

Allegato "A" alla delibera di Giunta Comunale n. del

Criteri per l'assegnazione di alloggi in concessione amministrativa a famiglie in disagio abitativo (contratti in garanzia)

REQUISITI DI ACCESSO PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO

- 1) Avere la residenza nel Comune di Sassuolo da almeno 1 anno, da parte del richiedente o di un componente del suo nucleo familiare
- 2) Essere percettori di reddito da lavoro o titolari di pensione, per un importo congruo a garantire il pagamento del canone concessorio richiesto (ad esclusione delle situazioni di cui alle lettere c), e) ed f) dei criteri di priorità, di norma il canone deve incidere per una percentuale non superiore al 40% delle entrate a qualsiasi titolo percepite dal nucleo familiare)
- 3) Per i cittadini stranieri, oltre al requisito di cui al punto 1), essere titolari di carta di soggiorno o regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale ed esercitare una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo. I cittadini non devono essere colpiti da provvedimenti di espulsione come previsto dal Decreto legge 1/11/2007 n. 181 che modifica il Dlgs 6 febbraio 2007, n. 30 ovvero non essere sottoposti alle misure previste dal decreto legge 23 maggio 2008, n. 92 convertito in L. 24.7.2008, n. 125
- 4) Non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su:
 - a) alloggi ubicati nell'ambito della provincia di Modena , la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a 2 volte la tariffa della categoria A/2 classe I, riferita al Comune di Sassuolo, considerando la zona censuaria più bassa. Qualora sia inesistente la categoria A2, la tariffa va riferita alla categoria immediatamente inferiore;
 - b) alloggi ubicati in qualsiasi località la cui rendita catastale complessiva rivalutata sia superiore a 3.5 volte la tariffa della categoria A/2 classe I, riferita al Comune di Sassuolo. Qualora sia inesistente la categoria A2, la tariffa va riferita alla categoria immediatamente inferiore;
 - c) nei casi in cui ai punti a) e b), la rendita catastale complessiva rivalutata e' elevata a 5 volte la tariffa, qualora la titolarità di un diritto reale da parte del richiedente si riferisca all'immobile assegnato alla controparte in sede di separazione legale o di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso;
- 5) Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare compreso tra € 3.000 e € 13.000; possono accedere soggetti con ISEE diversi dai limiti sopra individuati su richiesta specifica del servizio sociale competente.
- 6) Non essere debitori, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, di somme consistenti di denaro, fatta salva la possibilità di estinguere il debito prima dell' atto di assegnazione.

I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda, fatta eccezione per il punto 6), e devono permanere al momento della stipulazione della concessione. In particolare, si richiede la dimostrazione di essere regolarmente in attività di lavoro mediante produzione di documentazione (ultime buste paga, bilancio di attività di lavoro autonomo e possesso di partita IVA, dichiarazione dei redditi relativa all'anno fiscale precedente dal quale risulti che l'attività di lavoro sia stata svolta con continuità ecc.).

La perdita anche di un solo requisito, accertata al momento della stipula della concessione, comporta la esclusione dalla graduatoria.

Il Comune di Sassuolo si riserva la facoltà, sia in sede di istruttoria delle domande che di formazione della graduatoria che al momento di stipula della concessione, di chiedere ai concorrenti, i quali sono tenuti ad adempiervi nei termini e con le modalità fissati tassativamente dal Comune, a pena di esclusione, ogni documentazione e/o ogni elemento utile, anche integrativo, atti a comprovare la reale situazione dichiarata e/o documentata dal richiedente.

CRITERI DI PRIORITÀ AI FINI DELLA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

- a) Residenza, del richiedente o di un componente del suo nucleo familiare, in modo ininterrotto, da almeno 5 anni, da 6-8 anni, da 9-15 anni, da più di 15 anni, come da tabella di punteggio che segue. Fa fede per il calcolo del periodo la data di istruzione della graduatoria.
- b) sfratto esecutivo per il quale sia stato eseguito il primo accesso da parte dell'Ufficiale Giudiziario o dichiarazione di inagibilità dell'intero alloggio abitato con regolare residenza, per cause certificate da Soggetto competente che determina l'impossibilità ad uso abitativo dei locali
- c) condizione di nucleo mono parentale con figli minori e/o maggiorenni a carico (la condizione di maggiorenne a carico verrà valutata dal responsabile dei servizi sociali in base a situazioni di studio, disoccupazione involontaria e di salute).
- d) sfratto attestato dal tribunale o da una lettera o dichiarazione del proprietario che intende sfrattare o non rinnovare il contratto stesso di locazione
- e) presenza di un componente con handicap psico-fisico permanente grave o con invalidità superiore al 66%.

- f) Composizione del nucleo familiare, esclusivamente, da persone con più di 70 anni;
- g) Presenza nel nucleo familiare di figli minori e/o maggiorenni a carico (la condizione di maggiorenne a carico verrà valutata dal responsabile dei servizi sociali in base a situazioni di studio, disoccupazione involontaria e di salute);
- h) Composizione del nucleo familiare da coniugi o conviventi more uxorio da almeno due anni, a patto che entrambi le persone formanti la coppia non abbiano superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda;
- i) maggiore incidenza canone annuo (ricavato dall'ultima rata di locazione addebitata) sul valore ISE. Relativamente alle situazioni segnalate dai Servizi Sociali viene preso in considerazione, ai fini della valutazione della situazione economica patrimoniale, in sostituzione dell'indicatore ISE, il reddito effettivamente percepito, ancorché non costituente base imponibile IRPEF, contabilizzato dall'Assistente sociale. Tale punteggio non verrà riconosciuto in casi di attribuzione del punteggio relativo allo sfratto per morosità.

La graduatoria sarà stilata secondo le priorità di cui sopra, con attribuzione del punteggio sulla base della tabella che segue:

In caso di parità di punteggio, costituisce criterio di precedenza, ai fini della formazione della graduatoria, il minore valore ISEE in corso di validità al momento di presentazione della domanda.

TABELLA DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI:

CRITERIO DI PRIORITA'	punteggio
RESIDENZA 1 anno	1
RESIDENZA 2 anno	2
RESIDENZA 3 anno	3
RESIDENZA 4 anno	4
RESIDENZA 5 anno	5
RESIDENZA 6 anno	6
RESIDENZA 7 anno	7
RESIDENZA 8 anno	8
RESIDENZA 9 anno	9
RESIDENZA 10 anno	10
RESIDENZA 11 anno	11
RESIDENZA 12 anno	12
RESIDENZA 13 anno	13
RESIDENZA 14 anno	14
RESIDENZA 15 anno	15
RESIDENZA da 16 anno	16
b) sfratto esecutivo giudiziario	2
c) nuclei monoparentali	1
d) sfratto da tribunale o proprietario	1
e) handicap o invalidità >66%	2
f) nuclei con sole persone over 70 anni	1
g) figli a carico	1
h) nuclei con coniugi o conviventi under 35 anni	1
i) incidenza canone sul valore ISE	rapporto ISE/canone annuo

L'assegnazione avviene, su chiamata in base all'ordine di graduatoria, in relazione alla disponibilità degli appartamenti e alle caratteristiche degli stessi, con particolare riferimento al numero di stanze da letto compatibile con le esigenze del nucleo familiare che ha fatto domanda

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande dovranno essere presentate all'Ufficio Casa su modulo appositamente predisposto.

La graduatoria sarà aperta. Il cittadino potrà presentare domanda in ogni momento dell'anno. La domanda avrà una durata di un anno dalla data di presentazione, fatto salvo l'obbligo di aggiornamento del modello ISEE, in caso di scadenza della validità; in caso di mancata presentazione del modello ISEE la domanda sarà considerata sospesa.

Possono presentare domanda ad Agenzia Casa singoli componenti parte di un nucleo familiare, ai quali si applicherà una simulazione del calcolo dell'ISE per i soli richiedenti.

Coloro che rifiutano l'alloggio proposto dall'Ufficio Casa vengono esclusi dalla graduatoria in corso e da quella successivamente approvata, potendo rientrare, su esplicita richiesta, nella ulteriore successiva approvazione, se nel frattempo non è scaduto l'anno di presentazione della stessa.

La graduatoria sarà aggiornata, di norma, ogni 60 giorni.

In fase di prima applicazione dei nuovi criteri, la prima graduatoria sarà approvata al trentesimo giorno dalla pubblicazione del bando. Le domande pertanto presentate ma non ancora inserite in graduatoria potranno essere integrate ai fini della possibilità del punteggio di cui al presente atto.

CONCESSIONE IN USO DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi vengono assegnati in uso con concessione amministrativa allo stesso importo concordato con la proprietà, fatte salve le situazioni di cui alle lettere c), e) ed f) dei "criteri di priorità" per le quali è prevista una contribuzione da parte dell'Amministrazione Comunale sino alla copertura della quota eccedente la percentuale di incidenza canone sulla somma dei redditi del nucleo familiare, comprese pensioni, assegni di invalidità, etc. etc.. che non deve essere superiore al 35%, fatti salvi coloro che rientrano nelle categorie di cui ai criteri e) ed f), ma che sono beneficiari del cosiddetto *intervento di tutela sociale* (ex minimo garantito) di cui all'art. 6 dei criteri per la erogazione dei contributi economici socio assistenziali, approvati dall'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico, per i quali aumenterà la contribuzione, consistente nell'abbattimento del canone, sino alla concorrenza della soglia di reddito prevista per l'erogazione dell'intervento di tutela sociale. Tale incidenza dovrà essere aggiornata annualmente, previa verifica del modello ISE e dei valori presi a riferimento, comprensivi delle entrate percepite dal nucleo familiare a qualsiasi titolo, che il concessionario dovrà presentare entro il 30/7 di ogni anno ai fini dell'adeguamento del canone concessorio dal 1/10 dello stesso anno per i successivi 12 mesi.

I requisiti e i criteri che hanno dato luogo a priorità devono persistere al momento della concessione.

Il canone di concessione dovrà essere versato alle scadenze e con le modalità stabilite nel provvedimento di concessione.

Le spese relative alle utenze e quelle condominiali sono a carico del concessionario nelle modalità stabilite al momento della firma del contratto

L'uso dell'alloggio è consentito unicamente ai componenti il nucleo familiare indicato nell'atto di concessione. Per qualsiasi variazione dovrà essere presentata apposita e motivata richiesta, soggetta ad autorizzazione del Comune.

Il beneficio della concessione di appartamento da parte dell'Agenzia Casa all'assegnatario dura, comunque, per 3 anni, al termine dei quali – ai fini del rinnovo contrattuale – si procederà alla verifica della permanenza dei requisiti: i requisiti necessari per la permanenza nell'alloggio sono quelli vigenti, al momento della verifica, per l'accesso alla graduatoria degli contratti di garanzia mediante Agenzia Casa.

Nel caso di scadenza del contratto di locazione fra il proprietario e il Comune, o nel caso di necessità di spostamento da parte del Comune di Sassuolo del nucleo familiare, per motivi legati alla gestione degli alloggi di Agenzia Casa, il concessionario è tenuto ad accettare il trasferimento nella nuova soluzione abitativa che sarà individuata dal Comune di Sassuolo e a concorrere alla spesa per il trasloco, nella misura del 50% dell'importo sostenuto dal Comune

In caso di mancata riconsegna dell'alloggio alla scadenza o in caso di decadenza dalla concessione per i motivi sopraindicati si procederà con ordinanza che dispone, ove necessario, lo sgombero forzoso.

La concessione in uso degli alloggi verrà revocata nei seguenti casi:

- mancato o ritardato pagamento del canone per almeno due mesi, salvo piani concordati con l'Amministrazione;
- mancato o ritardato pagamento delle spese condominiali alle scadenze stabilite;
- grave o ripetuta violazione delle norme stabilite dai regolamenti condominiali;
- accertata presenza di componenti non autorizzati rispetto all'atto di concessione;
- uso inadeguato che comporti danno alla funzionalità abitativa dell'alloggio;
- mancata accettazione del trasferimento proposto dal Comune di Sassuolo
- in caso di assegnazione di alloggio ERP, rifiuto dell'alloggio ERP proposto dal Comune di Sassuolo. Al fine di favorire il passaggio nell'ERP, tenuto conto della esigenza di razionale uso del patrimonio, le concessioni con agevolazione in quanto destinate a bisogni temporanei sono revocabili in caso di mancata presentazione della domanda di alloggio ERP di cui sopra.

NORMA TRANSITORIA

In fase transitoria di prima applicazione le disposizioni di cui alla presente sono applicabili anche ai contratti in essere, al momento del rinnovo degli stessi.