



CITTÀ DI VIAREGGIO

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, L'ASSEGNAZIONE E LA CONDUZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA A CANONE CONCORDATO

(Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28/04/2025)

Indice

- Art. 1 – Oggetto
- Art. 2 – Requisiti
- Art. 3 – Nucleo familiare
- Art. 4 – Domanda di partecipazione e termini di presentazione
- Art. 5 – Istruttoria delle domande
- Art. 6 – Commissione di valutazione
- Art. 7 – Criteri di valutazione per l'attribuzione del punteggio
- Art. 8 – Validità della graduatoria
- Art. 9 – Consegna dell'alloggio
- Art. 10 – Locazione degli alloggi
- Art. 11 – Obblighi derivanti dal contratto di locazione
- Art. 12 – Disposizioni transitorie e finali

Principi e finalità

Il Comune di Viareggio, nell'ambito delle politiche abitative volte a favorire il diritto all'abitare, diversificando l'offerta abitativa, mette a disposizione alloggi di edilizia agevolata con un canone di locazione determinato ex L. 431/98 a sostegno delle famiglie in possesso dei requisiti previsti.

Art. 1 Oggetto

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e i procedimenti inerenti l'assegnazione e la gestione di alloggi afferenti a immobili di edilizia agevolata da concedere in locazione a canone concordato a nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti.

Art. 2 Requisiti

A pena di esclusione, i requisiti indicati nel presente articolo devono essere posseduti al momento della pubblicazione del bando dal richiedente e da tutti i componenti del nucleo familiare, fatta

Settore Edilizia Residenziale Pubblica e Sistemi Informativi – Ufficio Casa

Tel: 0584 966808 – 846 – 847 – 877

Email: ufficiocasa@comune.viareggio.lu.it - Pec: comune.viareggio@postacert.toscana.it



CITTÀ DI VIAREGGIO

eccezione per i punti a) b) e c) che si riferiscono soltanto al soggetto che sottoscrive la domanda, e permanere fino al momento dell'assegnazione. I requisiti saranno soggetti a verifica periodicamente e comunque al momento dell'eventuale rinnovo del contratto.

Possono accedere alla locazione a canone concordato i nuclei familiari in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione europea; i cittadini extracomunitari hanno diritto di accesso secondo quanto previsto dalle disposizioni statali che regolano la materia;
- b) assenza di condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a cinque anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena;
- c) residenza anagrafica o sede di attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nel Comune di Viareggio. La permanenza di tale requisito deve essere verificata al momento dell'assegnazione dell'alloggio;
- d) valore ISEE ordinario del nucleo familiare, risultante dall'attestazione rilasciata dall'INPS ed in corso di validità al momento della presentazione della domanda, compreso tra € 12.500,00 e € 36.151,98.

Per i nuclei di nuova formazione ai sensi dell'art. 3, verrà preso in considerazione il valore ISEE risultante dall'attestazione ISEE ordinaria del nucleo anagrafico di appartenenza. Per le coppie di futura formazione verranno presi in considerazione i valori ISEE risultanti dalle attestazioni ISEE ordinarie dei due nuclei familiari di appartenenza. Per essere ammessi è sufficiente che almeno uno dei due valori ISEE dei nuclei familiari di riferimento rientri nei limiti previsti dalla presente lettera. Nel caso in cui entrambi i valori ISEE rientrino nei limiti previsti, ai fini della graduatoria, verrà preso in considerazione il valore ISEE più basso;

e) assenza di titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato a una distanza pari o inferiore a 50 km dal Comune di Viareggio. L'alloggio è inadeguato alle esigenze del nucleo familiare quando ricorre la situazione di sovraffollamento come determinata ai sensi dell'art. 12 comma 8 L.R.T. 2/2019;

f) 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. 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);

g) valore del patrimonio mobiliare non superiore a 30.000,00 euro. Tale valore si calcola applicando al valore del patrimonio mobiliare dichiarato ai fini ISEE, al lordo delle franchigie di cui al DPCM n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa;



- h) non superamento del limite di 50.000,00 euro di patrimonio complessivo. Il patrimonio complessivo è composto dalla somma del patrimonio immobiliare e del patrimonio mobiliare, fermo restando il rispetto dei limiti di ciascuna componente come fissati alle lettere f) e g);
- i) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggi realizzati con contributi pubblici o finanziamenti agevolati concessi per l'acquisto in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;
- j) non occupare o non aver occupato, negli ultimi cinque anni, senza autorizzazione un alloggio di E.R.P. o altro immobile di proprietà pubblica.

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

- 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. Tale disposizione si applica anche ai nuclei familiari di cui all'articolo 9, comma 3, L.R.T. 2/2019;
- alloggio dichiarato inagibile da parte del Comune o altra autorità competente; in caso di avvenuta rimessa in pristino il titolare è tenuto a darne comunicazione al Comune;
- alloggio sottoposto a procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento emesso ai sensi dell'articolo 560 del C.P.C..

Nel caso di valore superiore a € 25.000,00, anche pro quota, l'immobile deve essere giuridicamente indisponibile.

Art. 3 Nucleo familiare

Il nucleo familiare è quello definito dall'art. 9 della LRT 2/2019 composto da una sola persona ovvero dai soggetti sotto indicati:

- i coniugi non legalmente separati e i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo con essi conviventi;
- le coppie anagraficamente conviventi more uxorio;
- le persone unite civilmente ovvero conviventi di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);
- i soggetti legati da vincoli di parentela o affinità, fino al terzo grado, anagraficamente conviventi;
- i soggetti legati da vincoli affettivi ed i soggetti legati da finalità di reciproca assistenza morale e materiale, anagraficamente conviventi.



CITTÀ DI VIAREGGIO

Ove ricorra un'esigenza di autonomia dei nuclei familiari, possono non essere inclusi nella domanda, ovvero presentare una domanda distinta, i soggetti di seguito indicati, anche se anagraficamente conviventi nell'ambito di un nucleo familiare più ampio alla data di pubblicazione del bando, facendo comunque riferimento alla situazione economica dell'intero nucleo familiare di origine:

- le coppie coniugate;
- le coppie anagraficamente conviventi more uxorio da almeno due anni, ovvero unite civilmente o conviventi di fatto ai sensi della legge 76/2016;
- la persona singola con figli fiscalmente a carico;
- la persona singola giudizialmente separata, con perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale.

Al fine della formazione di un nuovo nucleo familiare possono altresì presentare domanda congiunta i soggetti di seguito indicati:

- i componenti di coppie di futura formazione;
- due o più famiglie composte ciascuna da una sola persona alla data di pubblicazione del bando.

Per il coniuge non legalmente separato, anche se non residente, devono essere comunque dichiarati i dati anagrafici e reddituali. Qualora fosse in atto un procedimento di separazione legale, è necessario presentare successivamente dichiarazione attestante l'intervenuta omologazione della sentenza. I dati anagrafici e reddituali di entrambi i genitori devono essere dichiarati anche nel caso di figli riconosciuti da soggetti non residenti anagraficamente nello stesso indirizzo, nel caso in cui non sia stato accertato, in sede giurisdizionale o tramite altro documento equipollente che attesti la reale situazione del nucleo familiare ovvero l'abbandono da parte del genitore.

Art. 4

Domanda di partecipazione e termini di presentazione

Le modalità e i termini di presentazione della domanda saranno specificati in ciascun bando finalizzato alla formazione della graduatoria.

Art. 5

Istruttoria delle domande

Il Responsabile del procedimento provvede all'istruttoria delle domande e all'attribuzione dei punteggi secondo quanto stabilito nel Bando e formula la graduatoria provvisoria che è approvata con Determinazione Dirigenziale.

Settore Edilizia Residenziale Pubblica e Sistemi Informativi – Ufficio Casa

Tel: 0584 966808 – 846 – 847 – 877

Email: ufficiocasa@comune.viareggio.lu.it - Pec: comune.viareggio@postacert.toscana.it



Art. 6

Commissione di valutazione

All'esame delle opposizioni alla graduatoria provvisoria, pervenute nei termini previsti dal bando, provvederà una commissione che esprime un parere obbligatorio, non vincolante, composta da:

- Dirigente dell'Ufficio Casa, o suo delegato con funzione di Presidente;
- un Funzionario dell'Ufficio Patrimonio;
- un rappresentante nominato di concerto tra i Sindacati degli Inquilini maggiormente rappresentativi a livello nazionale;
- un dipendente dell'Ufficio Casa, con funzioni di segretario verbalizzante.

La Commissione esamina le motivazioni dell'opposizione, esprimendo il proprio parere, e trasmette gli atti al Dirigente affinché, con Determinazione dirigenziale, provveda all'approvazione della graduatoria definitiva.

Art. 7

Criteri di valutazione per l'attribuzione del punteggio

I punteggi per la collocazione in graduatoria sono indicati nel bando ed i relativi criteri di valutazione, che lo stesso bando definirà, possono riguardare:

- a) nuclei familiari mono-genitoriali (cioè composti da un solo genitore) con uno o più figli minori a carico;
- b) nuclei familiari con uno o più figli minori a carico;
- c) nuclei familiari composti da una o due persone che alla data di pubblicazione del bando abbiano compiuto il sessantacinquesimo anno di età;
- d) presenza nel nucleo familiare di soggetti che alla data di pubblicazione del bando siano riconosciuti invalidi con certificato dell'autorità competente;
- e) provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione, o altro atto equipollente, con esclusione dello sfratto per morosità.

In caso di parità di punteggio tra più nuclei, prevale il nucleo con la condizione reddituale inferiore.

In caso di ulteriore parità, si procede a sorteggio.

Art. 8

Validità della graduatoria

La graduatoria definitiva è valida per quattro anni. In caso di disponibilità di alloggi da assegnare, coloro i quali sono collocati in posizione utile nella graduatoria, convocati per l'assegnazione,



dovranno confermare la permanenza di tutti i requisiti dichiarati al momento della domanda. In caso di perdita dei requisiti il concorrente sarà cancellato dalla graduatoria.

È facoltà del Comune aggiornare la graduatoria con un bando integrativo che sarà pubblicato con le stesse modalità del bando generale.

Art. 9

Consegna dell'alloggio

Publicata la graduatoria definitiva, i concorrenti saranno chiamati, in base alla posizione nella stessa, per la stipula del contratto di locazione e la consegna dell'alloggio che verrà individuato, dall'Ufficio Casa, considerando il numero dei componenti il nucleo familiare e la tipologia dell'alloggio.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto, anche a seguito di sollecito, e/o mancata presa in consegna dell'alloggio non motivata o nei termini assegnati, il concorrente verrà cancellato dalla graduatoria.

Art. 10

Locazione degli alloggi

Gli alloggi sono concessi in locazione per un periodo corrispondente a quanto previsto dall'art. 2, commi 3 e 5 della L. n. 431/1988, sulla base di un contratto tipo elaborato nell'ambito degli accordi territoriali.

All'atto della stipula del contratto di locazione, l'assegnatario dovrà versare una somma pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto canoni né produttiva di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Per quanto riguarda le spese accessorie, gli inquilini dovranno corrispondere a titolo di acconto, al momento della stipula del contratto, una somma idonea per le spese condominiali che saranno ripartite tra i condomini, secondo quanto stabilito al momento della sottoscrizione del contratto.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT.

Le spese di bollo del contratto sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore il quale dovrà corrispondere la quota di sua spettanza, pari alla metà degli oneri di registrazione.



La gestione dei rapporti di locazione, compreso tutto ciò che attiene al pagamento dei canoni e delle spese accessorie, farà capo al Comune proprietario, salve successive determinazioni dell'Amministrazione che affidino la gestione degli alloggi a soggetti terzi.

Art. 11

Obblighi derivanti dal contratto di locazione

Gli obblighi del conduttore sono quelli indicati nel contratto di locazione.

Dopo il primo periodo di locazione di anni tre, il contratto di locazione è rinnovabile per ulteriori anni due a condizione che il conduttore e i componenti il proprio nucleo familiare risultino in possesso dei requisiti di accesso e che non risultino morosità o inadempimenti contrattuali a suo carico.

È causa di risoluzione del contratto la non stabile occupazione dell'alloggio e l'ospitalità di terzi non autorizzati dal Comune, nonché la sopraggiunta titolarità durante il periodo di locazione di beni immobili come descritti all'art. 2 lettera e), f) ed il superamento dei limiti previsti all'art. 2 lettera g) ed h) del presente regolamento.

Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avverrà mensilmente, secondo le modalità specificate nel contratto di locazione, e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Trascorso inutilmente tale termine il contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. In tal caso il conduttore dovrà lasciare l'alloggio libero da cose e persone entro trenta giorni dalla data di risoluzione del contratto; da tale data, e per tutto il periodo di successiva occupazione dell'alloggio, il conduttore sarà tenuto a corrispondere l'indennità di occupazione.

Trascorsi i trenta giorni senza che il rilascio sia avvenuto, il conduttore perderà per intero il deposito cauzionale sul quale comunque il Comune proprietario avrà diritto di ritenere il proprio credito; sarà inoltre tenuto a rifondere al proprietario tutte le spese sostenute per la liberazione forzata dell'alloggio.

Il recesso del conduttore è ammesso con un preavviso non inferiore a due mesi, in difetto saranno trattenuti i corrispondenti canoni e le spese accessorie.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto. È altresì causa di risoluzione del contratto l'assenza dei requisiti previsti dal vigente regolamento per gli alloggi di edilizia agevolata a canone concordato, che dovranno essere mantenuti per tutta la durata della locazione. Il venire meno dei requisiti determina il procedimento per il rilascio dell'alloggio.



CITTÀ DI VIAREGGIO

Per tutto quanto non specificato, fa fede il contratto di locazione.

Art. 12

Disposizioni transitorie e finali

Il presente regolamento si applica alle assegnazioni in locazione di immobili di proprietà del Comune di Viareggio, destinati all'edilizia agevolata a canone concordato, a seguito dell'approvazione del primo bando utile.

Per quanto riguarda gli inquilini attualmente in locazione, in vista della scadenza dei relativi contratti di locazione, si procederà al rinnovo del contratto ex L. 431/98 previa verifica dei requisiti ex art. 2 del presente regolamento limitatamente alle lettere a), b), c), e), f), g), h) ed all'assenza di morosità nel pagamento di canone e utenze.

Per quanto non previsto si rinvia alle disposizioni di cui al Codice civile in tema di locazione.

Il presente Regolamento abroga il precedente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 73 del 30/11/2022.