



*Città di Selvazzano Dentro*

*- Provincia di Padova -*

**REGOLAMENTO  
PER L'ASSEGNAZIONE  
E LA GESTIONE DELLE ABITAZIONI  
A CANONE CALMIERATO PER ANZIANI  
EX IRA**

- Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 21 Aprile 2009
- Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 16 Aprile 2010
- Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 29 Novembre 2013
- Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 16 Maggio 2022



## **SOMMARIO**

<b>Titolo I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>
<b>Titolo II</b>	<b>ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI</b>
<b>Titolo III</b>	<b>CONTRATTO DI LOCAZIONE</b>
<b>Titolo IV</b>	<b>CORRISPETTIVO</b>
<b>Titolo V</b>	<b>USO/GESTIONE</b>
<b>Titolo VI</b>	<b>AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE. REVOCA DEL CONTRATTO</b>

## **INDICE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Destinazione degli alloggi
- Art. 3 - Nucleo familiare richiedente
- Art. 4 - Requisiti per l'accesso

### **TITOLO II - ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

- Art. 5 - Norme per l'assegnazione degli alloggi
- Art. 6 - Criteri di selezione e attribuzione dei punteggi
- Art. 7 - Verifica dei requisiti necessari per l'assegnazione
- Art. 8 - Istruttoria della domanda
- Art. 9 - Graduatoria e procedura per l'assegnazione dell'alloggio

### **TITOLO III – CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- Art. 10 - Contratto di locazione, durata e rinnovo

### **TITOLO IV - CORRISPETTIVO**

- Art. 11 - Il canone di locazione

### **TITOLO V - USO/GESTIONE**

- Art. 12 - Gestione degli alloggi
- Art. 13 - Uso corte pedonale – chiusura

### **TITOLO VI - AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE. REVOCA DEL CONTRATTO**

- Art. 14 - Ampliamento del nucleo familiare
- Art. 15 - Revoca del contratto

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### Ambito di applicazione

L'assegnazione e la gestione degli alloggi realizzati dall'IRA di Padova e dallo stesso acquisiti da parte del Comune di Selvazzano Dentro viene effettuata secondo le norme del presente Regolamento.

### Art. 2

#### Destinazione degli alloggi

In relazione alla particolare tipologia degli alloggi dedicati esclusivamente ad anziani, nonché alla combinazione di strutture e servizi socio-sanitari particolarmente dedicati e realizzati dall'Istituto di Riposo per Anziani di Padova, gli alloggi, come definito nella "Cessione immobiliare in esecuzione di convenzione urbanistica" rep. n. 2452 del 15/12/2011, prot. n. 6245 del 21/02/2012, verranno assegnati scegliendo tra le seguenti categorie:

- a) nuclei familiari composti almeno per la metà da persone con età pari o superiore a 65 anni;
- b) singoli anziani con età pari o superiore a 65 anni.

Gli alloggi verranno assegnati con le modalità di cui al presente Regolamento.

### Art. n. 3

#### Nucleo familiare richiedente

Il nucleo familiare richiedente deve coincidere con il nucleo familiare determinato ai fini ISEE ai sensi del D.Lgs. 159/2013 e s.m.i., per il calcolo dei relativi valori ISE ed ISEE. Il nucleo estratto sarà coincidente con i componenti il nucleo familiare richiedente come indicato in domanda.

### Art. 4

#### Requisiti per l'accesso

I richiedenti devono possedere i seguenti requisiti al momento della presentazione della domanda:

- a) residenza anagrafica nel Comune di Selvazzano Dentro;
- b) non essere stati condannati per il reato di "Invasione di terreni o edifici" di cui all'art. 633 del codice penale, nei precedenti cinque anni;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su alloggio/i o parti di essi adeguati alle esigenze del nucleo familiare, ubicati nel territorio nazionale. Al fine di definire l'adeguatezza degli alloggi al nucleo familiare vengono presi di riferimento i parametri indicati nella L.R. n. 39/2017, Regolamento n. 4 del 10/08/2018, come di seguito riportato:

Numero componenti	Superficie utile min.	Superficie utile max	Numero camere max
1	28	45	1
2	45,01	65	2
3	65,01	75	2
4	75,01	80	3
5	80,01	95	3
6 o più	Oltre 95		4 o più

- d) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati per acquisto alloggi in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o distrutto non per colpa dell'assegnatario;
- e) ISEE, in corso di validità, del nucleo familiare, non superiore a quanto stabilito per il nucleo familiare, annualmente dalla Regione Veneto per l'accesso alle abitazioni erp;

- f) condizione psico-fisica che permetta, autonomamente o con l'ausilio di un familiare o badante, la gestione degli atti della vita quotidiana e la cura della casa. La condizione di salute della persona anziana auto e non sufficiente deve essere certificata da autorità competente;
- g) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato/concesso in precedenza in qualsiasi forma;
- h) non aver occupato abusivamente un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica o un alloggio concesso dal Comune.

Nessuna attribuzione di punteggio potrà essere fatta in relazione a situazioni relative a soggetti non conviventi col nucleo familiare al momento di presentazione della domanda.

I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle precedenti lettere b), c), g), h) da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla scadenza del termine di presentazione delle domande, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto.

## **TITOLO II - ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

### **Art. 5**

#### **Norme per l'assegnazione degli alloggi**

L'assegnazione degli alloggi è effettuata con provvedimento del Responsabile del Settore Servizi alla Persona, in base all'ordine di graduatoria definitiva.

Il bando pubblico viene affisso all'Albo Pretorio per 30 giorni consecutivi e contestualmente ne viene data pubblicità, nel sito internet del Comune e con qualsiasi altra forma di pubblicità ritenuta idonea. Il bando deve indicare i requisiti per l'accesso e i criteri di calcolo del canone di locazione.

La graduatoria definitiva ha validità di un anno.

In caso di graduatoria esaurita e alloggi liberi, si procederà immediatamente all'emanazione di un nuovo bando.

### **Art. 6**

#### **Criteri di selezione e attribuzione dei punteggi**

1. Età anagrafica dei componenti il nucleo familiare:  
punti 1,00 per ogni anno compiuto di età superiore ai 65 anni da parte del componente più anziano del nucleo familiare. *Se nel nucleo è presente il coniuge con età superiore ai 65 anni, viene attribuito 0.50 punti per ogni anno compiuto di età superiore ai 65 anni. Il punteggio massimo è di 5 punti.*
2. ISEE del Nucleo familiare richiedente inferiore a quello massimo di cui al requisito art. 4 lett. e) :  
Punti 1,00 per ogni 1.000,00 Euro di differenza in meno, fino al limite massimo di punti 10,00; ai fini dell'attribuzione di questo punteggio il reddito sarà approssimato per difetto alla migliaia intera.
3. Residenza nel Comune di Selvazzano Dentro del componente più anziano del nucleo familiare, punti 1,00 ogni tre anni di residenza ininterrotta a Selvazzano Dentro (fino ad un massimo di 10 punti) fatti salvi i primi 3 anni di residenza nella Città di Selvazzano Dentro.
4. Condizione di disagio abitativo:
  - a) Alloggio attuale con presenza di barriere architettoniche per portatori di handicap = Punti 4,00 (il punteggio è attribuibile solo in presenza di documentazione tecnica rilasciata da autorità competente);

- b) Sfratto già avvenuto = Punti 4;
- c) Provvedimento esecutivo di sfratto = Punti 1,00;
- d) Canone di locazione non sostenibile perché
  1. compreso tra il 36% e il 46% dell'ISE = Punti 1,00
  2. compreso tra il 47% e il 57% dell'ISE = Punti 2,00
  3. compreso tra il 58% e il 68% dell'ISE = Punti 3,00
  4. superiore al 68% dell'ISE = Punti 4,00arrotondando fino allo 0,5% per difetto, dallo 0,6% per eccesso.

#### **Art. 7**

##### **Verifica dei requisiti necessari per l'assegnazione**

Ai fini dell'assegnazione di un alloggio per anziani a canone calmierato, i predetti requisiti devono essere posseduti dal cittadino richiedente e dal suo nucleo familiare, secondo quanto sopra indicato, sia al momento di presentazione della domanda, che alla data della verifica che precede l'assegnazione dell'alloggio, oltre a permanere in costanza di rapporto.

#### **Art. 8**

##### **Istruttoria della domanda**

Il Settore Servizi alla Persona procede all'istruttoria delle domande pervenute verificandone la completezza e la regolarità della compilazione, nonché l'esistenza dei requisiti e della documentazione richiesta.

Il Settore Servizi alla Persona si avvale della facoltà di effettuare verifiche della permanenza dei requisiti in capo ai nuclei familiari assegnatari, anche durante il periodo di durata del contratto di locazione.

#### **Art. 9**

##### **Graduatoria e procedura per l'assegnazione dell'alloggio**

Entro 30 giorni dalla scadenza del bando il Responsabile Servizi alla Persona procederà alla formazione e approvazione della graduatoria provvisoria per l'assegnazione degli alloggi. La graduatoria provvisoria sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi. Nei successivi 15 giorni sarà possibile per gli aspiranti assegnatari presentare ricorso. Trascorsi ulteriori 15 giorni saranno valutati i ricorsi e verrà approvata la graduatoria definitiva.

All'atto dell'assegnazione degli alloggi il Settore Servizi alla Persona verificherà la permanenza dei requisiti dell'art. 4.

L'individuazione dell'alloggio viene fatta d'ufficio valutando la composizione del nucleo familiare in relazione alle dimensioni degli alloggi ai sensi della L.R. n. 39/2017 e s.m.i. Il nuovo inquilino dovrà prendere possesso dell'abitazione entro 45 giorni dalla data del provvedimento di assegnazione, salvo quanto previsto dall'art. 15 del presente Regolamento.

### **TITOLO III – CONTRATTO DI LOCAZIONE**

#### **Art. 10**

##### **Contratto di locazione - durata e rinnovo**

Il titolo del possesso dell'immobile è regolato da apposito contratto di locazione ai sensi della Legge n. 431/98 art. 2, co. 1 (durata quadriennale); il rinnovo del contratto si intende naturale, previa verifica della permanenza dei requisiti previsti dagli artt. 2 e 4 del presente regolamento.

## **TITOLO V - CORRISPETTIVO**

### **Art. 11**

#### **Il canone di locazione**

Il canone di locazione verrà applicato in base all'indice ISEE del nucleo familiare richiedente nella misura del 30% e comunque per un importo non inferiore ad € 100,00 al mese. Il canone è soggetto a variazioni annuali in funzione del variare della situazione economica del nucleo familiare risultante dalla dichiarazione ISEE.

Dalla scadenza del contratto fino al rinnovo o al rilascio, l'inquilino sarà tenuto al versamento del canone di locazione.

In caso di particolari momentanee difficoltà di ordine economico il conduttore potrà chiedere una diminuzione del canone di locazione.

Tale richiesta di modifica deve essere ampiamente motivata e documentata da ragioni di natura economico-sociale; la modifica del calcolo del canone di locazione viene disposta con determinazione del Responsabile del Settore Servizi alla Persona e può essere concessa per un periodo massimo di mesi dodici (anche non consecutivi) nell'arco del quadriennio.

Le spese per le utenze relative all'uso delle unità abitative (riscaldamento, energia elettrica, fornitura idrica, gas, telefono ecc.) sono poste a totale carico del conduttore dell'alloggio.

Le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile condominiale sono a totale carico del Comune-proprietario, mentre il conduttore dovrà tempestivamente provvedere alle ordinarie manutenzioni/riparazioni, per legge, attribuite al conduttore, oltre a rendicontare annualmente al Comune la manutenzione e la pulizia della caldaia.

Nessuna modifica, innovazione, trasformazione o miglioria ai locali ed agli impianti potrà comunque essere apportata dal conduttore se non consentita preventivamente per iscritto dal Comune. L'eventuale inosservanza di tale disposto comporta l'obbligo, per il contravventore, della rimessa in ripristino.

## **TITOLO VI - USO/GESTIONE**

### **Art. 12**

#### **Gestione degli alloggi**

La gestione e la manutenzione delle parti condominiali verrà affidata ad un amministratore di condominio.

I costi dell'amministrazione condominiale sono ripartiti, a norma di legge, tra proprietari e inquilini.

### **Art. 13**

#### **Uso area pedonale - chiusura**

L'area interessata dagli alloggi avrà un uso esclusivamente pedonale, non essendo ammessa né l'introduzione né la sosta di alcun veicolo motorizzato.

I conduttori devono farsi carico della buona conservazione degli spazi e delle attrezzature comuni.

Funzionari del Comune e dell'Istituto IRA potranno, previo avviso, ispezionare le singole abitazioni per verificarne le condizioni manutentive.

## **TITOLO VIII – AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE. REVOCA DEL CONTRATTO**

## **Art. 14**

### **Ampliamento del nucleo familiare**

L'assegnatario degli alloggi, al fine di rappresentare una diversa composizione del nucleo familiare titolare dell'assegnazione, deve produrre apposita domanda di ampliamento al Settore Servizi alla Persona.

Dopo che il Settore Servizi alla Persona ha accertato che l'inclusione dei nuovi componenti nel nucleo non comporta la perdita dei requisiti previsti dall'art. 4 e rispetta gli scopi di destinazione di cui all'art. 2 del presente Regolamento, provvederà ad aggiornare la composizione del nucleo originario dandone notizia all'interessato.

## **Art. 15**

### **Revoca del contratto**

L'assegnazione degli alloggi viene revocata con provvedimento del Responsabile del Settore Servizi alla Persona nei seguenti casi:

- a) per assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazione risultata falsa;
- b) nei casi in cui l'assegnatario:
  - b.1 - abbia ceduto tutto o in parte l'alloggio avuto in assegnazione;
  - b.2 - non abiti più stabilmente nell'alloggio assegnato, salva autorizzazione dell'ente proprietario;
  - b.3 - abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
  - b.4 - abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, di cui al precedente art. 4 nonché quelli previsti dall'avviso pubblico di assegnazione;
  - b.5 - abbia danneggiato l'immobile o per grave non rispetto delle norme regolamentari;
  - b.6 - non occupi l'alloggio assegnato entro quarantacinque giorni, salvo proroga da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza;
  - b.7 - non lo utilizzi per lo specifico uso cui è stato concesso;
  - b.8 - abbia danneggiato l'immobile anche a causa della mancata manutenzione ordinaria degli impianti che sono a carico dell'assegnatario;
  - b.9 - abbia una morosità superiore al 50% del canone annuo;
  - b.10 - ospiti presso la propria abitazione persone terze senza autorizzazione.

La verifica della situazione economica avviene ogni anno con la richiesta della certificazione ISEE.

Nel caso il limite di ISEE di cui all'art. 4 venga superato, o vengano a mancare i requisiti per l'accesso agli alloggi (art. 4), il Settore Servizi alla Persona comunica con lettera raccomandata all'assegnatario le risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegnando al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

Trascorso tale termine i nuclei familiari che oggettivamente non abbiano più i requisiti per rimanere, dalla data della comunicazione di cui al presente articolo sino alla data dell'effettivo rilascio dell'alloggio, sono tenuti a corrispondere un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone di locazione attualmente pagato aumentato del 50%.

Qualora l'assegnatario sia assistito da badante, in caso di decesso dello stesso, sarà necessario rispettare il preavviso nei confronti della badante, secondo quanto previsto dal CCNL che regola il lavoro delle badanti. Per il periodo di permanenza nell'alloggio da parte della badante, nel periodo di preavviso, sarà corrisposto il canone precedentemente applicato all'assegnatario, nel caso in cui l'occupazione si protragga, sarà dovuta l'indennità di occupazione pari al canone di locazione maggiorato del 50%.