



CITTÀ DI VIAREGGIO

REGOLAMENTO
Anno 2022
ALLOGGI EDILIZIA AGEVOLATA
A CANONE CONCORDATO

*Approvato con deliberazione
del C.C. n° 73 del 30/11/2022*

Settore Servizi Generali – Ufficio Casa

Tel: 0584 966808 – 847 – 846 – 877 – 738

Email: ufficiocasa@comune.viareggio.lu.it - Pec: comune.viareggio@postacert.toscana.it



Principi e finalità

Il Comune di Viareggio, nell'ambito delle politiche abitative volte a favorire l'accesso alla casa diversificando l'offerta abitativa, mette a disposizione alloggi di edilizia agevolata con un canone di locazione determinato ex L. 431/98 a sostegno delle famiglie in possesso dei requisiti previsti.

Art. 1

Oggetto

- 1) Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità ed i procedimenti inerenti l'assegnazione e la gestione di alloggi afferenti a immobili di edilizia agevolata da concedere in locazione a canone concordato a nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti.
- 2) Con deliberazione della Giunta Comunale sono stabiliti i limiti di reddito per l'accesso alla locazione agevolata, i punteggi per le condizioni e i criteri di priorità per la formulazione della graduatoria.

Art. 2

Requisiti

A pena di esclusione, i requisiti indicati nel presente articolo devono essere posseduti dal richiedente e da tutti i componenti del nucleo familiare al momento della domanda, e permanere fino alla stipula del contratto di locazione. I requisiti saranno soggetti a verifica al momento dell'eventuale rinnovo del contratto.

Possono accedere alla locazione a canone concordato i nuclei familiari in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure cittadini extra-comunitari in possesso di regolare permesso di soggiorno e che svolgono regolare attività lavorativa subordinata o di lavoro autonomo ex art. 40 comma 6 D.Lgs. 286/1998 "testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione di straniero" e successive modificazioni;
- b) assenza di condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a 5 anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena;
- c) residenza a Viareggio da almeno 3 anni o esercitare l'attività lavorativa esclusiva o prevalente nel Comune di Viareggio da almeno 3 anni;
- d) reddito imponibile complessivo del nucleo familiare determinato con i criteri di cui al Regolamento adottato con D.P.C.M. 05/12/2013, n. 159 "ISEE" non inferiore alla soglia di euro 16.500,00 e non superiore al limite stabilito con deliberazione della Giunta Comunale e calcolato ai sensi dell'art. 21 L. 457/78 con le precisazioni di cui al Decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 4472 del 19/09/2006;
- e) assenza di titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato ad una distanza pari o inferiore a 50 km dal Comune di Viareggio. L'alloggio è inadeguato quando ricorrono le condizione ex art12 comma 8 LRT 2/2019;



f) assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio italiano ed estero il cui valore complessivo sia superiore a € 25.000,00. Tale disposizione non si applica in caso di immobili utilizzati per l'attività lavorativa prevalente del nucleo richiedente.

Per gli immobili situati in Italia il valore è determinato secondo i parametri IMU, mentre per gli immobili situati all'estero il valore è determinato applicando i parametri IVIE.

Tali disposizioni non si applicano quando il nucleo richiedente è titolare di un solo immobile ad uso abitativo con riferimento a ciascuna delle seguenti fattispecie:

- coniuge legalmente separato o divorziato che, a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria, non è assegnatario o comunque non ha la disponibilità della casa di cui è titolare. Tale disposizione si applica anche ai nuclei familiari di cui all'articolo 9, comma 3, LRT 2/2019;
- alloggio dichiarato inagibile da parte del Comune o altra autorità competente; in caso di avvenuta rimessa in pristino il titolare è tenuto a darne comunicazione al Comune;
- alloggio sottoposto a procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento emesso ai sensi dell'articolo 560 c.p.c.

Nel caso di valore superiore a € 25.000,00, anche pro quota, l'immobile deve essere giuridicamente indisponibile;

g) non aver ottenuto a qualsiasi titolo contributi pubblici per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale l'assegnazione in uso, abitazione, proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti con il concorso del contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti Pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile, o perito, senza dar luogo al risarcimento del danno;

h) non occupare o non aver occupato, negli ultimi 5 anni, senza autorizzazione un alloggio ERP o altro immobile di proprietà pubblica.

Art. 3

Nucleo familiare

Il nucleo familiare è quello definito dall'art. 9 della LRT 2/2019 composto da una sola persona ovvero dai soggetti sotto indicati:

- i coniugi non legalmente separati e i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo con essi conviventi, le coppie anagraficamente conviventi more uxorio; le persone unite civilmente ovvero conviventi di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);
- soggetti legati da vincoli di parentela o affinità, fino al terzo grado, anagraficamente conviventi;
- i soggetti legati da vincoli affettivi ed i soggetti legati da finalità di reciproca assistenza morale e materiale, anagraficamente conviventi;
- le coppie anagraficamente conviventi more uxorio da almeno due anni, ovvero unite civilmente o conviventi di fatto ai sensi della legge 76/2016;
- la persona singola con figli fiscalmente a carico.



Art. 4

Domanda di partecipazione e termini di presentazione

Le modalità e i termini di presentazione della domanda saranno specificati in ciascun bando finalizzato alla formazione della graduatoria.

Art. 5

Istruttoria delle domande

Il Responsabile del procedimento provvede all'istruttoria delle domande e all'attribuzione dei punteggi secondo quanto stabilito nel Bando e formula la graduatoria provvisoria che è approvata con Determinazione dirigenziale.

Art. 6

Commissione di valutazione

All'esame delle opposizioni alla graduatoria provvisoria, pervenute nei termini previsti dal bando, provvederà una commissione che esprime un parere obbligatorio, non vincolante, composta da:

- Il Dirigente dell'Ufficio Casa, o suo delegato con funzione di presidente;
- un funzionario dell'ufficio Casa;
- un funzionario dell'Ufficio Patrimonio;
- un rappresentante nominato di concerto tra i Sindacati Inquilini maggiormente rappresentativi a livello nazionale;
- un dipendente dell'Ufficio Casa, con funzioni di segretario verbalizzante.

La Commissione esamina le motivazioni dell'opposizione, esprimendo il proprio parere, e trasmette gli atti al Dirigente affinché, con Determinazione dirigenziale, provveda all'approvazione della graduatoria definitiva.

Art. 7

Condizioni per l'attribuzione dei punteggi e criteri di priorità

Ai fini della formazione della graduatoria sono considerate le seguenti condizioni:

- a) Nuclei familiari monogenitoriali (cioè composti da un solo genitore) con uno o più figli minori a carico;
- b) nuclei familiari con uno o più figli minori a carico;
- c) nuclei familiari composti da una o due persone che alla data di pubblicazione del bando abbiano compiuto il sessantacinquesimo anno di età;
- d) presenza nel nucleo familiare di soggetti che alla data di pubblicazione del bando siano riconosciuti invalidi con certificato dell'autorità competente;
- e) incidenza del canone di locazione sul reddito imponibile;
- f) provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione, o altro atto equipollente, con esclusione dello sfratto per morosità.

Le priorità sono stabilite dalla Giunta Comunale, sulla base della valutazione preventiva della situazione abitativa del proprio territorio rilevata dall'Ufficio Casa e dal Servizio Sociale.



Art. 8 **Validità della graduatoria**

La graduatoria definitiva ha validità per 2 anni. In caso di disponibilità di alloggi da assegnare, coloro i quali sono collocati in posizione utile nella graduatoria dovranno confermare la permanenza di tutti i requisiti e le condizioni dichiarati al momento della domanda. In caso di perdita dei requisiti e delle condizioni, il concorrente sarà cancellato dalla graduatoria.

È facoltà del Comune aggiornare la graduatoria con un bando integrativo che sarà pubblicato con le stesse modalità del bando generale.

Art. 9 **Consegna dell'alloggio**

Pubblicata la graduatoria definitiva, i concorrenti saranno chiamati, in ordine decrescente, per la stipula del contratto di locazione e la consegna dell'alloggio che verrà individuato, dall'Ufficio Casa, considerando il numero dei componenti il nucleo familiare e la tipologia dell'alloggio.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto e/o mancata presa in consegna dell'alloggio non motivata o nei termini assegnati, il concorrente verrà cancellato dalla graduatoria.

Art. 10 **Locazione degli alloggi**

Gli alloggi sono concessi in locazione per un periodo corrispondente a quanto previsto dall'art. 2, commi 3 e 5 della L. n. 431/1988, sulla base di un contratto tipo elaborato nell'ambito degli accordi territoriali.

All'atto della stipula del contratto di locazione, l'assegnatario dovrà versare una somma pari ad almeno due mensilità del canone di locazione a titolo di deposito cauzionale.

Per quanto riguarda le spese accessorie, gli inquilini dovranno corrispondere a titolo di acconto, al momento della stipula del contratto, una somma idonea per le spese condominiali che saranno ripartite tra i condomini, secondo quanto stabilito al momento della sottoscrizione del contratto.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.

Le spese di bollo del contratto sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore il quale dovrà corrispondere la quota a suo carico.

La gestione dei rapporti di locazione, compreso tutto ciò che attiene al pagamento dei canoni e delle spese accessorie, farà capo al Comune proprietario, salve successive determinazioni dell'Amministrazione che affidino la gestione degli alloggi a soggetti terzi.



Art. 11

Obblighi derivanti dal contratto di locazione

Gli obblighi del conduttore sono quelli indicati nel contratto di locazione.

Dopo il primo periodo di locazione di anni tre più due, il contratto di locazione è rinnovabile per ulteriori anni due a condizione che il conduttore e i componenti il proprio nucleo familiare risultino in possesso dei requisiti e che non risultino morosità od inadempimenti contrattuali a suo carico.

È causa di risoluzione del contratto la non stabile occupazione dell'alloggio e l'ospitalità di terzi non autorizzati dal Comune, nonché la sopraggiunta titolarità durante il periodo di locazione di beni immobili come descritti all'art. 2 lett e), f).

Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avverrà mensilmente, secondo le modalità specificate nel contratto di locazione.

Il conduttore che non abbia provveduto al versamento dei canoni e/o delle spese accessorie per un importo complessivamente pari o superiore a tre mensilità dovrà saldare quanto dovuto entro sessanta giorni dal ricevimento dell'avviso di mora.

Trascorso inutilmente tale termine il contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile. In tal caso il conduttore dovrà lasciare l'alloggio libero da cose e persone entro trenta giorni dalla data di risoluzione del contratto; da tale data, e per tutto il periodo di successiva occupazione dell'alloggio, il conduttore sarà tenuto a corrispondere l'indennità di occupazione.

Trascorsi i trenta giorni senza che il rilascio sia avvenuto, il conduttore perderà per intero il deposito cauzionale sul quale comunque il Comune proprietario avrà diritto di ritenere il proprio credito; sarà inoltre tenuto a rifondere al proprietario tutte le spese sostenute per la liberazione forzata dell'alloggio.

Il recesso del conduttore è ammesso con un preavviso non inferiore a due mesi, in difetto saranno trattenuti i corrispondenti canoni e le spese accessorie.

Art. 12

Disposizioni transitorie e finali

Per quanto riguarda gli inquilini attualmente in locazione negli immobili di Via Paladini, in possesso dei requisiti di cui al presente regolamento e di assenza di morosità nel pagamento di canone e utenze, si procederà al rinnovo del contratto ex L. 431/98.

Per gli inquilini che non hanno i requisiti per il rinnovo del contratto, e/o che non hanno provveduto ad estinguere il debito, alla prima scadenza il contratto di locazione si intenderà risolto.

In caso di mancata riconsegna dell'alloggio, si procederà al recupero coattivo con addebito delle spese al conduttore e sarà addebitata l'indennità di occupazione, oltre alle quote accessorie.

Per quanto non previsto si rinvia alle disposizioni di cui al Codice civile in tema di locazione.

Il presente Regolamento abroga il precedente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 21 del 30/04/2018.