

Requisiti ed indirizzi procedurali per lo svolgimento da parte dei Comuni delle verifiche riguardanti il possesso ed il mantenimento dei requisiti soggettivi dei locatari. Interventi di edilizia agevolata in locazione. Rinnovo dei contratti di locazione e subentro di nuovi locatari.

1. Finalità

Al fine di garantire parità di trattamento, in sede di verifica dei requisiti soggettivi dei nuovi nuclei familiari interessati all'assegnazione degli alloggi che si sono resi liberi o nel caso di rinnovo dei contratti di locazione, rientrati nei programmi di edilizia agevolata sotto elencati, si individuano i requisiti e gli indirizzi procedurali per lo svolgimento, secondo modalità uniformi delle procedure di competenza comunale.

2. Programmi Interventi di edilizia agevolata - Norme regionali di riferimento

- deliberazione della Giunta Regionale 12.10.2003 n. 440 "Linee guida e direttive per la predisposizione della proposta di Programma regionale di edilizia residenziale 2003-2005. Approvazione invito pubblico riservato ai Comuni toscani per la presentazione di proposte di intervento da inserire nel Piano Operativo Regionale ex D.M. 27.12.2001 - Programma Sperimentale "20.000 abitazioni in affitto";

- deliberazione della Giunta Regionale 6.10.2008 n. 768 "Interventi straordinari per la riduzione del disagio abitativo - Attuazione dei Protocolli di intesa tra la Regione Toscana, la Conferenza Episcopale Toscana e l'Arciconfraternita delle Misericordie di Pistoia per il reperimento e recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone regolato" e successive modificazioni ed integrazioni;

- decreto dirigenziale 31.10.2001 n. 5975 "Delibera CIPE 16.3.1994 Programma regionale di edilizia residenziale 1992-1995. Deliberazione G.R. n. 1188 del 29.10.2001 - Approvazione dell'Avviso pubblico riservato ai Comuni toscani per l'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi di edilizia agevolata ricadenti in programmi integrati di cui all'art. 16 della legge 179/1992";

- decreto dirigenziale 25 luglio 2005 n. 4114 "Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005. Approvazione dell'Avviso pubblico riservato ai Comuni toscani per l'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione";

- decreto dirigenziale 15 ottobre 2009, n. 5111 "Deliberazione del Consiglio regionale 29 luglio 2009, n. 43 Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 –

Misura straordinaria e urgente C “Concorso alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni”;

- decreto 4804 del 17.10.2008 “Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile di cui al D.M. 2295 del 26.03.2008. Approvazione bando regionale”;

- deliberazione GR 856 del 4.10.2010 “Piano nazionale di edilizia abitativa approvato con D.P.C.M. 16.7.2009 - Determinazione delle procedure e dei criteri per la redazione della proposta di piano coordinato degli interventi - partecipazione finanziaria della Regione Toscana”;

- deliberazione GR 1087 del 5.12.2011 “L.R. 29.06.2011 n. 25 art.22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa. Approvazione proposta di intervento relativa al L.O.D.E. Lucchese”.

3. Data di accertamento della verifica del possesso o del mantenimento dei requisiti soggettivi dei locatari

I Comuni individuano la data di accertamento per la verifica del possesso o del mantenimento dei requisiti soggettivi dei nuclei familiari dei locatari tenendo conto:

a) del termine di scadenza del secondo periodo di durata del contratto di locazione;

b) degli eventuali termini stabiliti nei contratti d'affitto per le procedure che il locatore e il locatario attivano per il rinnovo o per la rinuncia al rinnovo del contratto, così come previsto agli art. 2 e 3 della legge 9.12.1998 n. 431.

4. Requisiti soggettivi e condizioni dei nuclei familiari

4.1. I requisiti e le condizioni per beneficiare della locazione degli alloggi di edilizia agevolata, che si sono resi disponibili o in caso di rinnovo dei contratti, sono quelli di seguito specificati:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro Stato purché in regola con le norme vigenti in materia di immigrazione;

b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale determinato dal Comune;

c) non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato nel territorio della Regione Toscana o in una qualsiasi località extra regionale la cui distanza dal Comune competente sia inferiore a 50 Km. L'adeguatezza dell'alloggio, in assenza di altri diversi parametri stabiliti dal bando comunale è determinata in applicazione dei

parametri di cui dell'art. 12, comma 8 della L.R. n. 2/2019 e sue successive modificazioni e integrazioni;

- d) assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio italiano o all'estero, ivi compresi quelli dove ricorre la situazione di sovraffollamento, il cui valore complessivo sia superiore a 25.000,00 euro. 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 applicando i parametri IMU mentre per gli immobili situati all'estero il valore è determinato applicando i parametri IVIE (IVIE Imposta Valore Immobili Estero);

Le disposizioni di cui alle lettere c) e d) non si applicano quando il nucleo richiedente è titolare di un solo immobile ad uso abitativo con riferimento a ciascuna delle seguenti fattispecie:

- 1) 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;
- 2) alloggio dichiarato inagibile da parte del comune o altra autorità competente;
- 3) alloggio sottoposto a procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento emesso ai sensi dell'articolo 560 c.p.c.;

- e) avere un valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare, calcolato ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998 n. 109, non superiore ad euro 35.000,00.

Il limite come sopra definito è elevato applicando ad esso l'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati calcolato dal mese di approvazione della presente delibera fino al mese di dicembre dell'anno precedente a quello della verifica del mantenimento dei requisiti soggettivi;

- f) non avere ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi pubblici per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita, nonché in locazione, di alloggi costruiti, recuperati o comunque fruanti del concorso o del contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici.

4.2 Non costituiscono motivo di esclusione:

- a) l'assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, a condizione che la stessa sia formalmente risolta al momento della stipula del contratto di locazione e a condizione altresì che l'assegnatario sia in regola col pagamento del canone e non sia incorso in alcuna sanzione prevista dalle norme e da ogni altra disposizione di settore;

- b) l'acquisto o l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio che sia stato espropriato o sia stato dichiarato inagibile dalle autorità competenti o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- c) l'aver fruito del contributo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della legge n. 431/1998.

4.3 L'accesso e la permanenza negli alloggi ottenuti sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false costituiscono motivo di decadenza dal beneficio. Il provvedimento di decadenza è assunto dal Comune competente, è preordinato alla risoluzione di diritto del contratto di locazione e comporta l'inammissibilità della sottoscrizione di un nuovo contratto. Sul soggetto attuatore/operatore grava l'obbligo di assumere ogni conseguente adempimento di competenza entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento del provvedimento comunale di decadenza.

4.4 I requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare così come definito al successivo punto 6, al momento della presentazione della domanda e devono permanere alla data di assegnazione dell'alloggio.

4.5 Il Comune, in aggiunta ai requisiti obbligatori, può stabilire ulteriori specifici requisiti di accesso tenuto conto delle esigenze del territorio ed anche in relazione a particolari profili sociali ed economici delle diverse componenti della domanda di abitazioni in locazione.

4.6 Nel solo caso di rinnovo dei contratti di locazione, ed esclusivamente per il requisito reddituale, il nucleo familiare in caso di superamento della soglia del valore ISEE di cui alla lettera e) potrà mantenere la locazione dell'alloggio a condizione che sia in possesso del requisito reddituale fissato a suo tempo nel rispettivo bando regionale.

5. Ulteriori accertamenti

Il Comune accerta altresì che:

- il locatario o gli altri componenti il suo nucleo familiare ai quali è stato verificato il possesso dei requisiti soggettivi abbiano risieduto e occupato in modo continuativo l'alloggio durante il periodo della validità del contratto di locazione prossimo alla scadenza;
- l'alloggio non sia, neppure parzialmente, sublocato o ceduto in uso, fruito e utilizzato per destinazioni diverse da quella abitativa.

In ogni caso è facoltà del Comune svolgere, in qualunque momento, le verifiche sopra indicate.

6. Nucleo familiare

I requisiti sono valutati al nucleo familiare così come si compone alla data di accertamento. Per “nucleo familiare” si intende:

- a) la famiglia anagrafica costituita da una o più persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi o aventi finalità di reciproca assistenza morale o materiale, aventi dimora abituale nella medesima abitazione come risultante dai registri dell’anagrafe comunale;
- b) i coniugi sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare anche se residenti in abitazioni diverse, tranne nei casi per i quali sia stata pronunciata separazione giudiziale o sia intervenuta l’omologazione della separazione da parte del tribunale o sia intervenuto in proposito un provvedimento dell’autorità giudiziaria;
- c) per i soggetti la cui domanda di accesso ai benefici è motivata dalla intenzione di costituire un nuovo autonomo nucleo familiare, l’accertamento dei requisiti soggettivi avviene sempre in forma cumulativa ma prescindendo dai nuclei familiari di originaria appartenenza. A pena di decadenza dal beneficio e conseguente risoluzione di diritto del contratto di locazione, il nuovo nucleo deve risultare anagraficamente costituito e dimostrato nelle forme di legge entro e non oltre i tre mesi successivi alla data di stipula del contratto;
- d) tutti i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell’alloggio e al rispetto dei vincoli e delle condizioni conseguenti all’ottenimento del beneficio.

7. Locazioni successive alla prima – Locatari, importo del canone di affitto e durata del contratto

I contratti di locazione successivi al primo possono essere sottoscritti:

- dall’originario locatore titolare del precedente contratto o altro soggetto componente il nucleo familiare originario purché in possesso dei prescritti requisiti soggettivi;

- da nuovi soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare originario in conseguenza di contrazione di matrimonio, o di unione civile o convivenza di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze); è equiparata ad essa la formazione, risultante nei registri anagrafici, di nuove coppie conviventi legate da vincoli affettivi e finalizzate alla reciproca assistenza morale e materiale purché siano state costituite e durino da almeno due anni consecutivi dalla data di accertamento dei requisiti di cui al punto 3.

La coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, anche con l’acquisizione della residenza anagrafica, e l’ospitalità di terze persone non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare del coabitante o dell’ospite e non ingenerano alcun diritto al subentro nella locazione. L’ospitalità superiore a novanta giorni e la coabitazione devono essere preventivamente segnalate sia al soggetto attuatore/operatore sia al Comune competente, nei modi e nei termini stabiliti dal Comune.

Per la fissazione dell'importo del canone di locazione e la durata del contratti successivi al primo si applicano le disposizioni contenute nella normativa di riferimento in base alla quale sono stati realizzati gli alloggi locati.

8. Assegnazione alloggi disponibili

Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o non rinnovo del contratto sono assegnati secondo i criteri e modalità fissate dal Comune.

9. Obblighi informativi

Costituiscono motivo di inammissibilità del rinnovo del contratto di locazione, della sua eventuale proroga al termine della prima scadenza nonché della sottoscrizione di un nuovo contratto l'omessa presentazione da parte dei conduttori, nei termini e con le modalità prescritte dal Comune, della documentazione e di ogni altro elemento necessario per gli adempimenti comunali inerenti la verifica del mantenimento dei requisiti.

I Comuni trasmettono alla Regione i dati riguardati l'esito delle verifiche. La cadenza temporale e le modalità tecnico-operative della trasmissione dei dati sono concordate mediante intese tra il competente Settore della Regione Toscana e i Comuni interessati.

10. Disposizione di rinvio

Per quanto non specificamente contenuto dal presente atto si applicano:

- le disposizioni contenute nella normativa di riferimento in base alla quale sono stati realizzati gli alloggi locati;

- le norme sulla locazione previste nel Codice Civile, nella Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", nel Decreto Legislativo 25 luglio 1998 n. 286 "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero" e in ogni altra disposizioni legislativa vigente in materia.

11. Disposizione transitoria

Per i procedimenti di verifica sul possesso e mantenimento dei requisiti soggettivi dei locatari, già avviati alla momento della pubblicazione della presente deliberazione, si applicano gli indirizzi procedurali contenuti nei singoli bandi in base ai quali sono stati concessi i contributi per gli alloggi locati.