



COMUNE DI CESANO BOSCONO

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI A CANONE CONCORDATO

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26 ottobre 2017



COMUNE DI CESANO BOSCONO

SETTORE WELFARE

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI A CANONE CONCORDATO

ART. 1 – FINALITÀ

1. Il Comune di Cesano Boscone intende fornire una risposta alle esigenze abitative dei cittadini che non possiedono i requisiti per accedere agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e, nello stesso tempo, non sono in grado di sostenere i costi della casa a libero mercato.
2. Di fronte alla crescente richiesta di canoni di affitto più “soportabili”, si prevede di destinare gli alloggi di proprietà comunale alla locazione a canone concordato.

ART. 2 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina i criteri generali per l’assegnazione e la locazione a canone concordato degli attuali alloggi di proprietà comunale (e di quelli che saranno eventualmente acquisiti in futuro).
2. Le norme previste definiscono le modalità di scelta dell’assegnatario (sulla base di una specifica graduatoria formata a seguito di bando ad evidenza pubblica) e i diversi aspetti connessi alla locazione a canone concordato.
3. Il presente regolamento non si applica ai beni confiscati alla criminalità organizzata e trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune di Cesano Boscone per essere destinati al raggiungimento di finalità istituzionali, in particolare alla soluzione di casi di sfratto esecutivo e situazioni di manifesto disagio economico-sociale dei cittadini.

ART. 3 – REQUISITI

1. Possono richiedere l’inserimento nella graduatoria i nuclei familiari (composti anche da una sola persona) in possesso dei seguenti requisiti:
 - Cittadinanza:
 - a) Cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all’Unione Europea;



b) Cittadinanza di un altro Stato. In questo caso devono essere in possesso di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno valido (ivi compresi i soggetti già in possesso di permesso di soggiorno scaduto che hanno attivato la procedura di rinnovo).
Tale requisito deve essere in possesso del solo richiedente alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria.

▪ Residenza:

Con riferimento alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria:

- Residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa in Regione Lombardia per almeno cinque anni nel periodo immediatamente precedente;
- Residenza anagrafica nel Comune di Cesano Boscone da almeno un anno.

Tali requisiti devono essere in possesso del solo richiedente alla data di presentazione della domanda.

▪ Condizione reddituale:

Indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento:

- superiore ad € 3.000 (soglia sotto la quale i nuclei familiari sono considerati in condizioni di indigenza ai sensi dell'art. 13 del "Regolamento regionale 4 agosto 2017 - n. 4 - Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici");
- pari o inferiore ad € 16.000.

Nel caso di nubendi e futuri conviventi more uxorio, è necessario che siano indicati gli ISEE, in corso di validità, delle famiglie di provenienza di ciascuno dei componenti la famiglia di nuova formazione. Ai fini della valutazione della Condizione reddituale è considerato l'ISEE con il valore minore.

Nel caso di persone che vogliono emanciparsi dal nucleo familiare di origine con il quale convivono al momento della presentazione della domanda di accesso alla graduatoria, sarà considerato l'ISEE della famiglia di origine.

▪ Posizione nei confronti dell'Amministrazione Comunale

Alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria, assenza - da parte del nucleo familiare - di debiti pregressi inerenti il pagamento di qualsiasi servizio/tributo comunale.



ART. 4 - SOGGETTI ESCLUSI

1. Non possono richiedere l'accesso alla graduatoria per la locazione degli alloggi comunali a canone concordato i nuclei:
 - a) nei quali anche un solo componente ha ottenuto l'assegnazione di unità immobiliare realizzata con contributi pubblici o ha usufruito di finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno;
 - b) nei quali anche un solo componente è titolare di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, ubicati nel territorio italiano o all'estero (secondo i criteri di "adeguatezza" definiti all'art. 7, c. 1, lett. d, del "Regolamento regionale 4 agosto 2017 - n. 4 - Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici");

Il diritto di proprietà non viene considerato in caso di coniugi legalmente separati o divorziati che, a seguito di provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, sono obbligati al versamento dell'assegno di mantenimento dei figli e non sono assegnatari o comunque non hanno la disponibilità della casa coniugale in cui risiedono i figli, anche se di proprietà dei medesimi coniugi o ex coniugi.

Nel caso di nubendi e futuri conviventi more uxorio e di persone che vogliono emanciparsi dal nucleo familiare di origine (con il quale convivono al momento della presentazione della domanda di accesso alla graduatoria), l'accertamento del presente requisito si valuta con riferimento alle posizioni giuridiche dei soli componenti il nucleo familiare che si andrà a costituire, prescindendo dai nuclei familiari di provenienza.
 - c) che hanno ottenuto l'assegnazione di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica locate secondo la normativa regionale;
 - d) che risultano sottoposti a procedura esecutiva di rilascio d'alloggio per morosità non incolpevole;
 - e) che, per motivi imputabili all'assegnatario, siano stati oggetto di denunce per occupazioni abusive, provvedimenti di decadenza, di rilascio, di annullamento dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

ART. 5 – CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. La graduatoria è formulata sulla base di punteggi indicati con numeri interi, che sono attribuiti a ogni singola domanda in relazione alle condizioni oggettive e soggettive sotto elencate, riferite al richiedente e al suo nucleo familiare.



2. I punteggi saranno determinati con atto di Giunta Comunale in sede di bando per la formazione della graduatoria.
3. Le condizioni non dichiarate espressamente sul modulo di domanda e/o non documentate come richiesto o documentate successivamente alla chiusura del bando, non daranno luogo all'attribuzione dei punteggi.
4. Le condizioni relative ai punteggi – di seguito descritte - devono sussistere alla data di presentazione della domanda e al momento della verifica dei requisiti per l'assegnazione:
 - Condizione abitativa:
 - a) Canone e spese accessorie onerosi a fronte della situazione reddituale del nucleo.
Per condizioni onerose si intende quando il rapporto canone integrato/reddito raggiunge un'incidenza superiore al 30%.
Il canone integrato tiene conto sia della spesa per la locazione che di una quota legata agli oneri accessori;
 - b) Mancanza di casa per i coniugi legalmente separati o divorziati in condizioni di disagio economico che, a seguito di provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, sono obbligati al versamento dell'assegno di mantenimento dei figli e non sono assegnatari o comunque non hanno la disponibilità della casa coniugale in cui risiedono i figli, anche se di proprietà dei medesimi coniugi o ex coniugi, qualora abbiano lasciato la casa coniugale entro la data stabilita dal provvedimento giudiziario di separazione legale o equipollente ammesso dalla legge e non sia trascorso più di un anno da tale data.
 - c) Indisponibilità dell'alloggio di proprietà a seguito di provvedimento giudiziario che ne decreta la vendita a seguito di messa all'asta, con relativa ingiunzione di rilascio dello stesso.
 - d) Stato di ospitalità provvisorio (da parenti, conoscenti, case albergo, centri di accoglienza, ecc).
 - e) Condizioni abitative inadeguate nel caso di persone che vogliono emanciparsi dal nucleo familiare di origine.
 - Condizioni familiari:
 - a) **Disabili:** presenza nel nucleo familiare di una persona affetta da minorazioni o malattie invalidanti che comportano un handicap grave (art. 3, comma 3, legge 5 febbraio 1992, n. 104), ovvero una percentuale di invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari regionali, superiore al 66 per cento;



- b) Nuclei monoparentali: nel quale sia presente un solo genitore con un figlio di età minore ai 18 anni (sia già “autonomo” al momento della presentazione della domanda che intenzionato ad emanciparsi dall’attuale situazione di coabitazione anagrafica con terzi legati da vincoli di parentela o affinità con il genitore).
5. In caso di parità di punteggio, la successione in graduatoria sarà determinata nel rispetto dei seguenti criteri (ordinati per priorità):
- ISEE inferiore;
 - nuclei al cui interno è presente una situazione di invalidità (dalla percentuale più alta alla più bassa);
 - maggiore età anagrafica (del componente più anziano del nucleo familiare).
6. Sulle dichiarazioni sottoscritte dal richiedente saranno effettuate le opportune verifiche. L’eventuale falsa dichiarazione, anche di una sola delle notizie fornite, comporterà l’annullamento della domanda e le conseguenze di cui agli artt. 483 e 495 del Codice Penale.

ART. 6 – VALIDITÀ DELLA GRADUATORIA E SUO AGGIORNAMENTO

1. Il Comune assicura la massima pubblicizzazione alle modalità di presentazione delle domande e di gestione della graduatoria per l’assegnazione degli alloggi comunali in locazione a canone concordato.
2. L’istruttoria delle domande presentate per l’assegnazione degli alloggi e la relativa attribuzione dei punteggi viene effettuata da una Commissione Tecnica formata (e presieduta) dal Direttore del Settore preposto del Comune, da un funzionario e da un amministrativo con funzioni di segretario, in osservanza dei criteri di attribuzione dei punteggi alla singole domande pervenute, secondo quanto indicato all’art. 5 del presente Regolamento.
3. I punteggi vengono attribuiti sulla base delle dichiarazioni contenute nella domanda e della documentazione allegata alla stessa dal richiedente o comunque in possesso della Commissione Tecnica di cui sopra.
In caso di mancata documentazione di una condizione di punteggio, lo stesso non è attribuito.
Ai fini della formulazione della graduatoria, in sede di istruttoria delle domande, è facoltà della Commissione Tecnica domandare ai richiedenti ogni documentazione o elemento utile, anche integrativo, atto a comprovare la reale situazione dichiarata o documentata, fatti salvi i documenti acquisibili d’ufficio ai sensi della L. 241/90 e s.m.i..
I richiedenti sono tenuti ad adempiere a quanto richiesto nei termini e con le modalità loro indicate.



4. La graduatoria provvisoria, predisposta secondo i criteri sopra indicati, è approvata con provvedimento del Direttore del Settore competente ed è pubblicata all'Albo Pretorio on line, sul sito internet istituzionale del Comune e, in cartaceo, presso le sedi comunali per 15 (quindici) giorni consecutivi.
La pubblicazione costituisce formale comunicazione dell'esito delle domande presentate. Nella graduatoria provvisoria sono indicati: a) le domande dichiarate ammissibili con il relativo punteggio complessivo; b) le domande dichiarate inammissibili, con indicata la motivazione dell'esclusione; c) modi e termini per il ricorso amministrativo.
Contro la suddetta graduatoria provvisoria è ammesso ricorso in opposizione, che dovrà essere presentato presso l'Ufficio preposto entro i medesimi 15 (quindici) giorni di pubblicazione della medesima.
Entro 10 giorni dalla scadenza dei termini previsti per la presentazione dei ricorsi, la Commissione Tecnica decide in merito all'accoglimento o al rigetto degli stessi.
Le domande per le quali viene presentato ricorso con esito negativo rimangono nella collocazione conseguente all'applicazione delle norme del precedente articolo.

5. La graduatoria definitiva, formata a seguito delle decisioni sugli eventuali ricorsi, è approvata con provvedimento del Direttore del Settore competente ed ha una validità triennale.
In assenza di ricorsi, la graduatoria di cui al punto 4 è comunque riapprovata con provvedimento del Direttore del Settore competente, costituente provvedimento definitivo, nel quale si darà atto dell'assenza di ricorsi.
La graduatoria definitiva è pubblicata all'Albo Pretorio on line, sul sito internet istituzionale del Comune e, in cartaceo, presso le sedi comunali per 15 (quindici) giorni consecutivi ed esplica la propria efficacia dal primo giorno di pubblicazione.
La pubblicazione costituisce formale comunicazione dell'esito delle domande presentate.

ART. 7 – ASSEGNAZIONE ALLOGGI

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto è effettuata secondo l'ordine di graduatoria sulla base del numero delle case immediatamente disponibili (o che si renderanno tali nel periodo di efficacia della medesima) e della corrispondenza nucleo familiare/caratteristiche alloggio.
2. Pubblicata la graduatoria, l'Ufficio competente chiama gli aventi diritto, in ordine decrescente, alla scelta dell'alloggio.
Nel caso in cui un alloggio non venga accettato senza giustificato motivo, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione con la conseguente esclusione dalla graduatoria. In sede di assegnazione degli alloggi, il Comune verifica nei confronti dei concorrenti che si trovano collocati in posizione utile in graduatoria, la sussistenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio sulla base della documentazione acquisita.
3. In tale fase potranno essere richiesti agli interessati, tenuti ad adempiervi nei termini e con le modalità fissate, ogni documentazione e/o elemento utile, anche integrativo e/o non

acquisibile d'ufficio ai sensi del DPR 445/2000, atti a comprovare la reale situazione dichiarata in sede di presentazione della domanda.

4. È altresì facoltà del Comune di Cesano Boscone disporre d'ufficio tutti gli accertamenti presso gli uffici competenti, anche dell'Amministrazione finanziaria, atti ad accertare la reale situazione degli interessati, con particolare riguardo al possesso dei requisiti per l'accesso.
5. Qualora sia accertata la non sussistenza di uno o più requisiti o la loro non permanenza, nonché il mutamento delle condizioni soggettive il Comune comunica all'interessato l'esclusione dalla graduatoria o il mutamento del punteggio e della relativa posizione in graduatoria.
6. In caso di variazione di punteggio, la domanda è collocata nella posizione di graduatoria seguente a quella dell'ultimo nominativo con pari punteggio.
7. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fatte salve le procedure penali conseguenti l'accertamento di dichiarazioni false, la domanda che contiene tali estremi, comprese situazioni di omissioni, viene esclusa dalla graduatoria definitiva.
8. Gli accertamenti volti a verificare la sussistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive dichiarate nella domanda sono effettuati anche nel corso della locazione e a 6 mesi dalla scadenza dei contratti di durata triennale, al fine di verificare la presenza o meno delle condizioni necessarie per effettuare un rinnovo contrattuale.
9. La modificazione di condizioni soggettive od oggettive deve essere tempestivamente comunicata all'ufficio competente.
10. Effettuate le verifiche di cui sopra, il Comune adotta la determinazione di assegnazione per la successiva stipula del contratto di locazione.
Si precisa che si procederà all'assegnazione dell'alloggio esclusivamente e solo qualora venga soddisfatta la condizione di solvibilità consistente nell'incidenza del canone relativo al futuro alloggio in misura uguale o inferiore al 30% del reddito complessivo familiare, tenuto conto anche delle spese accessorie (canone integrato).

ART. 8 – CONSEGNA ALLOGGIO

1. Assunta la determinazione di assegnazione dell'alloggio, l'Amministrazione invita l'assegnatario a presentarsi entro il termine perentorio di 10 giorni presso l'Ufficio preposto per la stipula del contratto di locazione, pena annullamento dell'assegnazione ed esclusione dalla graduatoria, fatti salvi i casi fortuiti e di forza maggiore, adeguatamente documentati.
2. Il contratto di locazione è sottoscritto dall'assegnatario;



3. Dopo la stipulazione del relativo contratto, l'Amministrazione provvede alla consegna dell'alloggio all'assegnatario o a persona da lui delegata;
4. L'assegnatario decade dall'assegnazione (e viene escluso dalla graduatoria) nel caso non prenda possesso dell'alloggio entro 30 giorni dalla consegna, stabilendovi la residenza con il proprio nucleo familiare.
5. I nuclei costituiti da nubendi o intenzionati a convivere more-uxorio e le persone che intendono emanciparsi dal nucleo familiare di origine devono costituirsi come nuclei autonomi entro 60 (sessanta) giorni dalla data di consegna dell'alloggio, assumendo ivi la residenza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria.

ART. 9 – CONTRATTO DI LOCAZIONE E DETERMINAZIONE CANONE

1. I contratti di locazione per gli alloggi disponibili di cui al presente regolamento, finalizzati alla locazione a canone concordato, vengono stipulati dal Comune sulla base della disciplina di cui all'art. 2, comma 3 e 5 della L. 431/98 e successive modifiche ed integrazioni, dei relativi e vigenti accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, o sulla base di specifiche normative o direttive di riferimento.
2. A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto d'affitto, è stabilito un deposito cauzionale equivalente a 3 (tre) mensilità, che l'assegnatario versa con la prima bollettazione. Nel caso di mancato pagamento del canone di locazione, anche per una sola mensilità, il Comune potrà rivalersi, per l'importo corrispondente, sulla somma versata a garanzia, previa diffida al pagamento inviata all'assegnatario; in caso di escussione della cauzione, questa dovrà essere immediatamente reintegrata dal conduttore fino a concorrenza dell'importo stabilito. La cauzione, come sopra costituita, sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
3. Oltre al canone di locazione sono a carico del conduttore le utenze, le spese di manutenzione dell'alloggio e le spese condominiali, secondo la ripartizione definita dalla normativa di settore.
4. In caso di decesso dell'inquilino ovvero di abbandono dell'alloggio subentrano nella titolarità del contratto di locazione gli aventi diritto ai sensi della vigente legislazione in materia, purché in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento.
5. È fatta salva la facoltà di verificare eventuali insolvenze nel pagamento del canone e delle spese accessorie. In caso di mancati pagamenti superiori a due mensilità, dopo diffida ad adempiere, verrà attivata la procedura di sfratto per morosità.



ART. 10 – DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE E MANCATO RINNOVO

1. Il Comune può disporre nei confronti del nucleo assegnatario la decadenza dall'assegnazione (nel corso della locazione) o il mancato rinnovo contrattuale qualora il nucleo:
 - a) abbia causato gravi danni all'alloggio e alle parti comuni dell'edificio;
 - b) si sia reso moroso nei confronti del Comune e del Condominio;
 - c) abbia perduto i requisiti richiesti per l'assegnazione;
 - d) si sia reso inadempiente rispetto alla richiesta periodica di informazioni e documentazione per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti per la permanenza;
 - e) sia stato assente in modo continuativo dall'appartamento per un periodo uguale o maggiore di mesi 6, non dovuto a ricoveri ospedalieri o a grave malattia certificata;
 - f) abbia ospitato in modo continuativo terze persone per periodi superiori a mesi uno;
 - g) abbia violato ogni ulteriore clausola contenuta nel contratto di locazione.
2. La decadenza (o mancato rinnovo) è dichiarata dal Comune con provvedimento assunto in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni in precedenza indicati.

ART.11 – RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE

1. I cittadini assegnatari degli alloggi comunali potranno rinunciare in qualsiasi momento all'abitazione mediante comunicazione scritta da trasmettere all'Amministrazione Comunale, almeno 40 giorni prima del rilascio dell'alloggio. In mancanza di preavviso saranno tenuti a corrispondere l'affitto del mese in corso. In tal caso si procederà a nuova assegnazione, individuando il nominativo dalla graduatoria vigente.
2. I cittadini potranno richiedere in ogni momento la loro esclusione dalla graduatoria, inviando apposita domanda all'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - ASSEGNAZIONE IN DEROGA

1. È facoltà dell'Amministrazione, con atto motivato della Giunta Comunale, derogare dalla presente disciplina in virtù di specifiche destinazioni sociali degli alloggi (per esempio, previste da Misure Regionali in materia di Politiche Abitative), comunque nel rispetto di quanto definito dalla L. R. n. 16/2016 "*Disciplina regionale dei servizi abitativi*".



ART.13 – DISCIPLINA TRANSITORIA

1. Nel caso di alloggi comunali già assegnati in base ai criteri definiti con Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 17 Gennaio 2012, gli occupanti hanno titolo di precedenza nella graduatoria.
2. Qualora gli occupanti non rientrassero nei requisiti della nuova disciplina, si applicherebbe l'indennità d'uso annuale come definita nella suddetta deliberazione.

ART. 14 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.