

All. 1

Regolamento per la disciplina delle assegnazioni a titolo gratuito e delle concessioni in locazione delle Strutture

Abitative Emergenziali (S.A.E.) ai sensi dell'O.C.D.P.C. n. 779/2021

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Art. 1: OGGETTO E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina, in attuazione di quanto previsto dalla O.C.D.P.C. n. 779 del 20.05.2021, le modalità di assegnazione a titolo gratuito e di concessione in locazione delle Soluzioni Abitative Emergenziali, di seguito in breve denominate S.A.E., che sono state realizzate nel territorio del Comune di Valle Castellana a seguito del sisma del 24 agosto 2016 e che, a fronte delle assegnazioni emergenziali già avvenute, risultano a tutt'oggi in disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Tale regolamento si pone la finalità di consentire al maggior numero di richiedenti di poter usufruire delle strutture emergenziali in disponibilità dell'Ente che altrimenti resterebbero inutilizzate.

Art. 2: SOGGETTI INTERESSATI

Occorre distinguere due diverse ipotesi di assegnazione delle S.A.E., in disponibilità dell'Amministrazione Comunale:

a) **L'assegnazione S.A.E. a titolo GRATUITO**, destinata a tutti i nuclei familiari **che possiedono i requisiti per l'ottenimento del beneficio assistenziale emergenziale C.A.S. o S.A.E.**, così come definiti dalla normativa emergenziale *post sisma* (a titolo esemplificativo l'O.C.D.P.C. n. 388/2016, l'O.C.D.P.C. n. 394/2016 e l'O.C.D.P.C. n. 408/2016 e successive) e pertanto dimoranti in via principale, abituale e continuativa in Valle Castellana al momento dell'inizio dello sciame sismico dell'agosto 2016 in un immobile distrutto in tutto o in parte, sgomberato dalle autorità competenti ovvero dichiarato inagibile.

Rientrano in tale categoria le seguenti fattispecie:

1. Nuclei familiari che percepiscono il contributo di autonoma sistemazione (C.A.S.), in alternativa a tale misura assistenziale;
2. Nuclei familiari assegnatari di moduli abitativi provvisori rurali emergenziali che mantengono i requisiti di disagio abitativo previsti dall'O.C.D.P.C. 614/2019, in alternativa a tale misura assistenziale;
3. Nuclei familiari destinatari di ordinanza di sgombero dell'immobile per l'avvio dei lavori di ripristino e per il tempo di esecuzione dei lavori;
4. Nuclei familiari già assegnatari di S.A.E. le cui dimensioni non risultano più idonee a seguito dell'aumento del numero dei componenti e/o a causa di mutate esigenze sanitarie certificate da struttura sanitaria pubblica;
5. Nuclei familiari che percepiscono il C.A.S. presso altro Comune colpito dal sisma che a causa di comprovate necessità si trasferiscono presso il Comune di Valle Castellana;
6. Nuclei familiari già assegnatari di S.A.E. presso altro Comune colpito dal sisma che a causa di comprovate necessità si trasferiscono presso il Comune di Valle Castellana;

In via residuale il Comune, previo apposito atto di indirizzo della Giunta Comunale, potrà valutare l'assegnazione di SAE a titolo gratuito in favore di nuclei familiari in condizione di bisogno a livello sociale ed economico accertata dalle competenti autorità.

N.B.: Il diritto al mantenimento dell'assegnazione S.A.E. a titolo gratuito decade qualora venga meno uno dei requisiti di assegnazione previsti dalla normativa emergenziale e fino al rientro nell'immobile di provenienza a seguito dei lavori di ripristino o riparazione.

Di seguito si riporta il prospetto dei punteggi assegnati ad ogni singola fattispecie sopra specificata:

A1) Nuclei familiari che percepiscono il contributo di autonoma sistemazione (C.A.S.), in alternativa a tale misura assistenziale	100 punti
A2) Nuclei familiari assegnatari di moduli abitativi provvisori rurali emergenziali che mantengono i requisiti di disagio abitativo previsti Dall'O.C.D.P.C. 614/2019, in alternativa a tale misura assistenziale	95 punti
A3) Nuclei familiari destinatari di ordinanza di sgombero dell'immobile per l'avvio dei lavori di ripristino e per il tempo di esecuzione dei lavori	90 punti
A4) Nuclei familiari già assegnatari di S.A.E. le cui dimensioni non risultano più idonee a seguito dell'aumento del numero dei componenti e/o a causa di mutate esigenze sanitarie certificate da struttura sanitaria pubblica	85 punti
A5) Nuclei familiari che percepiscono il C.A.S. presso altro Comune colpito dal sisma che a causa di comprovate necessità si trasferiscono presso il Comune di Valle Castellana	80 punti
A6) Nuclei familiari già assegnatari di S.A.E. presso altro Comune colpito dal sisma che a causa di comprovate necessità si trasferiscono presso il Comune di Valle Castellana	75 punti

b) **La concessione S.A.E. a TITOLO ONEROSO (concessione in locazione)**, è destinata a tutti i nuclei familiari che, pur non possedendo i requisiti per l'ottenimento del beneficio assistenziale C.A.S. e S.A.E. manifestano la volontà e/o l'esigenza di vivere o di tornare a vivere presso il territorio comunale.

Nello specifico rientrano in tale categoria le seguenti fattispecie:

1. Nuclei familiari stabilmente dimoranti presso il Comune di Valle Castellana che hanno perso i requisiti del beneficio assistenziale C.A.S. e/o S.A.E.;
2. Nuclei familiari residenti o stabilmente dimoranti presso il Comune di Valle Castellana precedentemente locatari di immobili di proprietà privata resi inagibili dagli eventi sismici per i quali il proprietario dell'immobile ripristinato non intende mantenere il preesistente contratto di locazione;
3. Nuclei familiari non proprietari di immobili agibili e con almeno un componente con contratto di lavoro a tempo determinato o indeterminato o che siano titolari di imprese o di attività artigianali o commerciali aventi sede nel territorio comunale, che si impegnino a trasferire la residenza presso il comune entro 30 giorni dalla data di assegnazione della S.A.E.;
4. Nuclei familiari formati da giovani coppie (sotto i 40 anni) con almeno un componente già residente o stabilmente dimorante nel Comune di Valle Castellana non proprietari di immobili agibili nel territorio comunale e/o nei comuni limitrofi, che intendano costituire un nucleo autonomo e che si impegnino a trasferire la residenza presso il Comune entro 30 giorni dalla data di assegnazione della S.A.E.;
5. Nuclei familiari formati da coppie di nuova costituzione (sopra i 40 anni) con almeno un componente già residente o stabilmente dimorante nel Comune di Valle Castellana non proprietari di immobili agibili nel territorio comunale e/o nei comuni limitrofi, che intendano costituire un nucleo autonomo e che si impegnino a trasferire la residenza presso il Comune entro 30 giorni dalla data di assegnazione della S.A.E.;
6. Nuclei familiari proprietari esclusivamente di immobili inagibili all'interno del territorio di Valle Castellana che non godono di assistenza emergenziale;
7. Nuclei familiari proprietari non dimoranti abitualmente nell'immobile di proprietà danneggiato dagli eventi sismici in quanto utilizzato come "seconda casa";
8. Nuclei familiari non proprietari di immobili agibili nel Comune di Valle Castellana, con genitori dimoranti presso il Comune stesso, che intendano trasferire la dimora abituale e la residenza presso lo stesso entro 30 giorni dalla data di assegnazione della S.A.E.;
9. Lavoratori titolari di regolare contratto di lavoro presso aziende situate nel Comune di Valle Castellana o presso imprese appaltatrici con cantieri di ricostruzione nel territorio.

Di seguito si riporta il prospetto dei punteggi assegnati ad ogni singola fattispecie sopra specificata:

B1) 1. Nuclei familiari stabilmente dimoranti presso il Comune di Valle Castellana che hanno perso i requisiti del beneficio assistenziale C.A.S. e/o S.A.E	Punti 100
B2) Nuclei familiari residenti o stabilmente dimoranti presso il Comune di Valle Castellana precedentemente locatari di immobili di proprietà privata resi inagibili dagli eventi sismici per i quali il proprietario dell'immobile ripristinato non intende mantenere il preesistente contratto di locazione	Punti 95
B3) Nuclei familiari non proprietari di immobili agibili e con almeno un componente con contratto di lavoro a tempo determinato o indeterminato o che siano titolari di imprese o di attività artigianali o commerciali aventi sede nel territorio comunale che si impegnino a trasferire la residenza presso il comune entro 30 giorni dalla data di assegnazione della S.A.E.	Punti 90
B4) Nuclei familiari formati da giovani coppie (sotto i 40 anni) con almeno un componente già residente o stabilmente dimorante nel Comune di Valle Castellana non proprietari di immobili agibili nel territorio comunale e/o nei comuni limitrofi, che intendano costituire un nucleo autonomo e che si impegnino a trasferire la residenza presso il Comune entro 30 giorni dalla data di assegnazione della S.A.E.	Punti 85
B5) Nuclei familiari formati da coppie di nuova costituzione (sopra i 40 anni) con almeno un componente già residente o stabilmente dimorante nel Comune di Valle Castellana non proprietari di immobili agibili nel territorio comunale e/o nei comuni limitrofi, che intendano costituire un nucleo autonomo e che si impegnino a trasferire la residenza presso il Comune entro 30 giorni dalla data di assegnazione della S.A.E.	Punti 80
B6) Nuclei familiari proprietari esclusivamente di immobili inagibili all'interno del territorio di Valle Castellana che non godono di assistenza emergenziale	Punti 75
B7) Nuclei familiari proprietari non dimoranti abitualmente nell'immobile di proprietà danneggiato dagli eventi sismici in quanto utilizzato come "seconda casa"	Punti 70
B8) Nuclei familiari non proprietari di immobili agibili nel territorio del Comune di Valle Castellana, con genitori dimoranti presso il Comune medesimo, che intendano trasferire la dimora abituale e la residenza presso lo stesso entro 30 giorni dalla data di assegnazione della S.A.E.	Punti 65
B9) Lavoratori titolari di regolare contratto di lavoro presso aziende situate nel Comune di Valle Castellana o presso imprese appaltatrici con cantieri di ricostruzione nel territorio	Punti 60

Art. 3 CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Per l'assegnazione della S.A.E., ai fini della redazione della graduatoria e **in caso di parità di punteggio ottenuto**, saranno considerati i seguenti requisiti come ordine di priorità:

1. Reddito del nucleo familiare;
2. Numero dei componenti del nucleo familiare;
3. Presenza nel nucleo familiare di persona over 65 anni;
4. Presenza nel nucleo familiare di persona portatore di handicap;
5. Presenza nel nucleo familiare di minori di 18 anni;
6. Residenza del nucleo familiare nel Comune di Valle Castellana.

Art. 4 ISTANZA PER L'ASSEGNAZIONE DI S.A.E.

Gli interessati all'assegnazione/concessione della S.A.E., sia a titolo gratuito che a titolo oneroso, dovranno presentare al Comune la relativa domanda, prodotta in carta semplice secondo il modello di istanza allegato al presente regolamento (Allegato A).

Le istanze dovranno essere corredate da copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive la richiesta. Si segnala, a tal proposito, che le eventuali istanze pervenute in data antecedente all'approvazione del presente Regolamento **sono da ritenersi non valide** ai fini dell'ammissione alla graduatoria ed all'eventuale assegnazione. L'istanza dovrà essere corredata dai documenti a riprova del possesso dei requisiti necessari per l'assegnazione di punteggio, come stabilito dai parametri di cui agli artt. 2 e 3 del Regolamento in oggetto. A titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Copia Scheda Aedes attestante l'inagibilità dell'immobile indicato nell'istanza;
- Contratto di Lavoro (per lavoro subordinato) o Visura Camerale aggiornata (per attività in proprio);
- Certificato di invalidità;
- Ordinanza di requisizione/esproprio terreno.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione, qualora emerga tale necessità nel corso dell'istruttoria svolta in merito all'istanza pervenuta.

Art. 5: TERMINI DI PRESENTAZIONE ISTANZE

Le istanze di assegnazione/concessione delle S.A.E. (sia a titolo gratuito che a titolo oneroso) dovranno essere presentate entro e non oltre 20 giorni dalla pubblicazione del presente regolamento ed il suddetto termine è da ritenersi come perentorio. Il Comune di Valle Castellana provvederà all'assegnazione delle Strutture Abitative Emergenziali in disponibilità ed idonee alla consegna, fatte salve le Strutture in relazione alle quali l'Ente intende riservarsi il possesso per far fronte ad eventuali situazioni emergenziali. All'esito delle assegnazioni avvenute e compatibilmente con l'eventuale ritorno in disponibilità di ulteriori Strutture Abitative Emergenziali, si provvederà periodicamente a formalizzare la riapertura dei termini per la presentazione delle istanze di assegnazione. Si specifica che le eventuali istanze già presenti in graduatoria (ma non oggetto di assegnazione a causa della temporanea indisponibilità di S.A.E.), saranno automaticamente inserite nelle graduatorie redatte in fase di aggiornamento.

Art. 6 ISTRUTTORIA PER L'ACCERTAMENTO DEI REQUISITI E REDAZIONE GRADUATORIA

La domanda dell'interessato, da far pervenire entro il termine previsto dall'art. 5, sarà oggetto di apposita istruttoria da parte dell'Area Tecnica del Comune di Valle Castellana, che verificherà le dichiarazioni rese dai richiedenti in ordine al possesso dei requisiti e stilerà due distinte graduatorie. La prima graduatoria, con titolo prioritario, sarà rivolta alle istanze di assegnazione a titolo gratuito. All'esito dell'approvazione della predetta graduatoria relativa alle istanze a titolo gratuito, in caso di ulteriore disponibilità delle Strutture, si procederà con l'approvazione della graduatoria relativa alle istanze di assegnazione a titolo oneroso.

Le predette graduatorie conterranno le istanze relative a tutte le metrature di S.A.E. esistenti (40 mq, 60 mq e 80 mq) e saranno stilate in conformità con i punteggi attribuiti ed in dettaglio specificati all'art. 2.

Nel caso in cui un nucleo familiare sia riconducibile a più fattispecie descritte nell'art. 2, sarà presa in considerazione quella che dà luogo all'attribuzione del punteggio maggiore.

In caso di parità di punteggio si terranno in considerazione le priorità stabilite dall'art. 3 del presente regolamento.

Le suddette graduatorie saranno pubblicate sull'Albo Pretorio online del Comune di Valle Castellana e pubblicate sul sito istituzionale <https://www.comune.vallecastellana.te.it/>

Art.7: ASSEGNAZIONI/CONCESSIONI E DURATA DELLE STESSE

Si procederà all'assegnazione/concessione delle S.A.E. in disponibilità, per singola metratura, a favore del nucleo con maggior punteggio tra quelli in graduatoria, con priorità alla graduatoria redatta relativamente alle istanze a titolo gratuito.

L'assegnazione/concessione e l'utilizzo del modulo abitativo non comportano il sorgere di alcun diritto reale da parte dell'assegnatario e nei singoli atti di assegnazione/concessione verranno specificati gli obblighi di manutenzione a cui saranno tenuti gli assegnatari/affittuari in conformità alle Disposizioni del Dipartimento di Protezione Civile.

Per quanto riguarda la metratura spettante, saranno rispettati i seguenti parametri:

- Nucleo composto da un solo componente o da una coppia: 40 mq.
- Nucleo composto da 3 a 4 persone: 60 mq.
- Nucleo composto da 5 a 6 persone: 80 mq.

Si precisa inoltre che:

- le SAE a titolo gratuito saranno assegnate fino al rientro nell'immobile di provenienza a seguito dei lavori di ripristino dell'agibilità dello stesso;
- le SAE a titolo oneroso saranno assegnate con contratti di locazione/concessione di durata triennale con possibilità di proroga, anche tacita.

Il recesso, per entrambe le parti, andrà formalizzato per iscritto e reso noto alla controparte almeno 2 mesi prima della scadenza.

Il nucleo assegnatario è tenuto a comunicare immediatamente ogni eventuale modifica riguardante i requisiti di cui agli artt. 2 e 3, ad eccezione dell'età anagrafica.

L'Amministrazione procederà altresì ad una verifica periodica della sussistenza dei requisiti di assegnazione.

Si segnala, in tal senso, che la perdita dei requisiti di cui all'art. 2 e 3, ivi compresa la modifica dello stato dell'abitazione principale, provoca l'esclusione immediata dalle graduatorie e la conseguente perdita del diritto all'assegnazione. Parimenti, in caso di assegnazione già intercorsa, la perdita dei requisiti di cui agli artt. 2 e 3 comporta la decadenza di diritto dall'assegnazione.

In sede di domanda il nucleo sarà chiamato ad indicare la preferenza dell'area di ubicazione della S.A.E., di cui si terrà conto in caso di disponibilità della stessa. In caso di indisponibilità della S.A.E. nell'area indicata in domanda, si procederà con il sorteggio della Struttura tra tutte quelle in disponibilità dell'Amministrazione. Il rifiuto della S.A.E. sorteggiata comporta l'esclusione della graduatoria e la decadenza dal diritto all'assegnazione.

Art. 7: DETERMINAZIONE DEL CANONE MENSILE

Si conferma il canone determinato ai sensi dall' art. 2 comma 5 dell'O.C.D.P.C. n. 779/2021 che stabilisce quanto segue: *“soggetti assegnatari ai sensi del comma 1 sono tenuti a corrispondere un contributo parametrato ai canoni stabiliti per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica decurtato del 30 per cento e, per quanto concerne le strutture destinate ad uso commerciale, un contributo parametrato alla media dei canoni per la locazione dei locali commerciali, desunta dai parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate, decurtata del 30 per cento”.*

Per completezza si riporta la tabella recante i canoni:

DIMENSIONI SAE	CANONE MEDIO EDILIZIA RESIDENZIALE	CANONE SAE (decurtato del 30%)
----------------	---------------------------------------	--------------------------------

SAE 40 MQ	Euro 200,00 annui	€/ANNUO 140,00
SAE 60 MQ	Euro 300,00 annui	€/ANNUO 210,00
SAE 80 MQ	Euro 400,00 annui	€/ANNUO 280,00

Art. 8: MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO

In caso di concessione in locazione a titolo oneroso il pagamento del canone mensile dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese e dovrà essere effettuato tramite bonifico o versamento postale sul conto corrente intestato al Comune di Valle Castellana e recante la seguente causale: "*Affitto S.A.E. n. ... mese di...*". Si specifica che il mancato puntuale pagamento, costituisce in mora il conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della Legge 27 luglio 1978 n.392) e rappresenta causa di revoca dell'assegnazione avvenuta.

Art. 9: OBBLIGHI DELL'ASSEGNETARIO E MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA

- le S.A.E. vengono assegnate in buono stato di conservazione e con gli impianti conformi alla normativa vigente al momento dell'assegnazione;
- al termine dell'assegnazione, la SAE dovrà essere riconsegnata completa degli arredi e degli accessori ed integra di tutte le dotazioni di serie così come inizialmente consegnati (come risultanti da verbale di consegna delle chiavi), salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dall'usura;
- l'assegnatario ha il dovere di custodire la SAE e le pertinenze e di far uso degli spazi pubblici con la diligenza del buon padre di famiglia e di prestare la più ampia cura dei beni mobili che lo compongono al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati consegnati.
- non è ammessa l'installazione della SAE di elettrodomestici, apparati e manufatti privi delle certificazioni di sicurezza di legge e per i quali non siano soddisfatte tutte le condizioni tecniche di installazioni obbligatorie (compatibilità con le dimensioni, impianti esterni, prese d'aria, materiali, scarichi);
- non è consentito effettuare alcuna modifica degli impianti della S.A.E.;
- non sono ammesse variazioni strutturali di alcun tipo né ampliamenti di cubatura;
- l'Assegnatario ha l'obbligo di mantenere la SAE e le sue pertinenze in condizioni di decoro e pulizia nonché di rispettare le parti comuni astenendosi da qualsivoglia attività in grado di pregiudicarne l'uso comune, il decoro e la pulizia;

Per quanto riguarda la manutenzione delle S.A.E., come previsto dall'art. 2 dell'O.C.D.P.C. n. 624/2019, sono a carico dell'assegnatario le spese connesse agli interventi di manutenzione ordinaria delle strutture emergenziali e delle aree esterne. In caso di interventi di manutenzione straordinaria l'assegnatario ha l'obbligo di comunicare l'esigenza dell'intervento al Comune di Valle Castellana che deve attivarsi prontamente, previa approvazione, anche in termini finanziari, della regione territorialmente competente.

Art. 10: REVOCA E CESSAZIONE DELLE ASSEGNAZIONI/CONCESSIONI S.A.E.

In ottemperanza a quanto statuito dall'art. 2 comma 4 dell'O.C.D.P.C. n. 779/2021, si procederà alla revoca dell'assegnazione qualora, entro 6 mesi dall'assegnazione medesima, l'istante non abiti la struttura, in assenza di comprovate esigenze, ad esso non imputabili, che non consentano di far fronte all'impegno assunto in sede di richiesta.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza le seguenti fattispecie:

- Cessione a terzi in tutto o in parte dell'alloggio;

- Variazione della destinazione d'uso dell'alloggio e delle relative pertinenze;
- Perdita dei requisiti per l'accesso;
- Inosservanza dell'obbligo di trasferimento della residenza entro 30 giorni dall'assegnazione della S.A.E. e qualora sia stato dichiarato nel modulo di domanda;

Il Comune provvederà ad effettuare le opportune verifiche in tal senso e a comunicare agli Uffici di competenza le strutture emergenziali per cui ha disposto la revoca dell'assegnazione/concessione.

Nel caso in cui si verifichi il decesso dell'assegnatario della S.A.E. la stessa rientrerà nella disponibilità del Comune in caso di nucleo familiare composto da una sola persona mentre nel caso di nuclei familiari composti da più persone, rimarrà nella disponibilità degli altri componenti del nucleo familiare, fermo restando quanto previsto dall'art.2 comma 4 dell'O.C.D.P.C n. 779/2021 in merito alle cause di revoca dell'assegnazione della S.A.E.

Da ultimo, nel caso di rinuncia dell'assegnazione della S.A.E. da parte dell'avente diritto, la stessa rientrerà nella disponibilità del Comune.

ART 11: TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dagli istanti nella domanda di partecipazione saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, esclusivamente per le finalità di gestione del presente Regolamento.