



Comune di Genova

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI CIVICA PROPRIETA' APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE ED INDISPONIBILE.

**(Delibera C.C. 28 del 21/3/2001 , mod. delibera
C.C. 81 del 9/7/2001 e C.C. 1 del 13/1/2004)**

Art. 1 (Oggetto del regolamento)

1. Il presente regolamento ha per oggetto le modalità di assegnazione e di gestione degli immobili ad uso abitativo di civica proprietà appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile e degli alloggi di proprietà di società a prevalente capitale pubblico locale appositamente costituite o partecipate dal Comune, ai sensi del D. Lgs. n. 267/2000 ovvero aziende pubbliche, con esclusione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
2. Le norme del presente regolamento si applicano alle attività di gestione del patrimonio ad uso abitativo, con esclusione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia se svolte dalla Civica Amministrazione sia se svolte da società a prevalente capitale pubblico locale appositamente costituite o partecipate dal Comune, ai sensi del D. Lgs. n. 267/2000 ovvero aziende pubbliche.

Art. 2 (Assegnazione di alloggio civico)

1. Gli alloggi civici sono assegnati, a seguito di istanza, sulla base di specifica graduatoria.
2. La graduatoria viene formulata sulla base dei punteggi così come individuati dall'allegata Tabella A.
3. La graduatoria viene formulata ed aggiornata almeno ogni tre mesi con Determinazione Dirigenziale del Responsabile della competente Direzione.
4. In caso di calamità, quali terremoti, esondazioni, scoppi ed analoghi eventi che abbiano determinato l'impossibilità di utilizzare immobili ad uso abitativo, la Giunta Comunale può, con apposito motivato provvedimento, prescindendo dai requisiti di cui al presente Regolamento e indipendentemente dalla Graduatoria, disporre assegnazioni temporanee di alloggi del patrimonio comunale per far fronte alla correlata emergenza abitativa.
5. La Giunta Comunale, con apposito provvedimento, può destinare alloggi del patrimonio comunale, prescindendo dai requisiti e indipendentemente dalla graduatoria, per la sistemazione di soggetti affidati temporaneamente dal Tribunale dei Minorenni al Comune oltre il compimento della maggiore età.

Art. 3 (Requisiti per l'inserimento nella graduatoria).

1. Situazione di Emergenza Abitativa che si verifica in uno dei seguenti casi:
 - a. Mancanza di alloggio senza sistemazione alcuna.

- b. Mancanza di casa coniugale a seguito di assegnazione della stessa all'altro coniuge in conseguenza di separazione con omologa del Tribunale ovvero con sentenza, ovvero per sentenza di rilascio dell'immobile nei confronti di uno dei conviventi more uxorio.
- c. Mancanza di alloggio con contestuale sistemazione in luogo non ad uso abitativo permanente quali, ad esempio, roulotte, baracca, box, cantina, magazzino, negozio.
- d. Mancanza di alloggio a seguito di ordinanza di sgombero per pubblica incolumità. Nel caso in cui l'alloggio sia abitato dal proprietario è necessario che l'evento che ha determinato lo sgombero non sia imputabile al proprietario stesso.
- e. Perdita del possesso o della detenzione di alloggio nell'ambito di procedimento espropriativo.
- f. Sentenza di convalida di sfratto.
- g. Permanenza in struttura di accoglienza.
- h. Alloggi in locazione igienicamente non idonei, insalubri, con attestazione ASL.
- i. Gravi conflittualità accertate dalle Forze dell'Ordine.
- j. Gravi conflittualità segnalate con relazione dei Servizi Sociali ovvero A.S.L. con riferimento ad utenti assistiti, di norma, da almeno 6 mesi.

2. Reddito:

Il reddito annuale lordo imponibile di tutto il nucleo richiedente derivante sia da lavoro dipendente o assimilabile, al netto degli abbattimenti previsti, sia da lavoro autonomo deve essere conforme al limite ed ai criteri stabiliti annualmente dalla Regione Liguria per gli alloggi di ERP.

3. Titolarità di diritti reali su beni immobili:

- a. assenza di diritti di proprietà, o altro diritto reale inerente immobili ad uso abitativo su tutto il territorio nazionale, da parte del richiedente e di tutti i componenti del suo nucleo familiare, con rendita catastale complessivamente superiore a €. 500.000;
- b. assenza di diritti di proprietà, o altro diritto reale inerente immobili ad uso non abitativo su tutto il territorio nazionale, da parte del richiedente e di tutti i componenti del suo nucleo familiare, con rendita catastale complessivamente superiore a:
 - i. €. 1.470.000 per la categoria C/1 (locali ad uso commerciale),
 - ii. €. 500.000 per le restanti classi della categoria C (Magazzini, stabilimenti, autorimesse, tettoie) e per i terreni,
 - iii. €. 1.000.000 per la cat. A/10 (Uffici);
- c. assenza di diritti di proprietà, o altro diritto reale inerente beni immobili, qualunque sia la categoria di appartenenza, su tutto il territorio nazionale, da parte del richiedente e di tutti i componenti del suo nucleo familiare, con valore catastale complessivamente superiore a €. 52.500.000.

4. Assenza di provvedimenti di decadenza, rilascio, annullamento dell'assegnazione per motivi imputabili all'assegnatario, revoca della concessione o sentenza di rilascio di alloggi pubblici. Assenza di denunce per occupazioni abusive:

- a. Assenza di provvedimenti di decadenza, di rilascio, di annullamento dell'assegnazione di alloggi di E.R.P. per motivi imputabili all'assegnatario, di revoca della concessione pronunciati dal Dirigente dell'Ufficio competente, ovvero di provvedimenti di condanna al rilascio pronunciati dall'Autorità Giudiziaria per alloggi pubblici, negli ultimi cinque anni, nei confronti del richiedente e di tutti i componenti del suo nucleo.
- b. Assenza di denunce per occupazioni abusive di alloggio pubblico nei confronti del richiedente e di tutti i componenti del suo nucleo. Nel caso in cui ci sia stata denuncia di occupazione abusiva potrà essere accolta nuova istanza di assegnazione purché siano decorsi cinque anni dal momento del rilascio dell'alloggio occupato abusivamente e purché sia stata saldata l'indennità di occupazione relativa.
- c. Nel caso di decadenza e/o sfratto per morosità relativi ad alloggi pubblici, la domanda potrà essere accolta, anche in deroga a quanto previsto dalla lettera a) del presente punto, purché sia stata regolarizzata la posizione debitoria.

5 Requisiti per cittadini stranieri:

I cittadini stranieri che presentano domanda di alloggio, oltre ai requisiti del presente articolo, devono essere in possesso del Permesso di soggiorno ovvero della Carta di soggiorno a norma della D. Lgs. n. 286/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

6. Residenza nel Comune di Genova.

Art. 4 (Situazioni valutabili per l'attribuzione del punteggio)

1. Per l'inserimento in graduatoria, è attribuito alle situazioni di emergenza abitativa di cui all'art. 3, comma 1, nonché alle seguenti condizioni soggettive il punteggio di cui all'allegata Tabella A:
 - a. Persone sole ultrasessantacinquenni.
 - b. Handicappati, invalidi, ovvero disabili con invalidità superiore al 74%.
 - c. Inoccupati o iscritti alle liste di disoccupazione o alle liste di mobilità, con minori a carico;
 - d. Persone sole con minori a carico;
 - e. Presenza di ultrasessantacinquenni nel nucleo.
 - f. Presenza di minori nel nucleo.
 - g. Presenza di patologie che determinano l'esenzione dal ticket sanitario (nel caso di patologie diverse da quelle che hanno determinato l'invalidità).

Art. 5 (Individuazione degli assegnatari)

1. Gli alloggi che si rendano disponibili sono assegnati secondo l'ordine della graduatoria e tenendo conto del numero dei vani e della composizione del nucleo richiedente, previa verifica del permanere dei requisiti di cui all'art. 3 del presente Regolamento.
2. Gli assegnatari possono rinunciare senza perdere il diritto a future eventuali assegnazioni nei seguenti casi:
 - a. necessità dell'assegnatario o di un componente il nucleo familiare di un alloggio più vicino al presidio sanitario al quale rivolgersi per continue cure e/o assistenza a causa di accertate gravi condizioni di salute non di carattere temporaneo;
 - b. presenza nell'assegnatario o in alcuni dei componenti il nucleo familiare di invalidità motoria dovuta ad una disabilità, anzianità o malattia che comportino una diminuzione permanente della deambulazione e l'alloggio disponibile sia situato in edifici di difficile accesso o privi di ascensore.
3. Nei casi di rinuncia all'alloggio non motivata l'interessato perderà automaticamente il diritto all'assegnazione per un periodo pari a due anni; solamente allo scadere di tale termine, l'interessato potrà ripresentare istanza di assegnazione di alloggio appartenente al patrimonio disponibile della Civica Amministrazione.

Art. 6 (Stipulazione dei contratti di locazione o delle concessioni amministrative a seguito di prima assegnazione di alloggi civici)

1. Per la stipulazione dei contratti di locazione o delle concessioni amministrative a seguito di prima assegnazione di alloggi civici si applica la tipologia contrattuale prevista dall'art. 2, comma 1 della L. 431/98, con durata di 4 anni, rinnovabili per altri 4 anni e con un canone determinato mantenendo i parametri già stabiliti in applicazione della L. 392/78 (con un incremento annuale pari al 75% della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente).
2. In caso di contratti di locazione stipulati per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile, secondo la previsione dell'art. 1, comma 3, della L. 431/98.

Art. 7 (Rinnovo dei contratti di locazione e delle concessioni amministrative)

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del primo comma dell'art. 6 del presente regolamento il Comune può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto con le modalità e per le motivazioni individuate all'art. 3 della L. 431/98.
2. Alle successive scadenze il contratto si risolve e la disdetta è comunicata nei termini di legge.

3. Il rinnovo del contratto è subordinato:
- a. all'assenza di danni cagionati all'immobile assegnato in locazione;
 - b. all'assenza di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria di condanna per comportamenti molesti nei confronti degli altri inquilini del condominio;
 - c. all'assenza di provvedimenti dell'autorità Giudiziaria di condanna per danni cagionati, nella conduzione dell'immobile, ad altri inquilini del condominio;
 - d. all'effettiva occupazione in modo continuativo dell'immobile locato;
 - e. all'assenza di diritti reali su beni immobili, per tutti i componenti del nucleo familiare, come specificato all'art. 3, comma 3 del presente Regolamento. In ogni caso, l'assegnatario (e tutti i componenti del suo nucleo familiare) che entro sei mesi dall'avvenuto accertamento della sussistenza di diritti reali su beni immobili derivanti da successione o donazione, con rendita catastale superiore al limite di cui all'articolo 3, comma 3, del presente regolamento, rientri nelle condizioni di cui al precedente capoverso della presente lettera e), non perde il diritto alla permanenza nel rapporto di locazione. Tale beneficio potrà essere concesso una sola volta.;
 - f. ad un reddito complessivo del nucleo familiare, al netto degli abbattimenti previsti dalla Legge, non superiore al limite previsto dalla normativa regionale vigente per la permanenza nel rapporto di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero, per un periodo di tempo non superiore ad anni 4 da quello in cui si verifica il superamento del limite, non vengono considerati i redditi prodotti dai figli facenti ancora parte del nucleo familiare dell'assegnatario e degli eventuali coniugi degli stessi.
4. Nell'ipotesi in cui venga riscontrata la presenza di coabitanti non autorizzati, il contratto non potrà essere rinnovato fino a quando non venga sanata l'irregolarità mediante richiesta di ampliamento, in base alle modalità poste dagli articoli 10 e seguenti e successiva autorizzazione, ovvero allontanamento del coabitante non autorizzato.
5. L'istanza di ampliamento ovvero l'eventuale allontanamento del coabitante non autorizzato dovranno intervenire entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'Ufficio competente.
6. In caso di inottemperanza entro i termini indicati alla precedente lettera, si procederà alla finita locazione ovvero alla revoca della concessione amministrativa.
7. In presenza di morosità, il contratto potrà essere rinnovato purché il conduttore ovvero il concessionario abbia concordato un piano di rateizzazione secondo le modalità di cui all'art. 20 del presente Regolamento.

8. In caso di mancata sottoscrizione dell'impegno al pagamento della morosità entro 90 giorni dal ricevimento della relativa richiesta, si procederà allo sfratto per finita locazione ovvero, nell'ipotesi di concessione amministrativa, al recupero dell'alloggio.

Art. 8 (Mancato rinnovo)

1. Nell'ipotesi in cui, per qualunque motivo, il contratto di locazione scaduto non venga rinnovato, nelle more del recupero dell'alloggio, si applica una indennità mensile di occupazione pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al 75% della variazione accertata ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
2. Dal momento della esecutività del provvedimento di rilascio e comunque fino all'effettivo rilascio dell'immobile, l'indennità di cui al precedente comma 1 è aumentata del 20% ai sensi dell'art. 6, comma 6 della Legge. n. 431/1998.
3. Nell'ipotesi in cui sia stata avviata l'istruttoria per il rinnovo, l'occupante dell'alloggio, nelle more della valutazione relativa corrisponderà parimenti l'indennità di occupazione come sopra indicata e, a seguito della stipulazione del contratto di rinnovo si applicherà il canone effettivamente dovuto, in base alla situazione reddituale del nucleo familiare, oltre al conguaglio relativo al periodo di indennità di occupazione, periodo che viene ad essere computato nella nuova durata contrattuale.
4. Trascorsi sei mesi dalla data di convocazione per la stipulazione del contratto di rinnovo, se l'inquilino non si è presentato, si attiva la procedura per il recupero dell'alloggio mediante la finita locazione.
5. Si deroga al principio posto dal precedente comma 4 in presenza di impedimenti dell'inquilino o di altro familiare da lui delegato dovuti a forze di causa maggiore.
6. Alla mancata presentazione per la stipulazione del contratto è equiparata la mancata esibizione della documentazione reddituale.
7. Fatto salvo quanto previsto dai precedenti commi del presente articolo, in caso di mancato rinnovo dovuto all'assenza dei requisiti previsti dalla lettera f) del comma 3, dell'articolo 7, la competente Direzione comunale offrirà l'alloggio in vendita all'occupante, od altro componente del nucleo residente, i quali potranno aderire all'offerta entro sei mesi. In caso di mancata adesione, si procederà al recupero dell'alloggio mediante finita locazione.

Art. 9 (Tipologia contrattuale applicabile in sede di rinnovo)

1. In sede di rinnovo si applica la tipologia contrattuale prevista dall'art. 2 comma 1 della L. 431/98 con libera determinazione del canone, quantificato diversamente a seconda del reddito posseduto dal nucleo familiare e con durata di 4 anni, con le seguenti modalità:
 - a. per nuclei familiari con reddito entro il limite indicato dalla normativa regionale per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il canone di locazione sarà determinato mantenendo i parametri già stabiliti in applicazione della L. 392/78 (con un incremento annuale pari al 75% della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente);
 - b. per i nuclei familiari con un reddito compreso tra il limite previsto per l'assegnazione degli alloggi di ERP e il 150% del limite stesso, il canone di locazione sarà determinato nella misura del 150% del canone determinato mantenendo i parametri già stabiliti in applicazione della L. 392/78 (con un incremento annuale pari al 75% della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente);
 - c. per i nuclei familiari con un reddito compreso tra il 151% ed il 200% del reddito previsto per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il canone di locazione sarà determinato nella misura del 200% del canone determinato mantenendo i parametri già stabiliti in applicazione della L. 392/78 (con un incremento annuale pari al 75% della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente);
 - d. per i nuclei familiari con un reddito superiore al doppio del limite per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, si provvederà, nei termini di legge, a comunicare la disdetta per finita locazione, al fine di consentire il recupero di alloggi pubblici che dovranno essere assegnati per fare fronte alle esigenze di emergenza abitativa.
2. Al verificarsi di un mutamento della situazione reddituale che ha determinato, in sede di rinnovo, l'applicazione di un canone in base ai criteri di cui al precedente comma 1, lettere b) e c), potrà essere stipulato, a seguito di richiesta della persona interessata e comunque prima della scadenza e purché i soggetti interessati fossero percettori di reddito, un nuovo contratto di locazione secondo le modalità di cui al comma 1, lettere a) e b), nei casi in cui la variazione di reddito derivi da:
 - a. dalla perdita del lavoro e conseguente stato di disoccupazione per almeno sei mesi,
 - b. dal decesso di uno dei componenti il nucleo familiare,
 - c. da una modifica del nucleo familiare derivante da particolari condizioni adeguatamente comprovate.

3. Ai rapporti contrattuali in corso al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento, al verificarsi di un mutamento della situazione reddituale che ha determinato, in sede di rinnovo, l'applicazione di un canone superiore a quello determinato in base alla Legge n. 392/1978, potrà essere stipulato, a seguito di richiesta della persona interessata e comunque prima della scadenza, un nuovo contratto di locazione secondo le modalità di cui al precedente comma 1, purché la variazione di reddito derivi da una delle condizioni previste al precedente comma 2.

Art. 10 (Ampliamento del nucleo familiare)

1. E' consentito l'ampliamento permanente del nucleo familiare dell'assegnatario di alloggio appartenente al "patrimonio abitativo comunale", purché non si creino situazioni di sovraffollamento estremo, come definito in base ai criteri posti dalla normativa regionale, fatta eccezione qualora si riscontrino situazioni di emergenza abitativa.
2. E' consentito, in capo alle persone a favore delle quali l'assegnatario di alloggio pubblico richiede l'ampliamento, il diritto di proprietà intera o pro quota ovvero altro diritto reale su immobili comunque classificati, purché la rendita catastale derivante dalla somma delle proprietà dei componenti il nucleo familiare autorizzato non sia superiore al limite di cui al precedente art. 3, comma 3.
3. Il reddito complessivo, al netto degli abbattimenti previsti dalla legge, derivante dalla somma dei redditi degli inquilini autorizzati e di coloro a favore dei quali è richiesto l'ampliamento non deve essere superiore al limite previsto dalla normativa regionale vigente per la permanenza nel rapporto di assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Art. 11 (Ampliamento automatico del nucleo familiare)

1. Il nucleo familiare assegnatario dell'alloggio si intende automaticamente ampliato nelle seguenti ipotesi:
 - a. matrimonio di uno dei componenti il nucleo familiare autorizzato a risiedere nell'alloggio pubblico, purché siano mantenuti i requisiti previsti dall'art. 10 del presente Regolamento che verranno accertati successivamente al rilascio dell'autorizzazione. Nel caso di mancanza dei citati requisiti verrà data la disdetta per finita locazione alla prima scadenza contrattuale utile.
 - b. nascita di figlio di uno dei componenti il nucleo familiare autorizzato a risiedere nell'alloggio pubblico. Sono equiparati alla nascita di un figlio la adozione ed il provvedimento di affidamento del Giudice.

Art. 12 (Ampliamento a seguito di istanza)

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente art. 10, è consentito l'ampliamento del nucleo familiare, a seguito di istanza dell'assegnatario comunque motivata, nelle seguenti ipotesi:
 - a. rientro nel nucleo del coniuge, dei figli che non abbiano un nucleo familiare proprio e degli ascendenti di uno dei componenti del nucleo familiare autorizzato a risiedere nell'alloggio pubblico;
 - b. convivenza more-uxorio;
 - c. membri del nucleo familiare quali figli, discendenti, collaterali sino al terzo grado e affini sino al secondo grado che, pur con nucleo familiare proprio, si trovino in condizioni oggettive e soggettive di emergenza abitativa tali da consentire l'assegnazione di un alloggio pubblico, in base ai criteri dettati dall'articolo 3.
2. Ai fini del presente articolo, si considerano le seguenti ipotesi:
 - a. per nucleo familiare proprio si intende quello costituito da coniugi o conviventi more uxorio con eventuali figli a carico;
 - b. non costituisce nucleo familiare proprio il figlio con figli a carico.

Art. 13 (Successione nel contratto in caso di trasferimento definitivo dell'assegnatario per abbandono del nucleo familiare)

1. E' consentita la successione nel rapporto contrattuale relativo ad alloggi appartenenti al "patrimonio abitativo comunale" in caso di trasferimento definitivo dell'assegnatario per abbandono del nucleo familiare a coloro che, convivendo con l'assegnatario al momento del trasferimento, facevano parte del nucleo familiare già dal momento dell'assegnazione, ovvero a coloro che hanno conseguito un regolare ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario da almeno un anno.
2. In deroga a quanto disposto dal precedente comma 1, non è consentita la successione nel rapporto contrattuale relativo ad alloggi appartenenti al "patrimonio abitativo comunale" in caso di trasferimento definitivo dell'assegnatario per abbandono del nucleo familiare, qualora l'assegnatario stesso sia titolare di diritti reali su beni immobili ai sensi dell'art. 3, comma 3 del presente Regolamento e lo stato di abbandono del nucleo familiare non sia confermato da accertamenti della Polizia Municipale ovvero con altre forme idonee.

Art. 14 (Successione nel contratto)

1. In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal Giudice a quest'ultimo.
3. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto.
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per "abituamente conviventi" si intendono coloro che al momento del decesso del locatario risultano anagraficamente residenti nell'immobile da almeno sei mesi.
5. Alla prima scadenza utile del contratto di locazione si procederà al suo rinnovo, previa verifica dei requisiti di cui all'articolo 7, della sussistenza, al momento della voltura, delle condizioni di cui agli articoli 10 e 12 in capo al successore, nonché dell'assenza di provvedimenti di decadenza, annullamento dell'assegnazione, revoca della concessione o sentenza di rilascio di alloggi pubblici come previsto all'articolo 3, comma 4.

Articolo 14 bis (Regolarizzazione rapporti locativi)

E' consentita la regolarizzazione del rapporto locativo per quegli alloggi che risultino occupati senza titolo alla data del 01/01/2001 e in cui si riscontri una o più delle seguenti situazioni:

- a. Presenza nel nucleo di persone ultracinquantacinquenni
- b. Presenza nel nucleo di handicappati, invalidi, disabili (con invalidità superiore al 74%)
- c. Presenza nel nucleo di minori

La regolarizzazione è subordinata a quanto previsto dall'art. 7 comma 3 lettere a - b - c - d - e - f.

E' inoltre subordinata al possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 commi 2 - 3 - 5 - 6 per l'assegnazione.

E' infine subordinata al recupero del canone dovuto dal momento dell'occupazione, calcolato secondo le indicazioni dell'art. 8, comma 2 fino al momento della stipula del contratto di locazione anche mediante rateizzi concordati ai sensi dell'art. 20 con le seguenti precisazioni:

- a. Gli interessi di cui al comma 3 dell'art. 20 sui canoni dovuti dal momento dell'occupazione saranno conteggiati a decorrere dal momento dell'occupazione stessa
- b. Il pagamento del 50% del debito di cui al comma 5 dell'art. 20 è condizione irrinunciabile per la stipula, e dovrà essere effettuato entro il termine massimo di un anno dalla data di accoglimento dell'istanza di regolarizzazione. In caso di inadempienza verrà dato corso al recupero dell'alloggio

- c. La mancata accettazione delle condizioni di cui sopra determinerà l'avvio del recupero del bene

Art. 15 (Rimborso per il recupero delle spese sostenute per lo sgombero di alloggi)

1. Ai nuclei familiari sfrattati o sgomberati da alloggi di civica proprietà sarà addebitata, a titolo di rimborso spese per l'effettuazione dello sgombero, una somma di denaro calcolata in relazione alla tipologia e durata dell'intervento, secondo i criteri e le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 16 (Cambio di alloggio)

1. Gli assegnatari di alloggi civici possono proporre istanza di cambio di alloggio nel rispetto dei requisiti e delle motivazioni di cui ai seguenti articoli;
2. Il cambio di alloggio a seguito di istanza di parte sarà effettuato sulla base di una specifica graduatoria predisposta secondo i criteri dettati dalla Giunta Comunale;
3. Il cambio di alloggio è disposto d'ufficio, compatibilmente con l'effettiva disponibilità ed in base alle necessità della Civica Amministrazione, temporaneamente ovvero definitivamente, nei seguenti casi:
 - a. accertamento di situazioni che rendano l'alloggio inabitabile;
 - b. interventi su alloggi inseriti in piani di ristrutturazione o recupero;
 - c. messa in vendita dell'alloggio nel caso in cui il conduttore non aderisca all'offerta di acquisto purchè nel condominio non tutti i conduttori abbiano aderito all'offerta di vendita e non più di tre alloggi rimangano eventualmente invenduti. In tal caso il cambio è subordinato all'accettazione, da parte dell'inquilino, del nuovo alloggio che dovrà possedere caratteristiche analoghe all'alloggio di cui l'Amministrazione vuole disporre e il cambio potrà comunque essere incentivato, previa assunzione di adeguato provvedimento, con eventuali contributi per il trasloco, per il trasferimento delle utenze, per lavori di ristrutturazione dei servizi igienici e degli impianti elettrici e di riscaldamento.

Art. 17 (Requisiti per il cambio di alloggio)

1. Gli assegnatari di alloggi facenti parte del "patrimonio abitativo comunale" possono proporre istanza di cambio di alloggio nel rispetto dei seguenti requisiti:
 - a. Contratto di locazione ovvero concessione amministrativa stipulata da almeno un anno;
 - b. Possesso dei requisiti previsti per il rinnovo come individuati all'art. 7 del presente Regolamento;

- c. Assenza di morosità, ovvero morosità rateizzata e con rispetto della rateizzazione.

Art. 18 (Motivazioni per ottenere il cambio di alloggio)

1. L'istanza di cambio può essere presentata in presenza delle seguenti motivazioni:
 - a. Esigenze derivanti da patologie idoneamente comprovate;
 - b. Necessità di avvicinarsi ad un Presidio Medico;
 - c. Sovrautilizzo ovvero sottoutilizzo dell'alloggio assegnato;
 - d. Esigenza di eliminazione di situazioni di grave e comprovato disagio abitativo;
 - e. Istanza di coabitazione da parte di due o più nuclei familiari già residenti in alloggi comunale;
 - f. Istanza di cambio consensuale da parte di due o più nuclei familiari già residenti in alloggi comunali.

Art. 19 (Obblighi del richiedente il cambio di alloggio)

1. Il cambio è subordinato all'accettazione del nuovo alloggio nelle condizioni manutentorie in cui si trova ed all'impegno a rilasciare l'alloggio precedente libero da persone o cose entro il termine stabilito dai competenti Uffici.

Art. 20 (Morosità)

1. Il competente Ufficio provvede alla diffida nei confronti del conduttore dei canoni scaduti e dei relativi interessi in caso di mancato pagamento di più di due mensilità anche non consecutive del canone di locazione o di concessione.
2. Il conduttore diffidato può fare istanza di rateizzazione dei canoni scaduti non pagati con una dilazione non superiore alle 60 mensilità, in rapporto alla capacità reddituale del conduttore moroso. Detta dilazione sarà gravata da interessi calcolati al tasso legale a decorrere dalla data di scadenza del canone non pagato.
3. In caso di rateizzazione concessa ai sensi del precedente comma 2, gli interessi sui canoni scaduti, da calcolarsi al tasso legale fino alla data di decorrenza della rateizzazione, potranno essere corrisposti in un'unica soluzione entro tale data ovvero potranno essere rateizzati su istanza della parte interessata.
4. Fermi restando i limiti di cui ai precedenti commi 2 e 3, la rateizzazione del debito potrà essere concessa solo se strutturata in modo tale da prevedere il pagamento di almeno il 50% dello stesso entro la scadenza contrattuale.

5. Conformemente a quanto disposto dal precedente comma 4, la rateizzazione potrà essere concessa ai conduttori con contratto in scadenza solo previo versamento di almeno il 50% del debito.
6. La mancata accettazione delle condizioni di cui ai precedenti commi, nonché l'interruzione dei pagamenti rateizzati, salvo comprovati, gravi motivi, comporta l'attivazione della procedura di sfratto per morosità.
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle situazioni di morosità pre-esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Articolo 20 bis (Fondo sociale)

1. E' costituito un fondo sociale al fine di sanare la morosità di locatari in situazioni di grave e comprovato disagio socio – economico
2. Possono beneficiare del Fondo i locatari in difficoltà economiche derivanti da:
 - a. Perdita del lavoro da parte dell'unico percettore di reddito all'interno del nucleo
 - b. Grave malattia, che abbia comportato spese sia mediche sia di assistenza non sostenuta dal S.S.N. di un componente del nucleo
 - c. Decesso dell'unico percettore di reddito

Che contemporaneamente si trovano in uno stato di grave disagio sociale, avuto riguardo alla complessiva situazione economico – patrimoniale ed alla composizione del nucleo

Art. 21 (Alloggi appartenenti al patrimonio indisponibile)

1. Gli alloggi di custodia e di servizio sono assegnati dalle Direzioni di competenza.
2. Nell'ipotesi in cui la Direzione competente ritenga non più necessario un alloggio per funzioni di servizio ovvero di custodia, il relativo alloggio rientrerà nella disponibilità della Direzione che gestisce il Patrimonio Immobiliare, fino a che non si ripresentino esigenze di servizio ovvero di custodia.
3. Al cessare dell'incarico che ha determinato l'assegnazione dell'alloggio di custodia ovvero di servizio, il concessionario dovrà rilasciare l'alloggio libero entro 90 giorni dalla relativa comunicazione in caso di assenza dei requisiti previsti dal presente Regolamento per l'assegnazione e per il mantenimento del rapporto di locazione.
4. Gli alloggi di custodia ubicati nell'ambito di edifici scolastici di proprietà comunale, forniti allo Stato a norma della L. n. 23/1996, possono essere assegnati dal Responsabile dell'Istituto scolastico con successiva presa d'atto e sottoscrizione di apposita concessione da parte della Direzione che gestisce il Patrimonio Immobiliare Indisponibile.

5. Le concessioni di cui al precedente punto 4 sono a titolo gratuito fatto salvo il recupero delle spese derivanti da consumi da addebitarsi a carico del concessionario.

Art. 22 (Commissione Comunale di indirizzo e di controllo sulla condizione abitativa)

1. Presso l'Assessorato alle Politiche Abitative del Comune di Genova è istituita una "Commissione Comunale di indirizzo e controllo sulla condizione abitativa".
2. La Commissione è composta dai seguenti soggetti:
 - a. Assessore alle Politiche Abitative, con funzioni di Presidente;
 - b. Tre rappresentanti delle OO.SS. Confederali maggiormente rappresentative sul territorio;
 - c. Sette rappresentanti del Consiglio Comunale di cui tre della minoranza;
 - d. Tre rappresentanti delle Associazioni degli Inquilini maggiormente rappresentative firmatarie di accordi nazionali e locali.
3. La Commissione può avvalersi del contributo dei Consigli di Circoscrizione, degli Uffici Comunali, nonché dei diversi soggetti che operano sul territorio.
4. La Commissione è coadiuvata da una segreteria, composta da due dipendenti comunali.
5. La Commissione si riunisce obbligatoriamente almeno quattro volte all'anno.
6. La Commissione svolge le seguenti funzioni:
 - a. Concorre a formulare proposte per il piano annuale per l'assegnazione di alloggi di civica proprietà, per valutarne il loro numero, la loro tipologia ed ubicazione, il loro fabbisogno in relazione alle condizioni socio-economiche della cittadinanza;
 - b. Acquisisce i dati relativi all'andamento delle assegnazioni e della gestione del patrimonio abitativo;
 - c. Formula proposte in materia di nuove esigenze abitative che possono sorgere sul territorio.

Art. 23 (Richieste di riesame)

1. Avverso i provvedimenti di negazione di uno dei benefici previsti dal presente Regolamento può essere proposta richiesta di riesame al Responsabile della competente Direzione.

Art. 24 (Norme transitorie)

1. Le norme del presente Regolamento si applicano anche alle pratiche in via di istruttoria ed ai rapporti contrattuali in corso al momento dell'entrata in vigore dello stesso.

TABELLA A

Per l'inserimento in graduatoria è attribuito alle situazioni di emergenza abitativa di cui all'art. 3, comma 1 nonché alle situazioni soggettive, il punteggio specificato:

Situazioni Oggettive:

- | | |
|--|----------|
| 1. Mancanza di alloggio senza sistemazione alcuna: | 24 punti |
| 2. Mancanza di casa coniugale a seguito di assegnazione della stessa all'altro coniuge in conseguenza di separazione con omologa del Tribunale ovvero con sentenza, ovvero sentenza di rilascio dell'immobile nei confronti di uno dei conviventi more uxorio. | 18 punti |
| 3. Mancanza di alloggio con contestuale sistemazione in luogo non ad uso abitativo permanente quali, ad esempio roulotte, baracca, box, cantina, magazzino, negozio. | 12 punti |
| 4. Mancanza di alloggio a seguito di ordinanza di sgombero per pubblica incolumità. Nel caso in cui l'alloggio sia abitato dal proprietario, è necessario che l'evento che ha determinato lo sgombero non sia imputabile al proprietario stesso. | 10 punti |
| 5. Perdita del possesso o della detenzione di alloggio nell'ambito di procedimento espropriativo. | 10 punti |
| 6. Sentenza di convalida di sfratto | 10 punti |
| 7. Permanenza in Strutture di accoglienza | 10 punti |
| 8. Alloggi in locazione igienicamente non idonei, insalubri, con attestazione ASL | 08 punti |
| 9. Sentenza di convalida di sfratto per morosità | 06 punti |
| 10. Gravi conflittualità accertate dalle Forze dell'Ordine | 06 punti |
| 11. Gravi conflittualità segnalate con relazione dei Servizi Sociali ovvero A.S.L. con riferimento ad utenti assistiti, di norma, da almeno 6 mesi | 04 punti |

Punteggi aggiuntivi:

- | | |
|---|----------|
| 12. Sgombero, sfratto o esproprio al momento dell'esecuzione del provvedimento. Per le sentenze di sfratto il punteggio aggiuntivo verrà attribuito al momento della notifica del precetto di rilascio. | 10 punti |
| 13. Decorrenza termini di permanenza in struttura di accoglienza al momento della comunicazione della data di dimissioni. | 10 punti |

14. Sfratto per morosità al momento della notifica del preavviso di rilascio 10 punti

Situazioni soggettive:

15. Persone sole ultra sessantacinquenni 08 punti

16. Handicappati, invalidi ovvero disabili (con invalidità + 74%): 08 punti

17. Inoccupati o iscritti alle liste di disoccupazione o alle liste di mobilità,
con minori a carico 08 punti

18. Persone sole con minori a carico 05 punti

19. Presenza di ultra sessantacinquenni nel nucleo (per ogni presenza) 02 punti

20. Presenza di minori nel nucleo (per ogni presenza) 02 punti

21. Presenza di patologie che determinano l'esenzione del ticket sanitario 01 punto
(nel caso di patologie diverse da quelle che hanno determinato l'invalidità)

Note:

1. Le situazioni di emergenza abitativa derivanti da sfratto o sgombero possono essere fatte valere solamente dall'intestatario del contratto e dal suo nucleo familiare anagraficamente accertato.
2. I punteggi da 1 (uno) a 11 (undici) non sono cumulabili;
3. Il punteggio di cui al n. 12 è cumulabile con quello di cui al nn. 4, 5 e 6;
il punteggio di cui al n. 13 è cumulabile con quello di cui al n. 7;
il punteggio di cui al n. 14 è cumulabile con quello di cui al n. 9;
4. Il punteggio di cui al n. 15 non è cumulabile con quello di cui al numero 19;
5. Per ogni giorno solare di anzianità dalla data di inserimento in graduatoria si aggiungono 0.01 punti;
6. A parità di punteggio, verrà data priorità alla domanda con maggiore anzianità;
7. Al variare della situazione oggettiva, comunicata a cura dell'interessato e, qualora necessario, idoneamente documentata, si considera l'evento che dà luogo al maggior punteggio. Il punteggio derivante dall'anzianità pregressa viene annullato e se ne attribuisce uno nuovo a partire dal momento della variazione.
8. In presenza di nuove situazioni soggettive, comunicate a cura dell'interessato e, qualora necessario, idoneamente documentate, verrà attribuito il relativo punteggio.
9. Il cambio di residenza in altro alloggio comporterà l'esclusione dalla graduatoria.

SOMMARIO

ART. 1 (OGGETTO DEL REGOLAMENTO)	2
ART. 2 (ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO CIVICO)	2
ART. 3 (REQUISITI PER L'INSERIMENTO NELLA GRADUATORIA). ...	2
ART. 4 (SITUAZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO)	4
ART. 5 (INDIVIDUAZIONE DEGLI ASSEGNATARI)	4
ART. 6 (STIPULAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE O DELLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE A SEGUITO DI PRIMA ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI CIVICI)	5
ART. 7 (RINNOVO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DELLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE)	5
ART. 8 (MANCATO RINNOVO)	7
ART. 9 (TIPOLOGIA CONTRATTUALE APPLICABILE IN SEDE DI RINNOVO)	7
ART. 10 (AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE)	9
ART. 11 (AMPLIAMENTO AUTOMATICO DEL NUCLEO FAMILIARE) ..	9
ART. 12 (AMPLIAMENTO A SEGUITO DI ISTANZA)	9
ART. 13 (SUCCESSIONE NEL CONTRATTO IN CASO DI TRASFERIMENTO DEFINITIVO DELL'ASSEGNATARIO PER ABBANDONO DEL NUCLEO FAMIGLIARE)	10
ART. 14 (SUCCESSIONE NEL CONTRATTO)	10
ARTICOLO 14 BIS (REGOLARIZZAZIONE RAPPORTI LOCATIVI)	11

ART. 15 (RIMBORSO PER IL RECUPERO DELLE SPESE SOSTENUTE PER LO SGOMBERO DI ALLOGGI)	12
ART. 16 (CAMBIO DI ALLOGGIO)	12
ART. 17 (REQUISITI PER IL CAMBIO DI ALLOGGIO)	12
ART. 18 (MOTIVAZIONI PER OTTENERE IL CAMBIO DI ALLOGGIO)	13
ART. 19 (OBBLIGHI DEL RICHIEDENTE IL CAMBIO DI ALLOGGIO) .	13
ART. 20 (MOROSITÀ)	13
ARTICOLO 20 BIS (FONDO SOCIALE)	14
ART. 21 (ALLOGGI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE)	14
ART. 22 (COMMISSIONE COMUNALE DI INDIRIZZO E DI CONTROLLO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA)	15
ART. 23 (RICHIESTE DI RIESAME)	15
ART. 24 (NORME TRANSITORIE)	15
TABELLA A	17