

COMUNE DI NAGO-TORBOLE
Provincia di Trento

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA DISCIPLINA DELLA ASSEGNAZIONE,
GODIMENTO E CESSIONE DEGLI ALLOGGI DI
EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA DI
PROPRIETÀ' COMUNALE**

(Art. 31 - 1° comma e art. 34 - 7° comma L.P. 21/92)

Approvato con deliberazione consiliare n. 67/98 dd. 23.12.1998

dicembre 1998

Art. 1
DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il Comune di Nago-Torbole con il presente Regolamento, si uniforma, nella destinazione e assegnazione dei propri alloggi di edilizia abitativa pubblica, nonché nella disciplina della permanenza negli stessi, alle disposizioni della L.P. 13.11.1992 n. 21, come previsto dall'art. 31 della Legge medesima.
2. Gli alloggi comunque realizzati, acquistati o recuperati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, di proprietà comunale o comunque nella disponibilità comunale, saranno utilizzati per far fronte ai più urgenti ed immediati problemi di richiesta di alloggi da parte dei cittadini residenti nel Comune di Nago-Torbole aventi i requisiti di legge ed appartenenti a:
 - a) famiglie, anche mononucleari;
 - b) gruppi costituiti con finalità di accoglienza, assistenza e recupero sociale da parte di Enti, Associazioni, Istituti, Cooperative di solidarietà sociale, che nell'ambito dell'assistenza pubblica abbiano in essere o intendano sperimentare determinati rapporti di convenzione con la Pubblica Amministrazione.
3. Restano esclusi dall'applicazione del presente Regolamento gli alloggi concessi o locati per ragioni di servizio ed altre finalità.

Art. 2
AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Per l'assegnazione degli alloggi comunali destinati alle finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, nonché per la disciplina del loro godimento e della permanenza negli stessi, con il presente Regolamento viene fatto rinvio operativo a tutte le disposizioni, criteri, modalità di cui all'art. 25 (Disciplina per l'assegnazione di alloggi di edilizia abitativa pubblica), all'art. 28 (Assegnazioni temporanee a singoli richiedenti), all'art. 26 (Disciplina per il godimento degli alloggi) e all'art. 27 (Disciplina per la permanenza negli alloggi di edilizia abitativa pubblica) di cui alla L.P. 21/1992.
2. Ai fini procedurali di cui al comma 1. si intende che:
 - i riferimenti alla Giunta Comprensoriale e all'ITEA si intendono fatti alla Giunta municipale;
 - la condizione di particolare bisogno e di urgente necessità abitativa determinata dallo sfratto o sgombero dell'alloggio, da rilascio di immobile a seguito di espropriazione, ordinati dalla competente autorità, deve essere riferita ad alloggio situato nel territorio comunale.
3. Per i casi di particolare bisogno e di urgente necessità abitativa che non trovano capacità di soluzione nell'ambito del patrimonio comunale, il Sindaco pro-tempore provvederà, ai sensi dell'art. 28 L.P. 21/1992, a proporre alla Giunta Comprensoriale l'assegnazione di alloggi di edilizia abitativa pubblica disponibili.
4. L'assegnazione degli alloggi di proprietà comunale sarà effettuata rispettando le caratteristiche dimensionali previste dall'art. 40, comma 1 - Titolo I - Edilizia Pubblica - delle disposizioni attuative della L.P. 21/1992. Non potranno essere assegnati alloggi di dimensioni inferiori ai limiti indicati nella predetta norma.

Art. 3
CRITERI DI APPLICAZIONE

1. L'assegnazione da parte del Comune deve prioritariamente soddisfare le esigenze di carattere temporaneo e precario - nei limiti temporali e per le particolari condizioni di cui all'art. 28 L.P. 21/92 -, al fine di consentire agli assegnatari, superata la fase emergenza, un regolare accesso al servizio casa, secondo quanto previsto dalla normativa provinciale
2. Il carattere della precarietà e della temporaneità nella assegnazione, comporta l'obbligo da parte dei beneficiari, - ad avvenuta assegnazione temporanea - di presentare ed eventualmente integrare entro il primo termine utile, la domanda per assegnazione di alloggi di edilizia abitativa pubblica alla Giunta Comprensoriale o, a seconda dei requisiti in possesso, di cui alla L.P. 18.06.1990 n. 16 a favore di persone anziane, (ovvero la richiesta di accedere ai benefici previsti dalla legislazione provinciale in materia di edilizia abitativa agevolata o in materia di recupero dei centri storici) pena la mancata proroga dell'assegnazione temporanea.
3. Le assegnazioni di singoli o più alloggi agli organismi di cui all'art. 1 comma 2 lett. b, sono deliberati dalla Giunta municipale stabilendo precisi limiti temporali, tenuto conto della disponibilità complessiva di alloggi comunali e della particolare valenza socio - economica delle iniziative proposte.

Art. 4
ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. L'assegnazione in via temporanea e precaria a richiedenti singoli degli alloggi comunali di edilizia abitativa pubblica disponibili, viene effettuata dalla Giunta municipale su parere di un'apposita Commissione previa istruttoria dell'Ufficio comunale nelle cui attribuzioni sono previste le attività sociali, sulle domande degli interessati che possono essere presentate in qualsiasi momento senza prefissione di termini, ovvero sulle segnalazioni formulate dal Servizio Assistenti Sociali del Comprensorio Alto Garda e Ledro.
Saranno priorizzate le più urgenti situazioni di necessità abitativa risultanti dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 28, commi 1, punto 1 lett. a) maggiorati di 6 punti per ogni periodo di anzianità prevista, riconoscendo in ogni caso 3 punti ai residenti da più di 3 anni, e ai punti 2, 3 e 4, del Titolo I - Edilizia Pubblica - delle disposizioni attuative L.P. 21/1992,. L'assegnazione dell'alloggio potrà essere effettuata purché il richiedente raggiunga il punteggio minimo di 13 punti.
2. La Commissione di cui al precedente comma è nominata dal Consiglio comunale ed è così composta:
 - Sindaco o Assessore da Lui delegato che la presiede;
 - Due Consiglieri comunali designati dal Consiglio di cui uno appartenente alle minoranze;
 - Il Segretario comunale o altro funzionario dallo stesso delegato;
 - Il responsabile del Servizio Assistenti Sociali del Comprensorio Alto Garda e Ledro o altro assistente sociale dallo stesso delegato.Funge da segretario della Commissione un impiegato comunale addetto all'Ufficio nelle cui attribuzioni sono previste le attività sociali. I membri Consiglieri comunali durano in carica fino alla scadenza del rispettivo Consiglio, anche in caso di surrogazione.

3. Le riunioni della Commissione sono valide in presenza della metà più uno dei componenti e le relative decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. La Commissione viene convocata dal Presidente ogni volta che se ne ravvisi la necessità e con preavviso di quattro giorni, ridotto a ventiquattro ore in caso di urgenza.
4. Rendendosi disponibili alloggi comunali eccedenti le presumibili esigenze di assegnazione temporanea e precaria, la Giunta municipale è autorizzata ad assegnare gli alloggi medesimi sulla base della graduatoria permanente, soggetta ad aggiornamento annuale, formata per la zona omogenea di Nago-Torbole e Tenno dalla Commissione comprensoriale di cui all'art. 22 della L.P. 21/1992, sulla base delle domande presentate annualmente da parte dei residenti nel Comune di Nago-Torbole al Comprensorio Alto Garda e Ledro per le graduatorie di cui all'art. 24 della L.P. 21/1992. La graduatoria sarà riformulata incrementando di n. 6 punti, per ogni periodo di anzianità, i punteggi previsti dall'art. 8, comma 1, punto 1 lettera a) del Titolo I - Edilizia Pubblica - delle disposizioni attuative L.P. 21/1992 e l'anzianità di residenza nella Provincia di Trento dovrà intendersi sostituita con l'anzianità di residenza nel Comune di Nago-Torbole.
5. Ai fini applicativi del precedente comma il Sindaco, previa formalizzazione di eventuali intese procedurali con il Comprensorio Alto Garda e Ledro, comunica alla Giunta Comprensoriale l'assegnazione di alloggi comunali effettuata sulla base della graduatoria formata per la zona omogenea di "Nago-Torbole e Tenno".

Art. 5

DISCIPLINA PER IL GODIMENTO E LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi di cui al presente Regolamento sono assegnati in locazione semplice sulla base di uno schema di contratto predisposto dall'Ufficio comunale nelle cui attribuzioni è prevista l'amministrazione del patrimonio ed approvato dalla Giunta municipale con riferimento a tutte le disposizioni previste dagli artt. 26 e 27 della L.P. 21/1992.
2. Il contratto dovrà prevedere apposita clausola di presa d'atto da parte dell'assegnatario, che, in forza dell'art. 27 della L.P. 21/92, il provvedimento di revoca dell'assegnazione dell'alloggio, una volta divenuto definitivo, ha forza di titolo esecutivo a tutti gli effetti di legge e comporta, oltre alla risoluzione del contratto, il rilascio dell'alloggio entro il termine intimato dal provvedimento medesimo, salvo proroga del termine a cura del Comune.
3. Lo schema di contratto dovrà prevedere inoltre la stipula con clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 C.C., qualora:
 - la Giunta municipale disponga la revoca dell'assegnazione dell'alloggio nei casi previsti dalla L.P. 21/1992;
 - l'assegnatario non abbia prodotto all'Ufficio comunale nelle cui attribuzioni è prevista l'amministrazione del patrimonio, nonostante diffida, la documentazione specificatamente richiesta dal Comune ai fini della revisione annuale del canone di locazione e della verifica della sussistenza dei requisiti per la permanenza dell'assegnazione dell'alloggio; per le assegnazioni temporanee e precarie di cui all'art. 28 della L.P. 21/1992, tale verifica dovrà prevedere anche un'apposita dichiarazione del beneficiario di aver prodotto al Servizio comprensoriale competente, entro il primo termine utile, la domanda per l'assegnazione di alloggi di edilizia abitativa pubblica o a seconda dei requisiti in possesso, la domanda per ottenere gli altri benefici richiamati al 2° comma del precedente art. 3;

- l'assegnatario ospiti stabilmente terze persone senza aver preventivamente ottenuto autorizzazione dal Comune.
- 4. Il Comune favorisce l'autogestione degli alloggi da parte degli assegnatari di tutti o alcuni servizi comuni, consumi e manutenzioni di cui all'art. 24 del Titolo I - Edilizia Pubblica - delle disposizioni attuative L.P. 21/1992, con le modalità di cui al successivo art. 28.
Il Comune a tal fine adoterà apposito Regolamento per l'autogestione in conformità al disposto dell'art. 29 del Titolo I - Edilizia Pubblica - delle disposizioni attuative L.P. 21/1992.
Fino al momento dell'effettiva decorrenza della gestione autonoma, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare al Comune le spese di cui al succitato art. 24.
- 5. Per gli alloggi già assegnati l'adeguamento alla disciplina di cui agli artt. 26 e 27 della L.P. 21/92, sarà realizzato con l'inserimento di apposite clausole integrative nel contratto di locazione già vigente con richiamo agli artt. 1339 e 1374 C.C.; tale clausole condizioneranno la permanenza nell'assegnazione ed il mantenimento del rapporto di locazione.

Art. 6

CAMBIO DI ALLOGGI - SUBENTRO NELL'ASSEGNAZIONE

1. Ai fini del migliore razionale utilizzo del patrimonio di alloggi di edilizia abitativa pubblica comunale, nonché al fine di soddisfare documentate esigenze dell'inquilinato, la Giunta municipale è autorizzata ad effettuare cambi di alloggio:
 - a) per particolari e motivate esigenze concernenti la manutenzione straordinaria degli immobili
 - b) secondo piani di mobilità con individuazione di immobili, predisposti sulla base di indirizzi programmatici del Consiglio comunale;
 - c) su richiesta dell'interessato, in relazione ai casi previsti dall'art. 32, 2° comma della L.P. 21/1992.
2. Per quanto previsto dal precedente comma si applicano le procedure previste dall'art. 32 della L.P. 21/1992 intendendosi sostituita la Commissione cambio alloggi con la Commissione di cui al precedente articolo 4.
3. In caso di decesso del richiedente possono confermare la domanda di assegnazione dell'alloggio i componenti del nucleo familiare secondo l'ordine e alle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 33 della L.P. 21/1992;
4. In caso di decesso dell'assegnatario, su domanda, la Giunta municipale può confermare l'assegnazione dell'alloggio nell'ordine: al coniuge non separato legalmente, ai figli, al convivente legato da un rapporto coniugale di fatto, agli ascendenti, ai discendenti, ai collaterali ed agli altri componenti del nucleo familiare, purché inclusi nel nucleo familiare dell'assegnatario come risultante dalla revisione effettuata annualmente dall'Ufficio comunale nelle cui attribuzioni è prevista l'amministrazione del patrimonio (art. 26, comma 5 L.P. 21/1992), attivando ove necessario le procedure di cui al successivo comma.
4. In ogni caso di subentro, di riassegnazione e conferma della assegnazione dell'alloggio provvede la Giunta municipale con rinvio applicativo alle disposizioni del comma 3 e successivi dell'art. 33 della L.P. 21/1992.

Art. 7

CESSIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA

1. Gli alloggi di edilizia abitativa pubblica di proprietà comunale possono essere ceduti ai proprietari assegnatari. A tal fine la Giunta municipale, sulla base di indirizzi programmatici del Consiglio comunale e, occorrendo, previa adozione dei piani di mobilità di cui al precedente art. 6, individua di volta in volta gli eventuali immobili da cedere in proprietà agli assegnatari tenuto conto della loro vetustà e di altre condizioni rilevanti sotto il profilo del pubblico interesse.
2. La cessione in proprietà degli alloggi può essere effettuata a favore degli assegnatari che abbiano in uso l'alloggio a titolo di locazione per un periodo non inferiore a quello stabilito negli indirizzi programmatici del Consiglio comunale e che non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese. La cessione è subordinata alla verifica, al momento dell'accettazione del prezzo di cessione, del possesso da parte dell'assegnatario dei requisiti per la permanenza nel godimento dell'alloggio, con esclusione del requisito del reddito.
3. Il prezzo di cessione è stabilito dall'Ufficio comunale nelle cui attribuzioni sono previste le stime del patrimonio immobiliare, sulla base del valore convenzionale come previsto dal 3° comma dell'art. 35 della L.P. 21/1992. Si applicano le riduzioni e le altre determinazioni stabilite dalla Giunta provinciale per gli alloggi di edilizia pubblica abitativa e sono fatte salve le autorizzazioni di competenza della Giunta comunale in relazione alle limitazioni alla capacità contrattuale di cui al 9° comma del citato articolo.
4. Al fine di cui ai precedenti commi, con il presente Regolamento si fa rinvio applicativo alle disposizioni del capo III (cessione alloggi di edilizia abitativa pubblica) del titolo II della L.P. 21/1992, e relative norme attuative, intendendosi sostituita all'ITEA la Giunta municipale e prescindendo dalle autorizzazioni specificatamente previste per l'ITEA da parte della Giunta Provinciale.
5. Le somme derivanti dalla cessione degli alloggi sono destinate all'attuazione degli interventi diretti all'acquisizione ed urbanizzazione di aree per interventi di edilizia abitativa, ivi compresi gli interventi a favore delle persone anziane previsti dalla L.P. 18.06.1990 n. 16, nonché interventi ai fini abitativi su immobili ricadenti nell'ambito degli insediamenti storici individuati ai sensi della normativa di settore e per l'acquisto di immobili da risanare o da ristrutturare ovvero di aree edificabili nel Comune di Nago-Torbole da cedere gratuitamente all'ITEA al fine di realizzare alloggi da destinarsi all'edilizia abitativa pubblica e da assegnare con priorità ai residenti richiedenti che abbiano raggiunto il punteggio minimo fissato dalla Giunta Provinciale.

Art. 8

NORME FINALI - ABROGAZIONI

1. Il Regolamento per la conduzione degli alloggi, approvato con deliberazione giuntale n. 9 dd. 27.01.1961 è abrogato per quanto in contrasto con il presente regolamento.
2. Il Regolamento per la disciplina dell'assegnazione e godimento di alloggi di proprietà comunale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 27.06.1991 è abrogato.