



COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Provincia di Firenze

**LOCAZIONE DI ABITAZIONE SUL LIBERO MERCATO E CONCESSIONE A
CITTADINI IN STATO DI BISOGNO PER MANCANZA DI ALLOGGIO.**

**APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 224 DEL 25-11-1996.
MODIFICATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 60 DEL 15-04-1999.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 1 dello Statuto comunale il quale annovera tra i principi fondamentali che debbono ispirare l'attività dell'ente "la realizzazione del diritto alla casa, contribuendo nei limiti dei suoi poteri istituzionali e delle sue possibilità finanziarie, alla soluzione dei problemi abitativi del proprio territorio" (co. VI) e "la tutela della fasce più svantaggiate della popolazione locale" (co. X);

DATO ATTO che il Comune di Campi Bisenzio risulta tra quelli classificati ad alta tensione abitativa e che l'Amministrazione Comunale è impegnata a porre rimedio a questa grave situazione, che colpisce soprattutto i cittadini con modeste possibilità economiche e perciò impossibilitati ad accollarsi completamente un canone di locazione calcolato ai sensi della Legge 359/1992, utilizzando tutti gli strumenti che l'ordinamento le mette attualmente a disposizione (si vedano, ad esempio, i contributi concessi ai cittadini che risolvono autonomamente il problema dell'abitazione, il ricovero provvisorio presso strutture alberghiere etc.) che in concreto si dimostrano però non sufficienti per le esigenze della cittadinanza;

RILEVATO come la disponibilità, peraltro assai scarsa, di alloggi di edilizia residenziale pubblica sia ben lontana dal poter risolvere i problemi di coloro che per vari motivi vengono a trovarsi senza abitazione, di conseguenza è spesso necessario ricorrere al ricovero presso strutture alberghiere o similari di famiglie sottoposte allo sfratto, con costi che risultano piuttosto elevati per l'Amministrazione; al contempo, una soluzione del genere non rappresenta certo il rimedio ottimale per offrire una sistemazione decorosa, idonea e duratura ai nuclei familiari in questione;

CONSIDERATO che il Consiglio comunale ha approvato, con deliberazione n. 9 del 29/01/1996, un articolato Regolamento per l'assegnazione, l'uso e la gestione di alloggi parcheggio di proprietà comunale, ma che per l'esiguo numero di questi ciò non è stato sufficiente a risolvere completamente le necessità alloggiative dei cittadini residenti a Campi Bisenzio;

RILEVATO, quindi, come l'Amministrazione comunale non sia, al momento, in grado di offrire a tutti i soggetti che si trovino in situazione di bisogno per mancanza di alloggio una soluzione abitativa definitiva ed idonea alle necessità del nucleo familiare richiedente e, conseguentemente, si renda necessario ed indifferibile ricorrere ad altri strumenti che il mercato delle locazioni è in grado di offrire;

RITENUTO OPPORTUNO, perciò, che il Comune reperisca sul libero mercato alloggi ricorrendo alla stipula di contratti di locazione con i privati proprietari ai sensi della Legge 392/1978, con canone calcolato ai sensi dei parametri definiti nella medesima Legge oppure, in alternativa e qualora non si addivenga ad un accordo in merito con i proprietari, ai sensi della Legge 359/1992;

PRECISATO che la Giunta Municipale provvederà con apposito atto, previa indagine di mercato, a stabilire i limiti ed i criteri per la valutazione della congruità del canone di locazione ove questo venga determinato ai sensi della Legge 359/1992;

DATO ATTO che gli alloggi così reperiti potranno essere assegnati in concessione temporanea a cittadini che si trovino in stato di bisogno per mancanza di abitazione in conseguenza di un provvedimento esecutivo di sfratto (non dovuto a morosità del conduttore), oppure si trovino in situazione di disagio sociale per assoluta mancanza ovvero grave e documentata inadeguatezza dell'alloggio attuale, oppure abitino attualmente in immobili interessati da interventi di recupero;

CONSIDERATA l'opportunità di regolamentare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti di cui al paragrafo precedente utilizzando lo strumento della concessione amministrativa e di determinarne la durata massima entro i limiti in cui sarà operante il contratto di locazione;

RILEVATA la necessità di determinare un idoneo meccanismo di calcolo del canone di concessione, mettendo in relazione il prezzo della locazione di un determinato alloggio con il reddito complessivo del nucleo familiare assegnatario finale del medesimo, il quale abbia come conseguenza che le famiglie economicamente più deboli e, presumibilmente, non in grado di sostenere interamente i canoni locativi che il mercato offre dopo l'entrata in vigore della Legge 359/1992, se ne accolleranno soltanto una parte fino ad un massimo del 35% del loro reddito familiare;

RITENUTO OPPORTUNO, comunque, escludere dalla possibilità di essere concessionari di alloggi ai sensi della presente deliberazione le sottoindicate categorie di persone:

- soggetti o nuclei familiari che vantino un reddito convenzionale annuale superiore al limite previsto per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica aumentato del 50% (ammontante, attualmente, a L. 26.250.000 convenzionali);
- soggetti o nuclei familiari che, indipendentemente dal reddito dichiarato, risultino in possesso: di auto superiore a 17 CV se alimentate a benzina oppure a 18 CV se alimentate a gasolio, immatricolate da meno di sei anni, ovvero di auto di lusso o sportive indipendentemente dall'anno di immatricolazione; di autocaravans o imbarcazioni da diporto ; di cavalli da corsa; di titoli azionari o di Stato con capitale impegnato superiore a L. 30.000,000;
- soggetti o nuclei familiari titolari di un diritto di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze della famiglia, ovvero coloro che risultino occupanti senza titolo di alloggi di proprietà A.T.E.R. o siano destinatari di un provvedimento definitivo di sfratto per morosità;
- soggetti o nuclei familiari che risiedano nei Comune da meno di due anni;

VISTA la necessità di prestare, ove richiesta, una garanzia nei confronti del locatore-proprietario dell'alloggio per un importo massimo corrispondente a tre mensilità del canone di locazione;

DATO ATTO che, per quanto non specificamente disposto nella presente deliberazione nonché nello schema di contratto di locazione e di provvedimento di concessione amministrativa che risultano allegati al presente atto sub A e B, andranno applicate le norme contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29/01/1996 e nel relativo Regolamento allegato;

DATO ATTO, infine, dei pareri espressi, ai sensi dell'art. 53 della Legge 142/1990, dai responsabili dei competenti uffici sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile e dal Segretario Generale del Comune per quanto attiene alla legittimità del presente provvedimento;

DELIBERA

1) di autorizzare la Giunta Municipale ad emanare specifici provvedimenti con i quali si prendano in locazione, nell'ambito del libero mercato, alloggi destinati a civile abitazione, conformi alla normativa civilistica e di categoria catastale compresa tra l'A/2 e l'A/5 stipulando con i privati proprietari appositi contratti di locazione dei quali si approva il relativo schema di contratto che costituisce l'allegato A parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) di stabilire, relativamente al contratto di locazione definito al punto precedente, che:

a) i canoni dovranno essere calcolati secondo i parametri definiti dalla Legge 392/1978, oppure, in alternativa e qualora non si addivenga ad un accordo con il locatore, secondo le modalità indicate nella Legge 359/1992 e cioè avvalendosi della facoltà di concordare patti in deroga alle norme sull'equo canone, fermo restando che la Giunta Municipale provvedere con proprio atto e previa indagine di mercato a stabilire i criteri ed i limiti in base ai quali si dovrà valutare la congruità del canone nel caso di applicazione della Legge 359/1992;

b) la durata della locazione, trattandosi di esigenze di natura transitoria dell'Amministrazione comunale così come previsto dall'art 1, co. II, della Legge 392/1978, è determinata in anni quattro o periodo inferiore stabilito di comune accordo fra le parti con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile;

e) qualora richiesta venga prestata a favore del proprietario dell'immobile adeguata garanzia per un importo massimo corrispondente a tre mensilità del canone di locazione;

3) di destinare gli alloggi così reperiti sul mercato immobiliare a nuclei familiari che si trovino in una delle condizioni previste nell'art. 1 del Regolamento comunale per l'assegnazione degli alloggi - parcheggio (approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 29/01/1996);

4) di escludere, comunque, dalla possibilità di essere assegnatari di un alloggio ai sensi del presente provvedimento le seguenti categorie di persone:

- soggetti o nuclei familiari che posseggano un reddito complessivo convenzionale annuale superiore al limite previsto per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica aumentato del 50% (ammontante, attualmente, a L. 26.250.000 convenzionali);

- soggetti o nuclei familiari che, indipendentemente dal reddito dichiarato, risultino in possesso: di auto superiore a 17 CV se alimentata a benzina oppure a 18 CV se alimentata a gasolio, immatricolate da meno di sei anni, ovvero di auto di lusso o sportive indipendentemente dall'anno di immatricolazione; di autocaravans o imbarcazioni da diporto; di cavalli da corsa; di titoli azionari o di Stato con capitale impegnato superiore a L. 30.000.000;

- soggetti o nuclei familiari titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso od abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze della famiglia in questione (così come definito dall'art. 5, co. 1 lett. C, della L.R. 25/1989) compreso entro la distanza di 100 Km. dal Comune di Campi Bisenzio;

- soggetti o nuclei familiari che risultino occupanti senza titolo di alloggi di proprietà A.T.E.R., ovvero siano stati sfrattati per morosità dai medesimi alloggi oppure da alloggi di proprietà privata se il canone era determinato ai sensi della Legge 392/1978;

- nuclei familiari che risiedano nei territorio del Comune di Campi Bisenzio da meno di due anni;

5) di autorizzare la Giunta Municipale ad adottare specifici provvedimenti di concessione amministrativa (del quale si approva il relativo schema che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione) al fine di regolamentare il rapporto tra Amministrazione comunale e assegnatario finale dell'unità abitativa;

6) di stabilire, relativamente all'atto di concessione di cui al punto precedente, che:

a) la durata della concessione verrà stabilita di volta in volta fermo restando che la durata massima è di 5 anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione della concessione medesima;¹

b) l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di chiedere la riconsegna dell'alloggio in qualsiasi momento tramite l'invio di lettera raccomandata A.R. Entro trenta giorni dal ricevimento della medesima l'alloggio dovrà essere restituito libero da persone o da cose senza che il concessionario possa far valere alcuna pretesa o titolo su di esso;

c) il sistema di calcolo del canone di concessione, che dovrà essere versato all'Amministrazione comunale dal nucleo familiare assegnatario, si determini mettendo in relazione il canone di locazione dell'alloggio con il reddito complessivo annuale del nucleo familiare, di modo che:

- se il canone di locazione costituisce il 35% del reddito convenzionale del nucleo familiare, o percentuale inferiore, il concessionario verserà al Comune un canone di concessione equivalente al quello di locazione;

- se il canone di locazione, invece, è superiore al 35% del reddito del nucleo familiare, il canone di concessione sarà calcolato come segue: al canone di locazione sarà detratto il 35% del reddito convenzionale del nucleo familiare; sul risultato di questa sottrazione verrà ulteriormente detratto un 10%: la cifra risultante sarà a carico del comune;

- per le persone che non posseggono alcun reddito o che si trovino in situazione di particolare disagio sotto il profilo socio-economico, debitamente documentata da apposita relazione del servizio sociale, l'Amministrazione comunale potrà farsi carico di una quota del canone locativo superiore a quanto sopra previsto, fermo restando che il 35% di eventuali redditi convenzionali deve essere destinato al pagamento della quota di concessione;

d) gli oneri condominiali, le spese necessarie per l'ordinaria manutenzione dell'alloggio e le spese per le utenze di acqua, gas ed energia elettrica resteranno a carico degli assegnatari degli alloggi i quali potranno anche stipulare contratti relativi alle utenze;

e) la mora di oltre sessanta giorni nel pagamento di una mensilità del canone di concessione o degli oneri condominiali comporterà, previo preavviso in cui si conceda un termine massimo di trenta giorni per il pagamento dell'arretrato, la revoca della concessione;

f) il concessionario, a garanzia degli obblighi che assume, potrà essere tenuto a versare una cauzione pari ad un massimo di tre mensilità del canone di locazione;

7) di determinare, per tutto quanto attiene il presente provvedimento, il reddito complessivo del nucleo familiare secondo le modalità previste nell'art. 2 del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi-parcheggio, prendendo in considerazione i modelli 101 o 740 riferiti all'anno precedente a quello della richiesta dell'alloggio, ovvero, in caso di variazioni significative del reddito del nucleo familiare in questione, la busta paga relativa all'ultimo mese antecedente la richiesta medesima. Resta ferma la possibilità dell'Amministrazione comunale di verificare, con cadenza almeno annuale, che le condizioni economiche del nucleo assegnatario non siano mutate, anche facendo riferimento a dati oggettivi sul tenore di vita della famiglia, e, ove del caso, modificare l'entità del canone secondo quanto previsto al punto precedente sub c;

8) di ritenere applicabili, per tutto quanto non specificamente disposto nel presente provvedimento e nello schema di contratto di locazione e di concessione amministrativa allegati sub A e B, le norme contenute nella deliberazione del Consiglio comunale N. 9 del 29/01/1996 e nel Regolamento a quella allegato;

¹ Comma così modificato con Deliberazione C.C. n. 60 del 15/04/1999.

9) di autorizzare la Giunta municipale, qualora si riscontri l'esistenza nel territorio comunale di altri alloggi locati da privati a Pubbliche Amministrazioni e da queste messi a disposizione di cittadini privi di alloggio, ad attivare le necessarie procedure per subentrare in tale rapporto di locazione, ferme restando tutte le altre clausole dell'accordo precedentemente sottoscritto, in particolare per quanto riguarda l'entità del canone e le modalità di pagamento;

10) di stabilire che il presente provvedimento non comporta alcuna assunzione di spesa, rinviandosi ai successivi atti della Giunta Municipale con i quali verranno approvati i singoli contratti di locazione ed i conseguenti provvedimenti di concessione amministrativa.