

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE IN EMERGENZA ABITATIVA E PER L'ACCESSO A LOCARE

TITOLO I – REQUISITI GENERALI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE

ART. 1 – REQUISITI PREVISTI DALLA NORMATIVA REGIONALE

Per l'accesso all'ERP i cittadini in condizione di emergenza abitativa devono essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 della Legge Regionale 3/2010 di seguito elencati:

- a) essere residente o prestare attività lavorativa da almeno tre anni nel comune che emette il bando di concorso o in uno dei comuni del medesimo ambito territoriale. I comuni hanno facoltà, in sede di bando, di incrementare tale requisito fino ad un massimo di ulteriori due anni;
- b) non essere titolare di diritti esclusivi di proprietà o di altri diritti reali esclusivi di godimento su alloggio di categoria catastale A1, A2, A7, A8, A9 e A10 ubicato nel territorio regionale;
- c) non essere titolare di diritti esclusivi di proprietà o di altri diritti reali esclusivi di godimento su alloggio di categoria catastale A3, A4, A5 e A6 ubicato nel territorio regionale di superficie utile massima superiore a:
 - 1) 40 metri quadri per nucleo richiedente composto da una o due persone;
 - 2) 60 metri quadri per nucleo richiedente composto da tre o quattro persone;
 - 3) 80 metri quadri per nucleo richiedente composto da cinque o sei persone;
 - 4) 100 metri quadri per nucleo richiedente composto da sette o più persone;
- d) non avere avuto una precedente assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato concesso in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;
- e) non essere alcun componente del nucleo richiedente assegnatario di alloggio di edilizia sociale nel territorio regionale;
- f) non avere ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione;
- g) non essere occupante senza titolo di un alloggio di edilizia sociale;
- h) non essere stato dichiarato decaduto dall'assegnazione dell'alloggio a seguito di morosità, salvo che il debito conseguente a morosità sia stato estinto prima della presentazione della domanda;
- i) essere in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della legge 27 dicembre 1997, n. 449), non superiore al limite stabilito con il regolamento di cui all'articolo 19, comma 2, L.R. 3/2010.

Ciascun componente del nucleo richiedente deve possedere, alla data di approvazione del bando di concorso, i requisiti di cui sopra, fatta eccezione per il requisito di cui alla lettera a) da possedersi da parte del solo richiedente.

TITOLO II – REQUISITI SPECIFICI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE E NUCLEI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA ABITATIVA

ART. 2 – REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NELLE SITUAZIONI DI EMERGENZA ABITATIVA

I cittadini, residenti a Moncalieri, in possesso dei requisiti generali di legittimità che si trovano in una delle situazioni di emergenza abitativa di cui all'art. 6 del Regolamento Regionale disposto in attuazione dell'art. 2, comma 5, della L.R. 3/2010 ed approvato con il Decreto del Presidente della Giunta 4/10/2011 n. 12/R, ai fini del rilascio del parere della CEA all'assegnazione di un alloggio sociale, debbono possedere i requisiti specifici indicati nei seguenti articoli.

ART. 3 - REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI IN TUTTI I CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA PROCEDURA ESECUTIVA DI SFRATTO

La CEA, per la valutazione della sussistenza dell'emergenza abitativa, verifica che i cittadini, residenti nel Comune di Moncalieri, sottoposti a sfratto o ad altre procedure esecutive di rilascio dell'abitazione, possiedano, oltre ai requisiti richiamati dall'art. 1 del presente Regolamento, anche i seguenti requisiti specifici:

- possesso di un contratto di locazione che risulti regolarmente registrato al momento della presentazione della domanda;
- residenza del richiedente nell'alloggio oggetto di procedura esecutiva di rilascio;
- presenza di titolo esecutivo di rilascio emesso successivamente alla sentenza di convalida dello sfratto (precetto o monitoria o successivo rinvio);
- presentazione dell'istanza finalizzata ad ottenere l'assegnazione di alloggio a fronte di una situazione di emergenza abitativa in data antecedente al rilascio dell'abitazione. L'esecuzione non deve essere avvenuta a seguito di accordo tra le parti (quale verbale di conciliazione o altri atti privati tra le parti). In ogni caso non dovrà essere rilasciato spontaneamente prima della conclusione della procedura esecutiva;
- il rapporto contrattuale tra il proprietario ed inquilino soggetto a procedura di sgombero deve essere di natura locativa stabile, con esclusione quindi dei contratti ad uso transitorio, né derivare da altre tipologie quali comodato, diritto di abitazione o derivare da occupazione senza titolo;
- l'istanza di assegnazione in emergenza abitativa e le autocertificazioni richieste a corredo devono essere compilate in modo completo così da consentire l'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per l'istruttoria della pratica.

Eventuali variazioni della condizione di emergenza abitativa devono essere tempestivamente comunicate.

ART. 4 - REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NEI CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE

In caso di sfratto per finita locazione non sono richiesti ulteriori rispetto a quelli elencati negli artt. 1 e 3.

ART. 5 - REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NEI CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA SFRATTO PER MOROSITA'

Gli sfratti per subentrata morosità nel pagamento del canone di locazione o delle spese accessorie non costituiscono casi di emergenza abitativa per i quali è prevista l'assegnazione di un alloggio popolare.

In deroga a tale regola generale, la CEA può valutare la sussistenza delle condizioni di emergenza abitativa nei casi di gravi e comprovate situazioni di debolezza sociale ed economica, ovvero oltre a quanto previsto dagli articoli 1 e 2 del presente Regolamento, qualora ricorrano anche i sottoelencati ulteriori requisiti:

- presenza di almeno una delle seguenti condizioni di assistenza o di assistibilità da parte dei servizi socio assistenziali del nucleo familiare sottoposto a sfratto:
 - a) richiesta di contributi economici a sostegno del reddito nel periodo immediatamente successivo alla data dell'insorgere della morosità e possesso dei requisiti per tale concessione alla data di valutazione della domanda da parte della Commissione
 - b) alla medesima data, conoscenza del nucleo familiare da parte dei Servizi Sociali per interventi a sostegno di problematiche sociali.
- regolare corresponsione del canone di locazione per almeno 10 mesi prima dell'insorgenza della morosità e riduzione in misura non inferiore al 30% del reddito annuo complessivo del nucleo familiare, durante i quali sia insorta la morosità, dovuta a cause indipendenti dalla volontà del nucleo stesso, come perdita del posto di lavoro, mobilità o riduzione dell'orario, infortunio sul lavoro, spese sanitarie fiscalmente deducibili di un componente del nucleo familiare.

ART. 6 – REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NEI CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA DECRETO DI TRASFERIMENTO

1) In presenza di decreto di trasferimento a seguito di pignoramento immobiliare, possono presentare istanza per l'assegnazione di alloggio in emergenza abitativa sia il proprietario esecutato sia l'inquilino dell'alloggio oggetto della procedura esecutiva.

2) In caso di istanza presentata dall'inquilino, quest'ultimo dovrà dimostrare di essere titolare di contratto di locazione stipulato in data anteriore al decreto di trasferimento.

3) Non costituisce titolo per il riconoscimento della condizione di emergenza abitativa il contratto che, dagli accertamenti effettuati, risulti stipulato al solo fine di trarre beneficio dalla procedura di rilascio già intrapresa nei confronti del proprietario.

ART. 7 - REQUISITI SPECIFICI PER INSERIMENTO IN STRUTTURE DESTINATE A SISTEMAZIONE TEMPORANEA.

L'accesso alle strutture comunali (quali "Casa per donne e bambini" e "Social Housing"), è proposto alla CEA dai servizi socio assistenziali territoriali che hanno in carico nuclei familiari, per i quali la risorsa "casa", collegata ad altri interventi sociali mirati, è determinante per il reinserimento sociale ed al recupero dell'autonomia.

L'accesso alle Strutture non è diretto e deve essere proposto dai servizi titolari della presa in carico, a seguito della predisposizione di un progetto individuale, concordato e accettato dal beneficiario e mirato al recupero dell'autonomia, come disciplinato dai relativi regolamenti delle strutture stesse.

La Commissione, esprime il proprio parere rispetto all'ammissibilità della richiesta e all'eventuale priorità all'inserimento in base allo specifico regolamento della struttura.

ART. 8 – REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NEI CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA ORDINANZA DI SGOMBERO O IN CONSEGUENZA DI EVENTI CALAMITOSI CHE LO RENDONO INUTILIZZABILE.

In caso di ordinanza di sgombero dell'alloggio o di eventi calamitosi che rendano l'alloggio inutilizzabile possono presentare domanda di emergenza abitativa i nuclei familiari per i quali sussistano i seguenti requisiti:

- residenza nel Comune di Moncalieri nell'alloggio oggetto di ordinanza, occupato in virtù di contratto di locazione;
- l'ordinanza di sgombero deve avere carattere definitivo.

Non costituiscono titolo per presentare domanda di emergenza abitativa le ordinanze temporanee per rifacimento lavori o quelle emesse per sovraffollamento dell'alloggio, a meno che non prevedano l'ordine di sgombero coatto degli occupanti.

ART. 9 – REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NEI CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA PROVVEDIMENTO DI SEPARAZIONE TRA CONIUGI

In presenza di provvedimento del giudice, emesso a seguito di separazione tra i coniugi (omologazione della separazione consensuale o sentenza di separazione), che assegna l'alloggio coniugale, il coniuge tenuto ad abbandonarlo può presentare domanda di assegnazione di alloggio in emergenza abitativa a seguito dell'emissione del provvedimento esecutivo di rilascio di cui all'articolo 3, del presente Regolamento.

ART. 10 – REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NEI CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DA ALLOGGIO DICHIARATO DALLA COMPETENTE AZIENDA SANITARIA LOCALE, NON IDONEO ALL'ABITAZIONE, IN RELAZIONE ALLE CONDIZIONE DI SALUTE DI UNO O PIU' DEGLI OCCUPANTI.

In caso di alloggio dichiarato, dalla competente azienda sanitaria locale, non idoneo all'abitazione, in relazione alle condizioni di salute, di uno più degli occupanti, possono presentare domanda di emergenza abitativa, i nuclei familiari per i quali sussista il seguente requisito specifico:

- residenza da almeno 2 anni nell'alloggio dichiarato dall'ASL non idoneo all'abitazione, occupato in virtù di contratto di locazione, oppure titolarità di contratto di locazione sottoscritto almeno due anni prima della presentazione della domanda di assegnazione. Le condizioni di salute sono riferite al richiedente o ad un componente del nucleo familiare ai sensi dell'art. 4 della L.R. 3/2010.

ART. 11 – REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NEI CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DI CHI HA LA CONDIZIONE DI PROFUGO O RIFUGIATO.

In caso di richiesta di assegnazione a titolo di emergenza abitativa di chi ha la condizione di profugo o rifugiato non sono richiesti requisiti specifici.

ART. 12 – REQUISITI SPECIFICI RICHIESTI NEI CASI DI EMERGENZA ABITATIVA DETERMINATA DALLA CONDIZIONE DI CHI RISULTA OSPITE DA ALMENO 3 MESI IN DORMITORI PUBBLICI O DI ALTRA STRUTTURA ALLOGGIATIVA PROCURATA A TITOLO TEMPORANEA DAGLI ORGANI PREPOSTI ALLA ASSISTENZA PUBBLICA.

La condizione dei cittadini residenti a Moncalieri, ospiti da almeno 3 mesi di dormitori pubblici o di altra struttura alloggiativa procurata a titolo temporaneo dagli organi preposti alla assistenza pubblica, deve essere certificata dai servizi sociali o socio assistenziali.

Tale certificazione deve essere rilasciata esclusivamente ai cittadini residenti a Moncalieri, per i quali sia previsto l'inserimento in un progetto nel quale la risorsa "casa" sia collegata ad altri interventi per l'inserimento sociale e/o il recupero dell'autonomia.

ART.13– ASSEGNAZIONI PROVVISORIE

Ai sensi dell'art. 10, comma 5, della L.R. 3/2010 il Comune può disporre, in presenza di situazioni di emergenza abitativa, per cui sussistono condizioni di particolare urgenza accertate dallo stesso, anche in deroga al possesso dei requisiti di legittimità di cui all'art 1 del presente Regolamento, a sistemazioni provvisorie che non possono eccedere la durata di due anni, non prorogabili o rinnovabili. In tal caso l'ente gestore stipula con l'assegnatario una specifica convenzione a termine. In tali casi l'Assessore competente potrà avvalersi della funzione consuntiva della CEA chiedendole di esprimere in merito parere facoltativo. Di tutte le assegnazioni provvisorie il Presidente, informerà la Commissione nel corso della prima seduta utile.

TITOLO III - REQUISITI PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI E INCENTIVI A SOSTEGNO DELLA LOCAZIONE SUL MERCATO PRIVATO

ART. 14 – REQUISITI PER L'ACCESSO AI CONTRIBUTI DESTINATI A NUCLEI FAMILIARI IN EMERGENZA ABITATIVA

Al fine di favorire la sistemazione in alloggi di proprietà privata di famiglie con reddito medio/basso sottoposte a procedura di sfratto esecutivo o che si trovino in situazione di emergenza abitativa attestata dalla Commissione Emergenza Abitativa, in caso di stipulazione di un regolare contratto di locazione, è prevista la possibilità di erogare un contributo all'inquilino, un incentivo economico al proprietario accompagnato da una assicurazione contro il rischio di morosità mediante un fondo di garanzia appositamente costituito.

Per accedere a tali benefici, l'inquilino deve presentare apposita istanza e possedere i requisiti previsti dall'accordo tra comuni per la costituzione dell'immobiliare sociale di ambito metropolitano, denominata LOCARE.

L'effettiva erogazione dei contributi e degli incentivi, è subordinata alla disponibilità delle risorse finanziarie a tal fine stanziate.

TITOLO IV – COMMISSIONE EMERGENZA ABITATIVA

ART. 15 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER L'EMERGENZA ABITATIVA – DURATA

a) La Commissione è costituita dai seguenti componenti:

- L'Assessore alle Politiche Abitative con funzione di Presidente, o suo delegato;
- Il Presidente A.T.C. della Provincia di Torino o suo delegato;
- Un Consigliere espressione della maggioranza;
- Un Consigliere espressione della minoranza;
- Il Presidente Commissione Consiliare dei Servizi Sociali;
- il Responsabile dei servizi socio assistenziali territoriali o suo delegato;
- il Responsabile Ufficio Casa;
- Un rappresentante delle organizzazioni sindacali degli inquilini;
- Un rappresentante delle organizzazioni sindacali dei proprietari;

E' prevista l'eventuale presenza, senza diritto di voto, di un Ufficiale o Sottoufficiale del Corpo di Polizia Municipale , in qualità di relatore in merito agli accertamenti eventualmente effettuati su richiesta della Commissione.

b) I suindicati componenti e i loro eventuali sostituti saranno comunicati dai capigruppo Consiliari;

c) La Commissione verrà costituita, dopo aver acquisito tutte le nomine, con apposita determina dirigenziale.

La Commissione ha carattere permanente.

ART. 16 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER L'EMERGENZA ABITATIVA

a) La Commissione è convocata dal Presidente o suo delegato, e si considera validamente costituita con la partecipazione di almeno la metà più uno dei suoi componenti;

b) Le riunioni della Commissione si effettuano durante l' orario d'ufficio;

c) La partecipazione alle riunioni della Commissione Emergenza Abitativa non comporta nessun compenso;

d) La Commissione delibera, di regola, all'unanimità. In caso di mancato accordo tra i componenti, la Commissione delibera a maggioranza dei presenti; in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

ART. 17 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE PER L'EMERGENZA ABITATIVA

Alla Commissione Emergenza Abitativa sono attribuite le seguenti competenze:

a)esprime parere in ordine alla sussistenza di una delle situazioni di emergenza abitativa, come definite dal presente regolamento;

b)esprime parere in ordine all'accessi ai servizi dell'Agenzia metropolitana LOCARE di cui all'art. 14 del presente Regolamento;

c)esprime parere in ordine all'accesso alle strutture destinate a sistemazione temporanea di cui all'art. 7 del presente Regolamento;

d) valuta le istanze di riesame presentate a seguito di eventuale parere negativo espresso dalla Commissione di cui all'art. 19 del presente Regolamento.

Il parere espresso dalla CEA ha carattere obbligatorio non vincolante.

TITOLO V – NORME GENERALI

ART. 18 - ISTRUTTORIA DELLE ISTANZE

- a) A seguito della presentazione delle domande di assegnazione di alloggio in emergenza abitativa e successivamente alle segnalazioni inoltrate dai Servizi, gli uffici competenti procedono all'istruttoria delle istanze;
- b) Qualora, a seguito dei controlli effettuati tramite consultazione diretta degli archivi informatici disponibili e degli accertamenti esperiti dal Nucleo di Polizia Municipale, emerga la non veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e/o di atto di notorietà rese dal richiedente o dai competenti il suo nucleo familiare, non sanabile ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i., la CEA esprimerà parere contrario all'assegnazione di alloggio popolare ai sensi ed in applicazione dell'art. 75 del citato D.P.R. 445/2000 e s.m.i.. L'articolo citato prevede, infatti, che in caso di non veridicità del contenuto della dichiarazione "il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera". L'ufficio casa eseguirà i controlli sulle dichiarazioni rese dai richiedenti e informerà puntualmente la Commissione sul loro esito.

ART. 19 – TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI RIESAME E RICORSI

Avverso il parere contrario all'assegnazione di alloggio popolare in emergenza abitativa espresso dalla CEA, il richiedente ha la facoltà di presentare richiesta di riesame, opportunamente motivata e documentata, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione del predetto parere.

La CEA esamina tale richiesta per valutare la sussistenza dell'emergenza abitativa in base ai requisiti previsti dal presente Regolamento.

Qualora l'istanza venga respinta, non potranno essere esaminate dalla CEA ulteriori richieste di riesame; il richiedente avrà, comunque, la facoltà, di presentare ricorso giurisdizionale ai sensi e nei termini di legge, così come evidenziato nella comunicazione di assegnazione a cura degli uffici.

ART. 20 - SEGRETO D'UFFICIO

I componenti ed i partecipanti alle sedute della Commissione sono tenuti al segreto d'ufficio.

E' vietato trasmettere o divulgare, con qualunque mezzo, a chi non ne abbia diritto, informazioni o notizie di cui si venga a conoscenza nel corso e per effetto dell'attività della Commissione Casa.

ART. 21 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente "Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale in emergenza abitativa", entra in vigore scaduto il termine della seconda pubblicazione, ai sensi dell'art. 94, c.5 dello Statuto, sostituendo il precedente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 144/2007