abitabile si considera la superficie calpestabile dell'appartamento, misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, eventuali rampe, scale e pianerottoli intermedi di scale interne, esclusi eventuali balconi e terrazze. Dal calcolo della superficie abitabile viene detratto il 30 per cento di ogni superficie avente altezza utile inferiore a metri 1,70.
4. Le variazioni del nucleo familiare ammissibili ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del presente regolamento sono considerate al fine dell'individuazione dell'alloggio idoneo da proporre in locazione.

**Articolo 7
Requisiti per la presentazione delle domande**

1. Fatte salve diverse o specifiche norme provinciali in materia, la presentazione della domanda per l'ottenimento degli alloggi a canone sostenibile è subordinata al possesso dei seguenti requisiti:
 - a) cittadinanza dell'Unione Europea del soggetto richiedente;
 - b) residenza anagrafica del soggetto richiedente in un Comune della provincia di Trento da almeno tre anni, in via continuativa, alla data di presentazione della domanda;
 - c) condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare non superiore al valore ICEF stabilito dalla normativa provinciale in materia;
 - d) assenza di titolarità, riconducibile per intero in capo al nucleo familiare e con riferimento al triennio precedente la data di presentazione della domanda, di un diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio adeguato, ad eccezione del caso che il titolo di disponibilità dell'alloggio sia cessato a seguito di vendita coattiva.
2. Non si considera adeguato l'alloggio:
 - a) privo di servizi igienici o con servizi igienici esterni;
 - b) per il quale sia stata dichiarata l'inagibilità.

3. I requisiti devono sussistere sia alla data di presentazione della domanda sia alla data di comunicazione della disponibilità dell'alloggio.

4. E' da considerarsi inammissibile la domanda presentata:

a) da parte di soggetti richiedenti che nei due anni antecedenti alla data di presentazione della domanda hanno rifiutato un alloggio pubblico;

b) da parte di soggetti richiedenti che risultano debitori morosi, a qualunque titolo, di tasse, imposte o altri crediti nei confronti del Comune - o di ITEA s.p.a. nel caso di convenzione tra il Comune e la stessa - o nei confronti dei quali sia stato adottato provvedimento di revoca dell'alloggio per gravi e ripetute violazioni contrattuali.

Articolo 8

Presentazione della domanda

1. Il soggetto interessato all'ottenimento, per il proprio nucleo familiare, di un alloggio in locazione presenta domanda al Comune, entro il termine stabilito dalla Giunta.

2. Nel caso in cui uno o entrambi i genitori con i propri figli non costituiscano, al momento della domanda, un nucleo familiare autonomo, è sempre data facoltà di presentare domanda per un alloggio da destinare a residenza della famiglia formata dai medesimi.

3. E' comunque data facoltà di presentare domanda per un nucleo diverso da quello di appartenenza ai soggetti in relazione ai quali il servizio sociale territorialmente competente abbia accertato, sulla base di criteri determinati con deliberazione di Giunta provinciale, l'esistenza di un bisogno il cui soddisfacimento presuppone la possibilità di costituire un nucleo familiare diversamente formato.

4. Il possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all'articolo 6 è dichiarato in sede di presentazione della domanda, mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

5. La domanda e le dichiarazioni di cui ai commi precedenti sono sottoscritte dal soggetto richiedente, al quale è rilasciata copia a titolo di ricevuta e, successivamente, comunicato il punteggio conseguito.

6. Il nucleo familiare che, successivamente alla presentazione della domanda, abbia subito variazioni nella sua composizione diverse da quelle di cui all'articolo 3, comma 1, è tenuto a presentare una nuova domanda. La domanda già inserita in graduatoria mantiene comunque la propria efficacia fino all'approvazione della graduatoria relativa all'anno di raccolta nel quale si è realizzata la variazione.

Articolo 9

Formazione ed efficacia delle graduatorie

1. La Giunta comunale provvede annualmente, entro il 31 dicembre, ad approvare la graduatoria, come predisposta dall'ufficio comunale competente, mediante l'attribuzione del punteggio a ciascuna domanda, calcolato secondo quanto previsto dalla normativa provinciale in materia di edilizia abitativa pubblica.

2. La graduatoria è pubblicata entro i successivi 8 giorni dall'approvazione, per 60 giorni consecutivi.

3. Nel periodo di pubblicazione, gli interessati possono presentare ricorso alla Giunta comunale, la quale si esprime su eventuali modifiche della graduatoria, formulando quella definitiva.

4. Relativamente ai termini di efficacia delle graduatorie si fa rinvio a quanto prevedono le norme provinciali in materia.

5. A tutela di un preminente interesse collettivo e sulla base di motivazioni adeguatamente circostanziate, è data facoltà al Comune di non proporre, finché non sia individuato un contesto

abitativo più favorevole, alloggi in locazione ai nuclei familiari il cui inserimento potrebbe far insorgere gravi squilibri sociali.

Articolo 10

Determinazione del canone sostenibile

1. Il canone sostenibile è determinato secondo le modalità previste dalla normativa provinciale in materia di edilizia abitativa pubblica.
2. In caso di rifiuto del nucleo familiare a trasferirsi in alloggio di dimensioni idonee, il canone sostenibile è rideterminato, a far data dal mese successivo alla data del rifiuto, secondo quanto previsto dalla normativa provinciale in materia.
3. Il canone sostenibile non può in ogni caso essere inferiore ad euro 480,00 annui o, comunque, al diverso valore stabilito dalla normativa in materia.

Articolo 11

Stipulazione del contratto di locazione

1. Decorso il termine per la presentazione degli eventuali ricorsi, il Comune comunica al richiedente utilmente collocato in graduatoria la disponibilità di un alloggio idoneo e chiede la produzione della documentazione, ovvero le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, attestanti il possesso dei requisiti e delle condizioni previsti dall'articolo 6.
2. L'alloggio proposto è accettato o rifiutato dall'interessato nei termini e con le modalità stabilite dalla Giunta comunale.
3. Dopo l'accettazione dell'alloggio da parte del richiedente, l'ufficio comunale competente provvede a predisporre il contratto di locazione per la formale stipula, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 6 della legge e dell'eventuale convenzione stipulata tra il Comune e ITEA.
4. Nel contratto è precisata la data di decorrenza della locazione e la data, se diversa, entro la quale il nucleo deve occupare l'alloggio. La data fissata per l'occupazione dell'alloggio non può comunque superare i 90 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.
5. Il rifiuto dell'alloggio e la mancata accettazione nel termine stabilito nonché la mancata stipulazione del contratto di locazione entro 60 giorni dalla relativa comunicazione da parte del Comune, imputabile al nucleo familiare destinatario, comportano la decadenza dall'assegnazione e l'esclusione del nucleo familiare dalla graduatoria. Tale disposizione non trova applicazione nel caso in cui il rifiuto sia ritenuto fondato e motivato sulla base di criteri dallo stesso elaborati, in particolare con riferimento alla incongruità della tipologia dell'alloggio rispetto alla composizione del nucleo.
6. La mancata occupazione dell'alloggio nei termini stabiliti comporta l'applicazione al nucleo familiare, per il periodo di mancata occupazione, del canone massimo di mercato individuato ai sensi di legge.

Articolo 12

Rinnovo del contratto

1. Hanno titolo al rinnovo del contratto di locazione i nuclei familiari aventi i seguenti requisiti:
 - a) in riferimento ad almeno un componente, cittadinanza dell'Unione europea;
 - b) in riferimento all'intero nucleo, residenza nell'alloggio oggetto del contratto di locazione;
 - c) condizione economico-patrimoniale non superiore al valore dell'indicatore ICEF stabilito dalla normativa provinciale in materia;
 - d) presenza di almeno un soggetto già componente del nucleo familiare al momento della stipula

dell'originario contratto di locazione ovvero, ancorché non facenti parte del nucleo originario, del coniuge, del convivente *more uxorio* o dei figli del richiedente;
e) assenza di titolarità, riconducibile per intero in capo al nucleo familiare e, a far data dalla stipulazione del contratto di locazione in scadenza, di un diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio adeguato ai sensi dell'articolo 6, eccezione del caso che il titolo di disponibilità sia cessato a seguito di vendita coattiva.

2. In relazione ai contratti in scadenza, il Comune richiede ai soggetti interessati la presentazione dell'attestazione prevista dall'articolo 4 e della documentazione attestante il possesso dei requisiti e delle condizioni che danno titolo al rinnovo del contratto, ove ne sussistano le condizioni, secondo quanto indicato nell'articolo 14.

Articolo 13

Verifica dei requisiti per il rinnovo

1. La verifica del possesso dei requisiti ai fini del rinnovo del contratto in scadenza è svolta in tempo utile per comunicarne gli esiti all'assegnatario dell'alloggio, ai fini del rinnovo del contratto o della disdetta. Nel caso di mancata presentazione della documentazione nei termini fissati dal Comune, la disdetta è comunque effettuata.

2. Il requisito previsto dall'articolo 12, comma 1, lettera c) del presente regolamento, è valutato con riferimento alla condizione economico-patrimoniale risultante per l'anno precedente a quello di effettuazione della verifica e con riferimento alla composizione del nucleo familiare alla data della presentazione dell'attestazione; se la documentazione richiesta deve essere presentata entro il 30 giugno, il valore ICEF è determinato con riferimento alla documentazione presentata per la verifica annuale dell'anno precedente.

3. I requisiti previsti dall'articolo 12, comma 1, lettere a), b) e d), sono valutati con riferimento alla data di presentazione dell'attestazione.

Articolo 14

Rinnovo del contratto

in assenza del requisito economico per la permanenza

1. Alla scadenza del contratto di locazione, qualora la condizione economico patrimoniale del nucleo familiare risulti superiore alla soglia ICEF prevista dall'articolo 12, comma 1, lettera c) del presente regolamento, il Comune, a seguito di specifica richiesta, può autorizzare la stipula di un nuovo contratto nei seguenti casi:

- a) nel caso in cui la graduatoria di riferimento sia esaurita;
- b) ove nel nucleo familiare interessato sia presente un componente con grado di invalidità accertata pari o superiore a 75 per cento, ovvero un minore con accertata difficoltà a svolgere gli atti quotidiani della vita o con accertata difficoltà a svolgere i compiti e le funzioni della sua età;
- c) il nucleo familiare sia composto esclusivamente da soggetti ultra sessantacinquenni ovvero da coniugi o conviventi *more uxorio* la cui somma di età non sia inferiore ai 125 anni e purché almeno un coniuge o convivente *more uxorio* sia ultra sessantacinquenne.

Articolo 15

Cambio dell'alloggio

1. Il cambio dell'alloggio è disposto nei seguenti casi:

- a) ove possibile, su richiesta dell'assegnatario, presentata in qualsiasi momento, in riferimento ad altro alloggio sito nel territorio del Comune, avente comunque i requisiti richiesti ai sensi dell'articolo 6;
- b) per comprovate esigenze proprie del Comune, con spese a proprio carico. In tal caso, il nucleo familiare non può rifiutare il trasferimento.

2. Nel caso di cui al comma 1, lettera a) non è consentito presentare domanda per l'assegnazione di altro alloggio.

Articolo 16 **Disdetta e recesso**

1. Il Comune può sempre comunicare all'assegnatario, per ragioni di pubblico interesse, con preavviso di almeno 180 giorni, la volontà di recedere dal contratto.

2. L'assegnatario ha la facoltà di comunicare al Comune la disdetta dal contratto, con un preavviso di almeno 180 giorni, inviando lettera raccomandata o PEC. In tal caso, resta peraltro ferma la possibilità per il recedente di presentare domanda per l'assegnazione di altro alloggio.

CAPO II **DISCIPLINA DELL'ACCESSO AGLI ALLOGGI A CANONE MODERATO**

Articolo 17 **Bando per la locazione degli alloggi a canone moderato**

1. Il Comune provvede, sulla base dell'effettiva disponibilità di alloggi, alla pubblicazione di bandi per l'individuazione dei nuclei familiari ai quali, anche attraverso ITEA o altre imprese convenzionate, locare gli alloggi di proprietà comunale da destinare alla locazione a canone moderato.

2. Il bando indica le modalità per la presentazione delle domande, ivi compreso il termine di scadenza, non inferiore a 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione del bando medesimo, nonché gli alloggi disponibili e ogni altro elemento indispensabile per la formazione della graduatoria. Specifica, altresì, le caratteristiche degli alloggi a disposizione in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare.

3. Il bando è pubblicato all'albo del Comune fino alla scadenza del termine previsto dal comma 2, e ne viene data adeguata pubblicità anche a mezzo stampa e sul sito istituzionale del Comune.

Articolo 18 **Requisiti per la presentazione delle domande**

1. Fatte salve diverse o specifiche norme provinciali in materia, possono presentare domanda, in relazione al bando, per la locazione degli alloggi a canone moderato, per conto del proprio nucleo familiare, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza dell'Unione Europea del soggetto richiedente;
- b) residenza anagrafica del soggetto richiedente in un Comune della provincia di Trento da almeno tre anni, in via continuativa, alla data di presentazione della domanda;
- c) condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare superiore al valore dell'indicatore ICEF stabilito dalla normativa provinciale in materia;
- d) assenza di titolarità, riconducibile per intero in capo al nucleo familiare e con riferimento al triennio precedente la data di presentazione della domanda, di un diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio adeguato, ad eccezione del caso che il titolo di disponibilità dell'alloggio sia cessato a seguito di vendita coattiva.

2. Non si considera adeguato l'alloggio:

- privo di servizi igienici o con servizi igienici esterni;
- per il quale sia stata dichiarata l'inagibilità.

3. I requisiti devono sussistere sia alla data di presentazione della domanda sia alla data di comunicazione della disponibilità dell'alloggio.

4. E' da considerarsi inammissibile la domanda presentata:

- a) da parte di soggetti richiedenti che nei due anni antecedenti alla data di presentazione della domanda hanno rifiutato un alloggio localizzato sul territorio del Comune;
- b) da parte di soggetti richiedenti che risultano debitori morosi, a qualunque titolo, di tasse, imposte o altri crediti nei confronti del Comune - o di ITEA s.p.a. nel caso di convenzione tra il Comune e la stessa - o nei confronti dei quali sia stato adottato provvedimento di revoca dell'alloggio per gravi e ripetute violazioni contrattuali.

Articolo 19

Formazione delle graduatorie, criteri ed efficacia

1. La Giunta comunale provvede ad approvare la graduatoria, come predisposta dall'ufficio comunale competente sulla base dei criteri stabiliti dal bando, entro 60 giorni dalla scadenza del termine previsti nel bando per la presentazione delle domande.
2. La graduatoria è formata in ordine decrescente di punteggio, redatta con l'attribuzione a ciascuna domanda di un punteggio calcolato applicando i criteri stabiliti nel provvedimento di approvazione del bando.
3. La graduatoria è pubblicata entro 8 giorni dalla sua approvazione, per 60 giorni consecutivi.
4. La graduatoria produce i suoi effetti dal giorno successivo alla pubblicazione ed ha validità quattro anni dalla data della medesima.
5. Nel periodo di pubblicazione, gli interessati possono presentare ricorso alla Giunta comunale, la quale si esprime su eventuali modifiche della graduatoria, formulando quella definitiva.

Articolo 20

Determinazione del canone moderato

1. Il canone moderato è determinato tenendo conto del canone di mercato a metro quadro, come stabilito dalla normativa provinciale in materia di edilizia abitativa, ridotto nella misura del 30 per cento o, in alternativa, applicando i valori del canone concordato, di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), definito dall'accordo territoriale per i comuni della provincia vigente alla data di stipulazione del contratto.
2. Il canone di mercato a metro quadro è determinato con riferimento ai dati medi desumibili dalle più diffuse pubblicazioni in materia immobiliare e ai risultati di specifiche indagini di mercato.
3. La Giunta Comunale con propria deliberazione stabilisce quale metodo, tra quelli indicati al comma 1, intende applicare per determinare il canone moderato.

Articolo 21

Stipulazione del contratto di locazione e rifiuto

1. Trovano applicazione nella fattispecie:
 - le disposizioni di cui all'articolo 11 relative alle modalità di stipula del contratto ed agli effetti dell'eventuale rifiuto alla stipula;
 - le disposizioni di cui agli articoli 12, 13 e 14 relativamente al rinnovo del contratto ed alle connesse verifiche sulla permanenza dei requisiti, fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, comma 6;
 - le disposizioni di cui agli articoli 15 e 16 che disciplinano il cambio dell'alloggio assegnato ed i casi di recesso e disdetta del contratto.

TITOLO III ASSEGNAZIONE ALLOGGI NON VINCOLATI
--

Articolo 22

Ambito di applicazione

1. Le norme del presente Titolo si applicano agli alloggi del patrimonio disponibile non vincolati dalle norme provinciali in materia. Tali alloggi saranno individuati con una specifica deliberazione della Giunta Comunale.
2. Gli alloggi comunali sono assegnati secondo i criteri indicati nell'articolo 26 ed il loro godimento è subordinato al permanere dei requisiti richiesti, come individuati dal presente regolamento.
3. L'elenco degli alloggi che possono essere assegnati ai sensi del presente titolo è approvato con deliberazione della Giunta comunale, con indicazione delle superfici e del nucleo familiare cui possono essere assegnati, in relazione alla composizione del nucleo medesimo, nel rispetto di quanto previsto nella tabella contenuta **nell'ALLEGATO 1**.
4. Particolari requisiti, criteri e modalità di assegnazione possono essere adottati dalla Giunta per l'assegnazione di alloggi riservati a soggetti anziani, secondo quanto previsto nel successivo articolo 35.

Articolo 23

Commissione consultiva alloggi

1. Il Consiglio comunale nomina una commissione consultiva, denominata "Commissione consultiva alloggi", la quale si esprime obbligatoriamente sulle assegnazioni e sulle graduatorie oggetto del presente Titolo, composta da:
 - il Sindaco, o suo delegato, che la presiede;
 - tre rappresentanti del Consiglio comunale, di cui uno designato dalle minoranze;
 - un esperto in materia socio-assistenziale.
2. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un funzionario comunale, appartenente all'Ufficio competente in materia.
3. I componenti della Commissione restano in carica per la durata del Consiglio comunale che li ha eletti e decadono con la nomina della nuova commissione.
4. Il Presidente convoca la Commissione con avviso scritto recapitato almeno cinque giorni prima di quello della riunione, salvo casi particolari di urgenza.
5. Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti e le relative decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.
6. La Commissione può essere consultata anche in ordine a problematiche relative alle assegnazioni di cui al Titolo II.

Articolo 24

Requisiti dei soggetti beneficiari

1. Possono presentare domanda di assegnazione dell'alloggio coloro che sono in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) cittadinanza italiana;
 - b) risiedere anagraficamente o aver avuto la residenza nel Comune di Mezzolombardo o essere figlio di residenti o di soggetti già residenti nel Comune di Mezzolombardo;
 - c) condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare *non superiore al valore*

dell'indicatore ICEF che verrà stabilito dalla Giunta comunale;

- d) non essere titolare o contitolare, erede o legatario, del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione su altro alloggio idoneo, come definito in base alla tabella contenuta **nell'Allegato 1**, ad esclusione del caso previsto nel comma 4;
- e) non essere titolare o contitolare, erede o legatario, del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione su altro alloggio o di quote anche ideali di altri alloggi, che consentano, per quanto spettante, un reddito da fabbricati convenzionale superiore a quello determinato dalle disposizioni provinciali;
- f) non essere stato titolare dei diritti contemplati nelle lettere d) ed e) nell'anno antecedente la presentazione della domanda;
- g) non avere già ottenuto, a qualsiasi titolo, l'assegnazione di altro alloggio di edilizia pubblica, non essere assegnatario di altro alloggio di cooperative edilizie a proprietà individuale ovvero non avere realizzato, anche attraverso il risanamento, o acquistato alloggi con agevolazioni finanziarie pubbliche.

2. Non si considera comunque adeguato un alloggio:

- privo di servizi igienici o con servizi igienici esterni;
- per il quale sia stata dichiarata l'inagibilità.

3. E' inammissibile la domanda presentata:

- a) da parte di soggetti richiedenti che nei due anni antecedenti alla data di presentazione della domanda hanno rifiutato un alloggio localizzato sul territorio della Comunità di Valle Rotaliana Königsberg;
- b) da parte di soggetti richiedenti che risultano debitori morosi, a qualunque titolo, di tasse, imposte o altri crediti nei confronti del Comune (o di ITEA s.p.a. nel caso di convenzione tra il Comune e la stessa) o nei confronti dei quali sia stato adottato provvedimento di revoca dell'alloggio per gravi e ripetute violazioni contrattuali.

4. Nel caso in cui il richiedente sia un padre/madre separato/a con figli minori, la domanda potrà essere accolta anche se il richiedente risulti proprietario dell'abitazione in cui vivono i figli.

5. I requisiti di cui alle lettere d), e), f) e g) del comma 1 devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare.

6. I requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti alla data di scadenza dei termini per la presentazione delle domande o per la presentazione della documentazione ai fini della revisione delle graduatorie.

7. Le dichiarazioni presentate dai richiedenti relative al possesso dei requisiti previsti al presente articolo risultanti non veritiere comportano l'inammissibilità delle domande.

Articolo 25 **Domande**

1. Le domande per l'assegnazione degli alloggi non vincolati, da redigersi sugli appositi modelli predisposti dal Comune, sono presentate entro i termini stabiliti con apposito bando o avviso, adeguatamente pubblicizzato, in relazione alla disponibilità di alloggi.

2. Nella domanda deve essere dichiarato:

- a) il possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione degli alloggi pubblici;
- b) la composizione del nucleo familiare cui la domanda si riferisce, evidenziando per ciascun componente la situazione anagrafica, lavorativa e reddituale;
- c) l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche ed il titolo di godimento dell'alloggio eventualmente occupato;
- d) l'ubicazione, la consistenza, la partita tavolare, il comune catastale e i redditi catastali delle

eventuali unità immobiliari ad uso di abitazione sulle quali esistono i diritti di cui all'articolo 24, comma 1;

- e) l'eventuale presenza nel nucleo familiare di persone portatrici di menomazioni, con indicazione del grado o della categoria di invalidità e delle eventuali esigenze abitative specifiche in riferimento al migliore utilizzo dell'alloggio in assegnazione;
- f) l'indicazione se è stata presentata analoga domanda presso altri enti;
- g) ogni altro dato utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione delle graduatorie indicati nel modello di domanda.

3. Il possesso dei requisiti e tutti i dati relativi alle condizioni soggettive ed oggettive che comportano l'attribuzione di punteggio sono di norma dichiarati nei modi previsti dalla normativa in vigore.

4. Fatti salvi eventuali effetti penali, eventuali dichiarazioni non veritiere comportano l'esclusione dell'interessato dalla graduatoria.

Articolo 26

Valutazione della situazione economico patrimoniale

1. La determinazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare, ai fini della formazione della graduatoria, è effettuata sulla base di quanto previsto nell'articolo 2, ferma restando la facoltà della Giunta di approvare specifici criteri al riguardo, i quali debbono comunque tener conto della normativa provinciale in materia di valutazione dell'ICEF per le finalità di edilizia abitativa pubblica.

2. Ai fini della valutazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare è considerata anche la condizione economico-patrimoniale del coniuge non separato legalmente, ancorché non facente parte del nucleo medesimo. Non è invece oggetto di valutazione la condizione economico-patrimoniale delle persone addette alla cura ed all'assistenza dei componenti il nucleo familiare, ancorché facenti parte del nucleo stesso.

Articolo 27

Criteri per la formazione delle graduatorie

1. La Giunta comunale, con propria specifica deliberazione, stabilisce i criteri per la formazione delle graduatorie degli aventi diritto, tenendo comunque conto delle seguenti particolari situazioni:

- indicatore ICEF del nucleo familiare;
- presenza nel nucleo familiare di soggetti portatori di inabilità, menomazioni fisiche, psichiche e sensoriali;
- presenza nel nucleo familiare di minori;
- inidoneità o problematicità dell'alloggio occupato al momento della domanda sotto il profilo igienico- sanitario o statico o per l'inidoneità della superficie in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare;
- sfratto esecutivo o situazione equivalente in corso;
- condizione di disoccupazione del richiedente.

Articolo 28

Formazione della graduatoria , sua efficacia e ricorsi

1. Le graduatorie di cui al presente Titolo sono sottoposte al parere della Commissione consultiva di cui all'articolo 23 ed approvate dalla Giunta comunale. Sono poi pubblicate e depositate presso la segreteria comunale, per un periodo di trenta giorni.

2. Del deposito dovrà essere data notizia alla cittadinanza con avviso pubblicato all'albo comunale e con altri adeguati strumenti di diffusione.

3. Nel periodo di pubblicazione, gli interessati possono presentare ricorso alla Giunta comunale, la

quale, sentito il parere della Commissione consultiva, deciderà in merito agli stessi e provvederà quindi alle eventuali modifiche della graduatoria, formulando quella definitiva.

4. In sede di esame dei ricorsi non sono comunque valutabili ai fini dell'attribuzione del punteggio e dei criteri di preferenza le condizioni non dichiarate nella domanda, anche se comprovate dai documenti allegati ai ricorsi medesimi.

5. Le graduatorie sono permanenti e soggette ad aggiornamento semestrale, da effettuarsi con scadenza il 31 dicembre di ogni anno, in relazione alle nuove domande presentate ed alle eventuali variazioni delle condizioni documentate dai richiedenti già inseriti in graduatoria. In ogni caso si procede ogni due anni ad una revisione globale delle graduatorie stesse. A tal fine, tutti coloro che sono inseriti in graduatoria sono invitati entro due mesi precedenti la scadenza del semestre relativamente al quale si effettua la revisione, pena l'esclusione dalla graduatoria medesima, a rinnovare la domanda.

Articolo 29 **Assegnazione e scelta degli alloggi**

1. Salvo quanto previsto nel comma 2, la scelta degli alloggi da assegnare è effettuata dagli assegnatari stessi, interpellati secondo l'ordine della graduatoria definitivamente approvata, tenendo conto della particolare graduatoria di cui all'articolo 35 e fatte salve le eventuali assegnazioni straordinarie di cui all'articolo 36.

2. Il richiedente che abbia nel proprio nucleo familiare soggetti con difficoltà di deambulazione e con una invalidità superiore all'80 per cento ha la precedenza nella scelta di un alloggio che sia conforme alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche. In deroga a quanto prevede l'articolo 22 comma 3, in presenza di soggetto con le suddette difficoltà può essere assegnato un alloggio che non rispetti il rapporto tra superficie e composizione del nucleo familiare di cui alla tabella contenuta nell'**Allegato 1**.

3. Il rifiuto di un alloggio idoneo alle esigenze del nucleo familiare del richiedente assegnatario comporta automaticamente la decadenza ed esclusione dalla graduatoria.

4. L'assegnatario è tenuto a sottoscrivere il contratto di locazione entro 60 giorni dalla comunicazione del Comune, pena la revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

5. In sede di assegnazione è verificata la sussistenza dei requisiti dichiarati nella domanda.

6. A tutela di un preminente interesse collettivo e sulla base di motivazioni adeguatamente circostanziate, è data facoltà all'ente locale, acquisito il parere del servizio sociale territorialmente competente, di non proporre, finché non sia individuato un contesto abitativo più favorevole, alloggi in locazione ai nuclei familiari il cui inserimento potrebbe far sorgere conflittualità sociale.

Articolo 30 **Disciplina dell'ospitalità**

1. Il nucleo familiare che occupa uno degli alloggi non vincolati, può ospitare - di norma - soggetti non facenti parte del nucleo stesso per un periodo massimo di quindici mesi consecutivi, prorogabili secondo quanto prevede l'articolo 5 o specifica delibera di Giunta.

2. Si applicano le ulteriori norme contenute nell'articolo 5, ferma restando la possibilità per la Giunta di approvare specifiche disposizioni diverse.

Articolo 31 **Verifica periodica dei requisiti**

1. L'Amministrazione comunale procede con scadenza annuale alla verifica del possesso dei

requisiti previsti per l'assegnazione degli alloggi nei confronti dei nuclei familiari assegnatari.

2. A tale scopo, entro il termine fissato dalla Giunta comunale, gli assegnatari dovranno presentare la documentazione loro richiesta, che sarà sottoposta all'esame della commissione consultiva.

3. Qualora tali requisiti siano venuti meno, la Giunta comunale, su proposta della commissione consultiva, avvierà la procedura per la revoca dell'assegnazione prevista nel successivo articolo 33.

Articolo 32 **Revoca dell'assegnazione**

1. Su proposta della commissione consultiva, la Giunta comunale dispone la revoca dell'assegnazione dell'alloggio nei confronti del nucleo assegnatario che:

- a) abbia superato il limite dell'indicatore ICEF *stabilito dalla Giunta comunale per la permanenza nell'alloggio*;
- b) ha perso i requisiti previsti dalle lettere a), b), d), e) e g) del comma 1 dell'articolo 24 del presente Capo;
- c) non ha occupato stabilmente l'alloggio entro sessanta giorni dalla consegna;
- d) ha ceduto in sublocazione in tutto o in parte, anche temporaneamente, l'alloggio a terzi;
- e) ha abbandonato l'alloggio per un periodo continuativo superiore a novanta giorni, salva preventiva autorizzazione della Giunta comunale giustificata da gravi motivi;
- f) ha usato l'alloggio per scopi impropri od illeciti;
- g) è incorso in gravi e ripetute violazioni delle condizioni contrattuali di locazione;
- h) non ha ottemperato alle disposizioni sul cambio dell'alloggio;
- i) non ha prodotto, previa diffida, la documentazione di cui al comma 2 dell'articolo 15;
- l) non ha sottoscritto il contratto di locazione a seguito dell'assegnazione.

2. Nei casi di revoca, fatta eccezione per quelli previsti dalle lettere c) e g) del comma 1, la Giunta comunale, può prorarre il rapporto di locazione per un periodo non superiore a due anni dalla data del provvedimento di revoca, con l'obbligo della corresponsione per questo periodo di un canone di locazione pari a quello oggettivo.

3. Se la revoca viene adottata per i casi previsti alla lettera a) del comma 1, la revoca medesima non ha effetto qualora entro l'eventuale periodo di proroga del rapporto, l'indicatore ICEF rientri entro i limiti previsti dall'articolo 24 del presente regolamento.

4. Il provvedimento di revoca dell'assegnazione divenuto definitivo ha forza di titolo esecutivo a tutti gli effetti di legge e comporta la risoluzione del contratto ed il rilascio dell'alloggio entro il termine intimato dal provvedimento medesimo, salvo quanto disposto dal comma 3 del presente articolo.

Articolo 33 **Annullamento dell'assegnazione**

1. Nei confronti di coloro che abbiano conseguito l'assegnazione dell'alloggio sulla base di dichiarazioni non veritiere ovvero di documentazione risultata falsa, la Giunta comunale dispone, con motivato provvedimento e sentito il parere della commissione consultiva, l'annullamento dell'assegnazione.

2. Prima che venga adottato il provvedimento, il Sindaco notifica all'interessato le motivazioni della proposta di annullamento ed assegna il termine di quindici giorni per la presentazione di controdeduzioni scritte e della documentazione che le supporta.

3. Il provvedimento di annullamento dell'assegnazione costituisce titolo esecutivo e comporta la

risoluzione del contratto di locazione eventualmente già stipulato nonchè il rilascio dell'alloggio, eventualmente già assegnato, entro centottanta giorni. Tale termine non può essere prorogato e deve essere indicato nel provvedimento di annullamento.

4. Fra la data del provvedimento di annullamento e quella del rilascio dell'alloggio, l'occupante è tenuto a corrispondere il canone oggettivo di locazione.

Articolo 34 **Cambio dell'alloggio**

1. Ai fini del migliore e razionale utilizzo del patrimonio immobiliare nonchè al fine di soddisfare documentate esigenze degli inquilini, il Comune può disporre cambi di alloggi per variazioni del nucleo familiare che determinino condizioni di sovraffollamento o di sottoutilizzazione dell'alloggio oppure per gravi necessità dell'assegnatario o del suo nucleo familiare.

2. Il cambio di alloggio è disposto dalla Giunta comunale, sentito il parere della Commissione consultiva, e deve essere effettuato dall'assegnatario entro il termine che gli sarà assegnato, pena la revoca dell'assegnazione.

3. Nel caso in cui il cambio di alloggio venga disposto per esigenze di pubblico interesse, le spese per il trasloco sono a carico del Comune.

Articolo 35 **Assegnazione alloggi a persone anziane**

1. La Giunta comunale può riservare alcuni alloggi per assegnarli esclusivamente a persone anziane, di età superiore a 65 anni, o anche di età inferiore se affette da disabilità connesse a processi di invecchiamento dimostrabili attraverso idonea certificazione. Può inoltre essere ammesso ai benefici il richiedente che comprende o intende includere nel proprio nucleo familiare soggetti che abbiano i suddetti requisiti.

2. I soggetti di cui al comma 1 debbono comunque possedere i requisiti indicati nel precedente articolo 24.

3. Per la formazione e l'efficacia della graduatoria, la Giunta può stabilire specifici criteri, tenendo comunque conto di quanto disposto dall'articolo 27 e delle condizioni fisico - psichiche dell'anziano.

4. Per quanto compatibili, nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni precedenti.

Articolo 36 **Assegnazioni straordinarie, temporanee e coabitazione**

1. Su proposta motivata del Servizio assistenziale di zona e sentito il parere della Commissione consultiva, la Giunta comunale può procedere ad assegnazioni straordinarie a soggetti che si trovino in particolari condizioni sociali o familiari o fisiche o psichiche. Tali assegnazioni possono essere effettuate in deroga alle graduatorie previste nel presente regolamento, motivando adeguatamente le particolari situazioni che stanno a base dell'assegnazione.

2. La Giunta comunale, sentito il parere della Commissione consultiva, può assegnare temporaneamente alloggi disponibili a soggetti singoli o a nuclei familiari che versano in condizioni di particolare bisogno e di urgente necessità abitativa determinata da:

- a) sgombero o sfratto dell'alloggio ordinati dalla competente autorità;
- b) situazione dell'alloggio impropria o comunque gravemente pregiudizievole alla salute per i componenti del nucleo familiare;

- c) temporanea indisponibilità dell'alloggio del richiedente per lavori di ristrutturazione o risanamento;
- d) particolare situazione sociale ed economica debitamente documentata.

4. I soggetti beneficiari dell'assegnazione di cui al comma 2 sono tenuti a presentare, entro il primo termine utile, la domanda per l'assegnazione definitiva, pena la revoca dell'assegnazione temporanea.

5. Per l'assegnazione degli alloggi di cui al presente articolo vengono presi in considerazione i seguenti criteri:

- età;
- condizione dell'alloggio occupato dal richiedente all'atto della presentazione della domanda;
- situazione familiare;
- stato di salute;
- situazione economica
- eventuale grado di invalidità del richiedente o dei suoi familiari.

6. I canoni di locazione sono determinati dalla Giunta comunale ai sensi dell'articolo 37.

7. La Giunta comunale può disciplinare, approvando uno specifico disciplinare, la possibilità della coabitazione di più soggetti in uno stesso alloggio.

Articolo 37

Canoni e spese

1. I canoni di locazione degli alloggi comunali di cui al presente Titolo sono determinati e aggiornati dalla Giunta tenendo in considerazione i seguenti elementi:

- a) indicatore ICEF del nucleo familiare;
- b) superficie dell'alloggio;
- c) numero dei componenti il nucleo familiare.

2. I costi derivanti dall'ordinaria gestione degli alloggi (luce, riscaldamento, telefono, acqua, canone scarichi, ecc.) nonché quelli di ordinaria manutenzione, sono a completo carico dei conduttori degli alloggi stessi., mentre restano a carico dell'Amministrazione proprietaria i costi derivanti dalla straordinaria manutenzione.

3. Un particolare canone in misura ridotta può essere stabilito per l'assegnazione dell'alloggio a soggetti che versano in particolare stato di bisogno.

Articolo 37

Norme finali

1. Sono fatte salve eventuali modifiche a criteri, termini e modalità contenuti nel Titolo II del presente regolamento, introdotte da disposizioni provinciali in materia, se direttamente applicabili al Comune e non derogabili dallo stesso.

ALLEGATO 1
Idoneità degli alloggi locati

Numero componenti il nucleo	Superficie utile massima	Superficie utile minima	Numero minimo stanze da letto	Numero massimo stanze da letto
1	45	35	1	1
2	55	45	1	2
3	70	55	2	3
4	75	60	2	3
5	80	65	2	4
6	90	75	3	4
7	105	90	3	4
8	110	95	3	5
9	120	105	4	5
10	130	115	5	6

Salvo deroghe previste dalle disposizioni provinciali in materia.

