



COMUNE DI CESANO BOSCONONE

Settore Welfare

Allegato A)
Deliberazione di Consiglio Comunale
n. 49 del 30 novembre 2021

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 della fascia di cittadini che, pur avendo un reddito più elevato rispetto a quello richiesto per l'accesso alle case popolari a canone sociale (Servizi Abitativi Pubblici), si trovano in condizioni economiche e reddituali tali da richiedere canoni di affitto più sopportabili rispetto ai costi della casa sul libero mercato.
2. A fronte della crescente richiesta di canoni di affitto meno onerosi, si prevede di destinare gli alloggi di proprietà comunale - individuati con apposita deliberazione della Giunta Comunale - alla locazione a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9/12/1998, n. 431, al fine di mettere in atto una politica di contenimento dei costi della casa e di prevenzione del disagio abitativo.

ART. 2 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri generali per l'assegnazione e la locazione a canone concordato degli alloggi di proprietà comunale individuati con apposita deliberazione della Giunta Comunale.
2. Il Regolamento definisce le modalità di scelta degli assegnatari degli alloggi - sulla base di una specifica graduatoria formata a seguito di bando ad evidenza pubblica - ed i diversi aspetti connessi alla locazione a canone concordato.
3. Il Regolamento si applica anche agli immobili ad uso abitativo confiscati alla criminalità organizzata e trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune di Cesano Boscone, qualora gli stessi siano stati destinati al raggiungimento di finalità istituzionali nell'ambito della rete dei servizi abitativi e siano stati destinati alla locazione a canone concordato.
4. Nel rispetto della normativa in materia di Beni Confiscati, i proventi derivati dall'incasso dei canoni di locazione di questa specifica tipologia di alloggi saranno reimpiegati per finalità sociali, nell'ambito della rete dei servizi abitativi, per sostenere progetti di inclusione sociale di nuclei in condizioni di grave disagio abitativo.
5. A tale scopo in sede di Bilancio di previsione verrà previsto uno specifico stanziamento di spesa, finanziato annualmente con le entrate dei suddetti canoni.

ART. 3 – REQUISITI DI ACCESSO

1. Possono richiedere l'inserimento nella graduatoria i nuclei familiari in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:
 - Cittadinanza:
 - a) Cittadinanza italiana o di uno Stato che fa parte dell'Unione Europea;
 - b) Cittadinanza di un altro Stato, in possesso di regolare titolo di soggiorno o in possesso della ricevuta di attivazione della procedura di rinnovo se il permesso è scaduto.

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 nel Comune di Cesano Boscone da almeno un anno;
- in alternativa,
- Attività lavorativa esclusiva o principale nel territorio del Comune di Cesano Boscone da almeno un anno.

Tale requisito deve essere in possesso del solo richiedente alla data di presentazione della domanda.

▪ Condizione economica-reddituale:

È necessario il possesso contestuale dei seguenti requisiti:

- L'attestazione dell'Indicatore di Situazione Economica Equivalente (**ISEE**) del nucleo priva di omissioni e difformità, deve essere **pari o inferiore ad € 25.000**.
- Il rapporto tra il reddito netto del nucleo familiare, derivante dalla somma dei redditi di tutti i componenti o comunque delle persone che andranno a costituire la nuova famiglia, deve essere pari o superiore a due volte e mezzo l'importo del costo complessivo dell'alloggio (canone più spese presunte).

Oltre ai redditi da pensione/lavoro assoggettati ad IRPEF, si considerano validi al fine del raggiungimento della suddetta soglia anche: le prestazioni assistenziali/previdenziali continuative quali Assegni sociali, indennità di invalidità civile / inabilità / rendite INAIL per invalidità permanente, purché sulla base di provvedimenti definitivi dell'INPS/INAIL.

Nel caso di coppie di persone che intendono andare a convivere ed al momento della presentazione della domanda fanno parte di nuclei familiari distinti, è necessario che siano presentati gli ISEE, in corso di validità, delle famiglie di provenienza di ciascuno dei componenti il nucleo di nuova formazione. Ai fini della valutazione del requisito reddituale entrambi gli ISEE familiari dovranno rientrare nella soglia sopra stabilita.

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 della 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.

2. Il possesso dei requisiti sopra specificati dovrà permanere anche in fase di assegnazione dell'alloggio.

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 è titolare di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, ubicati in Regione Lombardia (secondo i criteri di "adeguatezza" definiti dal "*Regolamento Regionale 4 agosto 2017 - n. 4*);

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;
- titolari di un alloggio in regime di "Nuda proprietà".

Nel caso di coppie e di persone singole 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.

- b) che sono assegnatari di unità immobiliari destinate ai Servizi Abitativi Pubblici e locate secondo la normativa regionale vigente;
- c) che risultano sottoposti a procedura esecutiva di rilascio d'alloggio per morosità non incolpevole;
- d) 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 destinati ai Servizi Abitativi Pubblici.

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 da attribuire ai singoli criteri di valutazione saranno approvati con specifica deliberazione di Giunta Comunale.
3. Le condizioni non dichiarate espressamente alla presentazione della domanda e/o non documentate su richiesta d'ufficio, non daranno luogo all'attribuzione dei punteggi.
4. Le condizioni relative ai punteggi – di seguito descritte - devono sussistere alla data di presentazione della domanda:
 - Condizione abitativa:
 - a) 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, 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.

b) Provvedimento giudiziario che decreta la vendita a seguito di messa all'asta, con relativa ingiunzione di rilascio dello stesso.

▪ Condizioni personali:

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 superiore al 66%;

b) Nucleo mono-genitoriale nel quale sia presente un solo genitore con almeno un figlio minore (sia nel caso che si sia già costituito come nucleo familiare a sé stante, che nel caso sia intenzionato ad emanciparsi dalla condizione di coabitazione anagrafica con terzi).

▪ Condizioni economiche, valutate sulla base dell'ISEE del nucleo familiare, in corso di validità. Nel caso di coppie di persone che intendono convivere ed al momento della presentazione della domanda fanno parte di nuclei familiari distinti, si utilizzerà il valore risultante dalla media aritmetica degli indicatori ISEE dei nuclei familiari di origine.

5. In caso di parità di punteggio, la successione in graduatoria sarà determinata nel rispetto dei seguenti criteri (ordinati per priorità):

a. ISEE inferiore;

b. Presenza di una persona con invalidità (dalla percentuale più alta alla più bassa);

c. Maggiore età anagrafica (del componente più anziano del nucleo familiare).

6. Sulle dichiarazioni presentate saranno effettuati gli opportuni controlli anche a campione. Ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

ART. 6 – FORMAZIONE E PUBBLICAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. Il Comune assicura la massima pubblicizzazione delle modalità di presentazione delle domande e di formazione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi comunali in locazione a canone concordato.

2. L'istruttoria delle domande presentate per l'assegnazione degli alloggi viene svolta dall'Ufficio preposto del Settore Welfare. L'attribuzione dei punteggi viene effettuata da una Commissione Tecnica nominata dal Direttore del Settore Welfare, che la presiede, dal Responsabile del Procedimento e da un funzionario di altro Settore dell'Ente, in osservanza dei criteri stabiliti al precedente art. 5.

3. I punteggi vengono attribuiti sulla base delle dichiarazioni contenute nella domanda e della documentazione allegata alla stessa dal richiedente o comunque acquisita in sede di controllo. In caso di impossibilità di verifica di una condizione di punteggio, lo stesso non è attribuito.
4. Ai fini della formazione della graduatoria, in sede di istruttoria delle domande, è facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere 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.
5. I richiedenti sono tenuti ad adempiere a quanto richiesto nei termini e con le modalità loro indicate dal Responsabile del Procedimento.
6. La graduatoria è approvata su proposta della Commissione Tecnica di cui al comma 2 con provvedimento del Direttore del Settore Welfare ed è pubblicata all'Albo Pretorio on line e sul sito internet istituzionale del Comune ed, in cartaceo, presso la sede comunale per n. 15 (quindici) giorni consecutivi. La pubblicazione costituisce formale comunicazione dell'esito delle domande presentate.
7. Nella graduatoria sono indicati:
 - a) le domande dichiarate ammissibili con il relativo punteggio complessivo;
 - b) le domande dichiarate inammissibili, con indicata la sintetica motivazione dell'esclusione;
 - c) modi e termini per il ricorso amministrativo in opposizione.Contro la suddetta graduatoria è ammesso ricorso in opposizione, che dovrà essere presentato all'Ufficio preposto entro i successivi 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione della medesima.
8. Il Direttore del Settore decide entro 15 giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione dei ricorsi, in merito all'accoglimento o al rigetto degli stessi, sentito il parere del Responsabile del Procedimento. In caso di accoglimento, il Direttore del Settore riapprova la graduatoria modificata sulla base dell'esito dei ricorsi presentati. Dell'esito negativo dei ricorsi viene data comunicazione motivata al ricorrente.
9. La graduatoria è efficace ed ha validità triennale (36 mesi) dal 30° giorno successivo alla data della sua pubblicazione, ovvero, in caso di accoglimento di eventuali ricorsi, dal giorno successivo a quello di pubblicazione della graduatoria modificata.

ART. 7 – ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Pubblicata e divenuta efficace la graduatoria, l'Ufficio verifica il possesso dei requisiti dichiarati dagli aventi diritto, secondo l'ordine decrescente di punteggio, al fine di procedere all'assegnazione degli alloggi disponibili.
2. In caso di esito positivo della verifica, i nuclei vengono convocati per effettuare la visita degli alloggi disponibili ed adeguati al nucleo familiare. Entro i 10 giorni successivi alla visita, il nucleo può esprimere la preferenza tra gli alloggi.
3. Nel caso in cui un alloggio idoneo al nucleo non venga accettato senza giustificato motivo, il Comune dichiara la decadenza dalla graduatoria del nucleo.

4. 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 D.P.R. 445/2000, atti a comprovare la situazione dichiarata in sede di presentazione della domanda.
5. È altresì facoltà del Comune disporre d'ufficio tutti gli accertamenti presso gli uffici e gli enti competenti, atti ad accertare la situazione degli interessati.
6. Qualora in sede di controllo sia accertata la non sussistenza e/o la non permanenza di uno o più requisiti dichiarati e/o la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, il Comune comunica all'interessato l'esclusione dalla graduatoria.
7. Gli accertamenti volti a verificare la permanenza dei requisiti dichiarati in sede di domanda sono effettuati nuovamente prima del termine di 6 mesi dalla scadenza dei contratti di locazione, al fine di verificare il permanere o meno delle condizioni necessarie per il rinnovo contrattuale.
8. La modificazione delle condizioni previste dai requisiti di accesso deve essere tempestivamente comunicata dall'assegnatario all'ufficio competente.
9. Effettuate le verifiche di cui sopra, il Comune adotta la determinazione di assegnazione per la successiva stipula del contratto di locazione.

ART. 8 – CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

1. Divenuta efficace la determinazione di assegnazione dell'alloggio, il Comune invita l'assegnatario a presentarsi entro il termine perentorio di 20 giorni per la stipula del contratto di locazione, pena l'annullamento dell'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria, fatte salve giustificate ragioni adeguatamente documentate.
2. Il contratto di locazione è sottoscritto dall'assegnatario e dal Direttore del Settore Welfare.
3. Dopo la stipulazione del contratto, il Comune 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 che non stabilisca con il proprio nucleo familiare la residenza nell'alloggio, entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna.
5. Le coppie e le persone singole che vogliono emanciparsi dal nucleo familiare di origine devono costituirsi come nuclei anagrafici 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, 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. Per gli alloggi comunali destinati alla locazione a canone concordato, nel rispetto della sopra richiamata normativa, è prevista la sottoscrizione di contratti di durata iniziale pari a n. 3 (tre) anni, con proroga di ulteriori 2 (due) anni, fatto salvo disdetta da parte del Comune per le motivazioni di cui all'art. 3 della L. 431/98. Alla scadenza del suddetto periodo di proroga, il Comune valuterà la possibilità di rinnovare il contratto, verificata la permanenza dei requisiti di accesso e l'assenza di cause di decadenza di cui all'art. 10, ovvero comunicherà la rinuncia al rinnovo del contratto a mezzo di lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.
3. A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto d'affitto, al momento della sottoscrizione dello stesso, l'assegnatario versa un deposito cauzionale equivalente a 3 (tre) mensilità, produttivo di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
4. 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.
5. 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 di accesso previsti dal presente Regolamento.
6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge n. 392/78.

ART. 10 – DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE E MANCATO RINNOVO

1. Il Comune può disporre nei confronti del nucleo assegnatario la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione del contratto 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 in occasione del rinnovo contrattuale;
 - d) si sia reso inadempiente rispetto alla richiesta di informazioni e documentazione per l'accertamento 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 il mancato rinnovo è dichiarata con provvedimento assunto dal Direttore del Settore Welfare previo contraddittorio con l'interessato.

ART.11 – RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE

1. I cittadini assegnatari degli alloggi comunali potranno recedere dal contratto per gravi motivi, mediante comunicazione scritta da trasmettere al Comune con PEC/Raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della data di recesso. Quando l'alloggio rientra nella disponibilità del Comune, si procederà ad una nuova assegnazione, individuando il nominativo mediante scorrimento della graduatoria vigente.
2. I cittadini potranno richiedere in ogni momento la cancellazione dalla graduatoria vigente, inviando apposita richiesta al Comune.

ART. 12 - ASSEGNAZIONE IN DEROGA

1. È facoltà del Comune, con atto motivato della Giunta Comunale, derogare dalla presente disciplina in virtù di gravi condizioni di bisogno sociale ed abitativo o per specifiche progettualità nel campo delle politiche abitative pubbliche locali, regionali o nazionali, comunque nel rispetto di quanto definito dalla normativa vigente in materia.
2. Nel caso dei genitori separati o divorziati già assegnatari in locazione a canone concordato di alloggi comunali sulla base della specifica Convenzione sottoscritta con ATS Milano Città Metropolitana nell'anno 2018 (ai sensi della L.R. n. 18 del 24 giugno 2014 "*Norme a tutela dei coniugi separati o divorziati, in condizione di disagio, in particolare con figli minori*"), gli stessi, prima della scadenza dei rispettivi contratti in essere, se non sussistono cause di decadenza di cui all'art. 10, verranno formalmente invitati ad esprimere interesse per un nuovo contratto di locazione da stipularsi ai sensi del presente regolamento. In caso positivo, dovranno presentare la documentazione necessaria per verificare il possesso dei requisiti di accesso previsti dal presente regolamento, con esclusione della verifica dei requisiti relativi alla "*Condizione economica-reddituale*" di cui all'art. 3.
3. In caso di mancata presentazione della documentazione richiesta al fine della verifica del possesso dei requisiti, o in caso di mancato possesso degli stessi, l'assegnatario di cui al comma 2 dovrà riconsegnare l'alloggio entro il termine indicato nel contratto di locazione in essere.
4. In caso di possesso dei requisiti di accesso, si procederà alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione a Canone Concordato ai sensi del presente regolamento.

ART.13 – DISCIPLINA TRANSITORIA

1. Nel caso degli alloggi comunali già assegnati in base ai criteri definiti con Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 17 Gennaio 2012, i nuclei beneficiari verranno formalmente invitati a presentare la documentazione necessaria per verificare il possesso dei requisiti previsti per accedere alla locazione a canone concordato sulla base del presente regolamento.

2. In caso di mancato possesso dei requisiti di accesso prescritti, al nucleo verrà proposta la proroga del progetto sociale di accoglienza.
3. In caso di possesso dei requisiti di accesso prescritti e di accettazione della proposta di passaggio alla locazione a canone concordato, l'Ufficio sottoporrà al nucleo per la sottoscrizione un contratto di locazione a Canone Concordato ai sensi del presente regolamento.
4. In caso di mancata presentazione da parte del nucleo della documentazione richiesta al fine della verifica del possesso dei requisiti, o, nel caso in cui il nucleo in possesso dei requisiti non intenda aderire alla proposta di sottoscrizione di un contratto a canone concordato, il Comune valuterà la possibile interruzione del progetto sociale di accoglienza, con richiesta di rilascio dell'alloggio, dando congruo preavviso di almeno 6 mesi.

ART. 14 - ENTRATA IN VIGORE

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