

OGGETTO: : REGOLAMENTO DELLE LOCAZIONI STIPULATE DAL COMUNE CON I PRIVATI PER LA SUBLOCAZIONE TEMPORANEA A FAVORE DI CITTADINI IN STATO DI EMERGENZA ABITATIVA, DI BISOGNO O DI EMARGINAZIONE SOCIALE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Servizio Osservatorio Casa in cui si propone l'approvazione d un Regolamento per la gestione di alloggi locati dall'Amministrazione Comunale nel libero mercato ai sensi della Legge 431/98 e sublocati temporaneamente a favore di cittadini in stato di emergenza abitativa, in situazione di bisogno o emarginazione sociale;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

DELIBERA

- 1) di approvare il Regolamento per la gestione di alloggi locati dall'Amministrazione Comunale da privati e sublocati temporaneamente a favore di cittadini in stato di emergenza abitativa, in situazione di bisogno o emarginazione sociale, allegato al presente atto e costituito da 18 articoli.



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI
Medaglia d'Oro al V.M.

SERVIZIO: OSSERVATORIO CASA

OGGETTO: REGOLAMENTO DELLE LOCAZIONI STIPULATE DAL COMUNE CON I PRIVATI PER LA SUBLOCAZIONE TEMPORANEA A FAVORE DI CITTADINI IN STATO DI EMERGENZA ABITATIVA, DI BISOGNO O DI EMARGINAZIONE SOCIALE.

RELAZIONE-PROPOSTA

Il Comune di Sesto San Giovanni è stato definito con legge n.61 del 21 febbraio 1989 e successive Delibere CIPE Comune ad alta tensione abitativa, tale condizione è stata recentemente confermata con delibera di Giunta Regionale n.7/12324 del 7 marzo 2003, in quanto sono ancora presenti sul territorio una serie di fattori e condizioni che determinano lo stato di disagio abitativo.

L'elevato canone di locazione nei grandi centri urbani e nei comuni dell'hinterland Milanese è ancora uno degli elementi determinanti lo stato di povertà di diversi nuclei familiari ritenuti più deboli, quali: famiglie monoreddito, anziani, disoccupati, invalidi, etc....

La disponibilità del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica è particolarmente limitata rispetto alle richieste presentate dai cittadini sestetosi aventi i requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia sovvenzionata.

Nonostante i ripetuti inviti di questo Ente ai proprietari di immobili sul territorio, attraverso i quali è stato chiesto di mettere a disposizione del comune alcuni alloggi a canone calmierato, verso un corrispettivo determinato ai sensi dell'Accordo Locale predisposto ai sensi della Legge 431/98, la disponibilità abitativa non è aumentata in quanto i contratti stipulati con il cosiddetto "canale concordato" non sono considerati adeguatamente remunerativi da parte della proprietà.

Per far fronte almeno alle necessità più urgenti, si rende necessario reperire ulteriori alloggi, anche agli attuali prezzi di mercato, al fine di sub-locarli successivamente a canone calmierato o sostenibile a nuclei familiari con reddito medio/basso e in situazione di emergenza abitativa per sfratto, calamità naturali o quanto altro improcrastinabile ed urgente.

L'adozione della procedura prevista dal presente Regolamento determinerà una particolare convenienza per i proprietari che aderiranno in quanto consentirà loro una rendita pari a quella del libero mercato, e come previsto dalle delibere di G.C. n. 287 del 10/11/2003 e di C.C. n. 78 del 19/12/2003 una aliquota ICI pari a quella della prima casa. Nello stesso tempo tale iniziativa garantirà il puntuale pagamento dei canoni di locazione da parte del Comune con rischio e costo zero per azioni di sfratto inerenti il mancato pagamento del dovuto da parte di inquilini morosi o inadempienti.

Il reperimento di alloggi anche a canoni di mercato con le modalità sopra espresse consentirà comunque un risparmio per l'A.C. in quanto permetterà di far fronte a tutte quelle situazioni per le quali l'Ente è comunque tenuto ad intervenire con sistemazioni meno idonee e decorose quali ad esempio collocazioni provvisorie in Albergo o altre sistemazioni precarie di fortuna.

Il regolamento proposto consentirà al Comune di intervenire nei confronti di quei nuclei familiari per i quali la soluzione abitativa non interviene in modo coordinato con il bisogno, ma in un arco di tempo successivo e rendono necessario il reperimento di collocazioni provvisorie in attesa di una definitiva sistemazione abitativa, che potrà avvenire successivamente oltre che con il libero mercato, anche attraverso i seguenti interventi: assegnazione di alloggi ERP Comunali ed ALER, Bandi per l'edilizia convenzionata, Locazione Temporanea, Contratti di Quartiere II, Piani operativi Regionali, Bando Emergenza Abitativa, e quanto altro previsto dal Piano Regionale per L'ERP.

La possibilità di prospettare soluzioni abitative alternative, anche provvisorie, a proprietari ed Ufficiali Giudiziari, in fase di esecuzione di sfratto, potrà facilitare la concessione di proroghe verso inquilini che non sono in grado di reperire autonomamente altre soluzioni nel libero mercato immobiliare.

Il finanziamento dell'iniziativa avverrà attraverso appositi stanziamenti di bilancio derivanti anche dalle convenzioni dei piani attuativi della residenza abitativa.

Sulla base delle premesse considerazioni, si sottopone all' approvazione del Consiglio Comunale l' allegato Regolamento.

Sesto San Giovanni, 9/4/04

Il Funzionario
Osservatorio Casa
Dott.ssa Giovanna Marengo



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI
Medaglia d'Oro al V.M.

REGOLAMENTO DELLE LOCAZIONI STIPULATE DAL COMUNE CON I PRIVATI PER LA SUBLOCAZIONE TEMPORANEA A FAVORE DI CITTADINI IN STATO DI EMERGENZA ABITATIVA, DI BISOGNO O DI EMARGINAZIONE SOCIALE

INDICE

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DELL'INIZIATIVA

ART. 2 – MODALITA' E CRITERI PER IL REPERIMENTO DEGLI ALLOGGI

ART. 3 - TIPOLOGIE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI SUBLOCAZIONE

ART. 4 – DURATA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

ART. 5 – DURATA DEI CONTRATTI DI SUBLOCAZIONE

ART. 6 – VANTAGGI PER I PRIVATI LOCATORI

ART. 7 – OBBLIGHI A CARICO DEI PRIVATI LOCATORI

ART. 8 – SOGGETTI AVENTI TITOLO ALLE SUBLOCAZIONI E CONDI-ZIONI DI AMMISSIONE

ART. 9 – FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

ART. 10 – OBBLIGHI DEI SUBCONDUTTORI

ART. 11 – CANONE A CARICO DEL SUBCONDUTTORE

ART. 12 – ONERI ACCESSORI

ART. 13 – REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE

ART. 14 – RAPPORTI DELL'INTERVENTO CON L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ART. 15 – SERVIZI INTEGRATIVI

ART. 16 – LIMITI FINANZIARI DELL'INIZIATIVA

ART. 17 – CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

ART. 18 – DISPOSIZIONE FINALE

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DELL'INIZIATIVA

1. Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina dell'iniziativa, promossa dal Comune di Sesto San Giovanni, consistente nell'assunzione in locazione da privati proprietari di unità immobiliari ad uso abitativo e nella successiva sublocazione delle stesse dal Comune a soggetti aventi titolo ai sensi degli articoli che seguono.

2. La predetta iniziativa ha la finalità di garantire a soggetti singoli o famiglie residenti nel territorio comunale, privi di sistemazione abitativa adeguata e di mezzi propri per provvedervi, una temporanea collocazione in appartamenti di edilizia privata, reperiti sul libero mercato, fino al superamento della particolare situazione di emergenza abitativa.

3. Tale collocazione è da intendersi provvisoria e non potrà protrarsi oltre il periodo necessario per la ricerca, con esito positivo, da parte del nucleo familiare di altra idonea sistemazione definitiva in alloggi di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata, di altre soluzioni previste dal Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica o di quanto altro reperito autonomamente nel libero mercato immobiliare, come specificato al seguente art. 2.

ART. 2 – MODALITA' E CRITERI PER IL REPERIMENTO DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi da destinare all'accoglienza temporanea degli assistiti sono reperiti, a cura del Servizio Osservatorio Casa, sul normale mercato delle locazioni, anche attraverso contatti e accordi con agenzie immobiliari locali o idonee forme di pubblicità, tra le quali inserzioni su giornali o affissione di manifesti.

2. La scelta degli alloggi dovrà essere operata sulla base dei seguenti criteri:

- a) congruità del corrispettivo;
- b) adeguatezza delle dimensioni dell'alloggio alle esigenze del nucleo familiare da collocare;
- c) buono stato di manutenzione dell'immobile;
- d) idoneità dei locali alla destinazione convenuta, sia con riguardo alle condizioni di salubrità e igiene necessarie per l'abitabilità, sia con riguardo alla conformità degli impianti tecnologici alle normative di sicurezza.

ART. 3 - TIPOLOGIE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI SUBLOCAZIONE

1. I contratti di locazione tra i privati Locatori e il Comune in qualità di Conduttore dovranno essere stipulati secondo una delle seguenti tipologie contrattuali previste dalla Legge 9 dicembre 1998 n. 431:

- a) all'art. 2, comma 1 (contratto c.d. "libero");
- b) all'art. 2, comma 3 (contratto a canone concordato ai sensi dell'Accordo Locale tra le Associazioni Sindacali territoriali dei Conduttori e le Associazioni della proprietà edilizia);
- c) all'art. 1, comma 3 (contratto stipulato dall'Ente Locale in qualità di conduttore per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, con applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile).

2. Il canone di locazione relativo ai contratti di cui alle lettere a) e c) stipulati dal Comune con i privati non può eccedere un importo massimo annuo che per l'anno 2004 viene determinato in Euro 10.000,00 (diecimila), escluse le spese, e che dovrà essere adeguato di anno in anno secondo le variazioni delle quotazioni medie indicative del mercato immobiliare pubblicate dalla Camera di Commercio.

3. I contratti di sublocazione tra il Comune in qualità di Sublocatore e i soggetti da esso individuati quali subconduttori dovranno prevedere una regolamentazione aderente alle finalità assistenziali evidenziate al precedente articolo 1 e, in particolare, una durata determinata ai sensi del seguente art. 5 e un canone calcolato secondo i criteri di cui al seguente art. 11.

ART. 4 – DURATA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

1. I contratti di locazione tra i privati Locatori e il Comune in qualità di Conduttore sono stipulati per la durata rispettivamente prevista dalla Legge 9 dicembre 1998 n. 431 in relazione al tipo di contratto considerato, e precisamente:

- a) per la fattispecie di cui all'art. 2, comma 1: una durata non inferiore a quattro anni, rinnovabile per altri quattro anni;
- b) per la fattispecie di cui all'art. 2, comma 3: una durata non inferiore a tre anni, prorogabile per altri due anni;
- c) per la fattispecie di cui all'art. 1, comma 3: una durata commisurata all'esigenza abitativa di carattere transitorio che il contratto è diretto a soddisfare.

2. In ogni caso, è salva la facoltà di recesso dal contratto dell'Ente Conduttore, in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi, ai sensi dell'art. 3, comma 6, della legge citata.

ART. 5 – DURATA DEI CONTRATTI DI SUBLOCAZIONE

1. I contratti di sublocazione tra il Comune in qualità di Sublocatore e i soggetti da esso individuati quali subconduttori, in quanto diretti a far fronte alle situazioni di grave emergenza abitativa indicate all'art. 8 del presente regolamento, sono stipulati per una durata limitata al tempo necessario per il superamento delle condizioni di emergenza in cui il nucleo familiare assegnatario si trova ed in ogni caso non oltre diciotto mesi.

2. Alla scadenza del termine, le Parti possono concordare, per una sola volta, una proroga per ulteriori diciotto mesi nel caso in cui permangano particolari e documentate situazioni di bisogno, purchè la durata del contratto di locazione principale lo consenta.

3. In ogni caso, trattandosi di sublocazione, il contratto si estinguerà di diritto nel momento in cui avrà cessazione, per qualunque motivo, il contratto di locazione principale tra il proprietario Locatore e l'Ente Sublocatore.

ART. 6 – VANTAGGI PER I PRIVATI LOCATORI

1. I privati proprietari che concedono in locazione al Comune i propri immobili per le finalità di cui all'art. 1 possono usufruire delle seguenti agevolazioni e vantaggi:

- aliquota ICI pari a quella stabilita per la prima casa per tutte le tipologie di contratto;
- sicurezza del pagamento del canone di locazione da parte del Comune, senza rischi di morosità o aggravio di spese legali per procedure di sfratto;
- impegno del Comune ad adoperarsi per trovare al Subconduttore, alla scadenza del termine della sublocazione, un'altra soluzione abitativa.

ART. 7 – OBBLIGHI A CARICO DEI PRIVATI LOCATORI

Prima di stipulare il contratto di locazione con il Comune i privati Locatori hanno l'obbligo di provvedere ai seguenti adempimenti:

- a) consegnare una copia delle certificazioni di conformità degli impianti alle normative di legge, ai sensi dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990 n. 46;
- b) consentire ai tecnici comunali l'esecuzione di un sopralluogo dell'alloggio e sottoscrivere il verbale dello stato di consistenza dell'immobile da essi redatto;
- c) pagare le somme richieste dagli uffici comunali quale quota di metà, a carico del Locatore, dell'imposta di registro e quelle dovute per diritti di segreteria;
- d) in genere, fornire agli uffici comunali tutta la documentazione occorrente ai fini dell'istruttoria contrattuale.

ART. 8 – SOGGETTI AVENTI TITOLO ALLE SUBLOCAZIONI E CONDIZIONI DI AMMISSIONE

1. Possono essere ammessi alla stipulazione con il Comune dei contratti di locazione di cui al presente Regolamento le persone residenti nel Comune di Sesto San Giovanni, che rientrino nelle seguenti categorie:

- a) nuclei familiari nei confronti dei quali sia già stato eseguito un provvedimento di sfratto o si abbia la certezza della sua imminente esecuzione e la proroga sia stata concordata con l'Ufficiale Giudiziario o direttamente con il proprietario dell'immobile;
- b) nuclei familiari per i quali sia accertata la inadeguatezza dell'alloggio in misura tale da rendere pregiudizievole la salute o la sicurezza degli occupanti. In particolare dovranno essere considerate le situazioni di nuclei familiari o singoli in cui siano presenti minori, anziani, portatori di handicap e persone affette da gravi patologie invalidanti o con prognosi infausta;
- c) nuclei familiari in condizioni di accertato grave disagio abitativo, economico o familiare, che per qualsiasi circostanza si trovino privi di alloggio ed esposti ad intemperie e a condizioni insalubri o antigieniche;
- d) nuclei familiari i quali, per circostanze eccezionali non dovute alla loro volontà, siano costretti ad abbandonare la loro abitazione senza disporre di soluzioni abitative alternative.

2. Oltre a quelle descritte al precedente comma 1, devono altresì concorrere tutte le seguenti condizioni:

- a) accertata impossibilità dei soggetti interessati di far fronte con mezzi propri, economici o materiali, alla situazione di emergenza abitativa contingente; oppure, pur disponendo

i soggetti interessati di mezzi economici propri, sussistenza di ragioni di urgenza che rendano opportuno un intervento di supporto del Comune al fine di superare l'immediata situazione di bisogno abitativo; in quest'ultimo caso il recupero del canone da parte del Comune potrà anche essere totale;

- b) mancanza nel territorio di familiari che dispongano di spazi abitativi propri e siano tenuti a prestare soccorso in caso di bisogno. Sotto tale profilo, il Comune si adopererà al fine di responsabilizzare le persone obbligate ai sensi dell'art. 433 del codice civile (tra cui coniugi anche separati, discendenti, genitori, fratelli);
- c) ISEE-erp non superiore a Euro 28.000, come specificato al seguente art. 11.

ART. 9 – FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. Con riferimento ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 8, verrà formata una graduatoria per l'assegnazione in sublocazione degli alloggi disponibili, sulla base di una valutazione congiunta dei responsabili del Servizio Sociale e del Servizio Osservatorio Casa del Comune.

2. Nella determinazione dell'ordine di priorità in graduatoria degli aventi diritto, i predetti Servizi dovranno considerare i sottoindicati criteri che, a parità di condizioni di disagio, definiscono la precedenza, secondo il seguente ordine decrescente di importanza:

- 1) presenza di minori fino a 14 anni;
- 2) presenza di invalidi (con grado di invalidità almeno superiore a 2/3)
- 3) presenza di anziani (con età superiore a 65 anni);
- 4) Indicatore Situazione Economica Equivalente per la locazione temporanea (in seguito denominato per brevità ISEE-erp) più basso.

ART. 10 – OBBLIGHI DEI SUBCONDUTTORI

I soggetti assegnatari degli alloggi ai sensi del precedente articolo, prima della stipulazione del contratto di sublocazione con il Comune, devono sottoscrivere una dichiarazione con la quale essi assumono i seguenti obblighi:

- a) versare al Comune un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone convenuto salvo deroga in caso di accertata incapacità economica a provvedervi;
- b) pagare regolarmente al Comune il canone convenuto, che sarà pari al cosiddetto "canone sopportabile" calcolato ai sensi del Regolamento Regionale per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, così come meglio descritto al successivo art. 11;
- c) pagare direttamente all'amministratore dello stabile, secondo modalità e tempi con lo stesso concordati, la somma stabilita quale anticipazione delle spese condominiali e accessorie, assoggettate a conguaglio a fine esercizio (31 dicembre di ogni anno). Il mancato pagamento delle somme dovute, a qualsiasi titolo, dovrà essere immediatamente comunicato dall'Amministratore al Comune per consentire l'adozione dei provvedimenti che si renderanno necessari;
- d) rispettare tutte le prescrizioni e condizioni contenute nel contratto di sublocazione che verrà stipulato con l'Ente, nonché i regolamenti di condominio vigenti negli stabili di cui fanno parte le unità immobiliari assegnate;
- e) pagare al Comune quanto dovuto per diritti di segreteria, imposta di bollo e imposta di registro (quest'ultima per la quota di metà a carico del Subconduttore);
- f) presentare al Comune istanza di assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi del successivo art. 14.

ART. 11 – CANONE A CARICO DEL SUBCONDUTTORE

1. Il canone di locazione dovuto dai Subconduttori sarà determinato in proporzione alle condizioni economiche degli stessi attraverso la determinazione del cosiddetto “canone sopportabile” di cui al Regolamento Regionale in data 10 febbraio 2004 n. 1 per la gestione e l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. VII/0951 del 3 febbraio 2004, che tiene conto del reddito complessivo, della situazione patrimoniale (mobiliare e immobiliare) e della composizione numerica del nucleo familiare, come sotto specificato.

2. Ai sensi del citato Regolamento, il canone sopportabile viene definito come il prodotto tra il valore dell'ISEE-erp, l'incidenza massima ammissibile (I_{max}) ad esso corrispondente, ed il parametro della scale di equivalenza (PSE) riferito alla composizione del nucleo familiare, secondo la seguente formula:

CANONE SOPPORTABILE = ISEE-erp x I_{max} x PSE,

il tutto come meglio descritto nell'Allegato 1, Parte III, del Regolamento predetto.

2. Possono accedere all'assegnazione degli alloggi con un canone calcolato con le modalità previste dal presente articolo per la determinazione del “canone sopportabile” i nuclei familiari con ISEE-erp non superiore a Euro 17.000,00.

3. Per coloro che superano tale limite, fino ad un massimo di Euro 28.000,00 (limite massimo per usufruire delle agevolazioni), il canone di locazione viene calcolato nel seguente modo:

- ISEE-erp da Euro 17.001 a Euro 23.000 = 95% del canone di locazione versato dal Comune al Locatore con addebito di ogni altra spesa accessoria sostenuta dall'Ente;
- ISEE-erp da Euro 23.001 a Euro 28.000 = 100% del canone di locazione versato dal Comune al Locatore, con addebito di ogni altra spesa accessoria sostenuta dall'Ente.

4. I limiti di reddito indicati nel presente articolo potranno essere aggiornati con provvedimento della Giunta Comunale, qualora se ne verifichi l'opportunità.

ART. 12 – ONERI ACCESSORI

1. Il Comune si obbliga nei confronti del Locatore al pagamento del canone di locazione, con cadenza trimestrale o semestrale, nonché delle spese accessorie, provvedendo poi ad addebitare queste ultime al Subconduttore nel contratto di sublocazione.

2. Sono a carico dei Subconduttori le spese per gli allacciamenti del gas e dell'energia elettrica e ogni altro costo di gestione di competenza del conduttore ai sensi di legge.

3. Per quanto riguarda le somme dovute per spese di gestione, oneri accessori ed eventuali interventi manutentivi di competenza del conduttore, esse saranno richieste dall'Amministratore dello stabile direttamente al Subconduttore, che sarà tenuto al pagamento delle stesse entro i termini stabiliti.

In caso di inadempimento del Subconduttore, provvederà al pagamento direttamente il Comune, che assumerà nei confronti del Subconduttore i provvedimenti previsti dal successivo art. 13 del presente regolamento.

5. Ai fini di quanto previsto da questo articolo, il Comune dovrà trasmettere tempestivamente all'Amministratore del Condominio una copia di ciascun contratto di sublocazione stipulato ai sensi del presente Regolamento.

ART. 13 – REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE

1. Il beneficio consistente nell'assegnazione di alloggio in sublocazione alle condizioni agevolate di cui al presente Regolamento sarà immediatamente revocato dal Comune qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- a) venga accertata la possibilità dell'assegnatario di provvedere con i propri mezzi alla risoluzione del problema abitativo. In caso di falsa dichiarazione circa il possesso dei requisiti il Comune, oltre a recuperare l'intera spesa sostenuta a favore dell'assegnatario, potrà assumere nei confronti dello stesso i provvedimenti previsti dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci;
- b) siano sopraggiunte condizioni favorevoli o soluzioni abitative alternative per l'assegnatario tali da far venir meno le condizioni di emergenza che rendono necessario l'intervento del Comune;
- c) il Comune abbia proposto all'assegnatario una diversa sistemazione abitativa ritenuta più opportuna e conveniente e questi l'abbia rifiutata senza ragionevoli motivi;
- d) sia accertato il rifiuto da parte del nucleo assegnatario di attivarsi su possibili soluzioni alternative atte al superamento della situazione di emergenza o, comunque, lo stesso abbia dolosamente o colposamente assunto un comportamento o compiuto atti diretti a prolungare l'intervento assistenziale;
- e) il nucleo assegnatario abbia omesso, senza giustificato motivo, di corrispondere al Comune o all'Amministratore dello stabile le somme ad essi rispettivamente dovute ai sensi del precedente art. 10.

2. Nei casi sopra citati, il Comune emanerà un provvedimento di revoca del beneficio, con conseguente risoluzione del contratto.

3. I provvedimenti di revoca verranno comunque adottati compatibilmente con i principi e le norme di tutela per le categorie di soggetti non autosufficienti e di soggetti a rischio.

ART. 14 – RAPPORTI DELL'INTERVENTO CON L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. L'intervento assistenziale da parte del Comune, volto a fronteggiare situazioni di emergenza abitativa, non comporta per l'Ente alcun obbligo di provvedere all'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai Subconduttori.

2. Le assegnazioni di alloggi di ERP restano in ogni caso regolate dalla vigente normativa regionale in materia.

3. Tutti i subconduttori degli alloggi disciplinati dal presente regolamento dovranno obbligatoriamente, ai fini dell'ammissione alla sublocazione, presentare istanza per l'assegnazione di un alloggio di edilizia sovvenzionata (ERP). Nel caso in cui l'istanza sia già stata presentata, sarà necessario inoltrare richiesta di aggiornamento agli uffici comunali competenti per il riesame della situazione, ai sensi della vigente legislazione regionale.

4. L'assegnazione di un alloggio in sublocazione ai sensi del presente Regolamento ha carattere di emergenza e quindi non comporta la perdita del punteggio assegnato nella graduatoria ERP relativo alla condizione abitativa.

5. Nel caso in cui gli assegnatari di alloggi in sublocazione non posseggano i requisiti per l'assegnazione di alloggi di ERP, sarà il Comune a suggerire adeguate soluzioni abitative alternative, sulla base delle disponibilità comunali di edilizia agevolata/convenzionata e degli interventi previsti dal piano triennale regionale (PRERP).

6. Il rifiuto senza ragionevole motivo, da parte del Subconduttore, di adeguate soluzioni abitative proposte dal Comune comporterà l'avvio della procedura di revoca dell'assegnazione dell' alloggio sublocato ai sensi del precedente art. 13.

ART. 15 – SERVIZI INTEGRATIVI

Il Comune, tramite il proprio servizio di assistenza sociale, potrà concordare forme di collaborazione atte a favorire eventuali interventi di assistenza e sostegno integrativo ai soggetti subconduttori qualora tali interventi siano resi necessari da particolari condizioni sociali o psico-fisiche dei soggetti stessi.

ART. 16 – LIMITI FINANZIARI DELL'INIZIATIVA

1. Potranno essere assunti in locazione sul libero mercato immobiliare per l'attuazione dell'iniziativa un numero di appartamenti commisurato alle disponibilità di bilancio allo scopo destinate.

2. Il Comune potrà assumersi ulteriori oneri per la copertura delle spese di locazione di nuovi alloggi da destinare al medesimo uso, previa determinazione dirigenziale con la quale si stabiliscano:

- a) l'impegno della spesa necessaria;
- b) la tipologia e le condizioni del contratto ai sensi della legislazione in materia;
- c) il nucleo assegnatario e il possesso, in capo allo stesso, dei requisiti prescritti;
- d) il canone e gli oneri accessori dovuti dal Subconduttore.

3. Le eventuali minori disponibilità finanziarie del Comune potranno costituire una causa di recesso anticipato dal contratto di locazione, che legittima l'Ente a comunicare disdetta al privato Locatore con un preavviso di almeno sei mesi.

ART. 17 – CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Qualora sussista l'accordo di tutte le Parti, è sempre possibile la cessione del contratto di locazione principale dal Comune al Subconduttore, che in tal modo subentra nel rapporto contrattuale in corso tra il Comune e il Locatore, assumendone tutti i diritti e obblighi.

ART. 18 – DISPOSIZIONE FINALE

Per quanto non espressamente indicato o derogato dal presente Regolamento, valgono, in quanto applicabili, le disposizioni contenute:

- a) nel Codice Civile;
- b) nella legislazione speciale in materia di locazioni abitative, tra cui la Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e la Legge 27 luglio 1978 n. 392 per la parte ancora in vigore;
- c) nella legislazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, tra cui il Regolamento Regionale in data 10 febbraio 2004 n. 1, per quanto qui richiamata;
- d) nel R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato e relativo regolamento approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827;
- e) nei regolamenti comunali.

La delibera è stata approvata all'unanimità dei votanti con i voti favorevoli dei gruppi. DS,PRC,MARGHERITA, SDI, FI, UDEUR. Astenuti: LN. Assenti: AN.