



COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

CAP 20092

C.F. 01971350150

P.I. 00727780967

FAX 02-66011464

PROVINCIA DI MILANO

REGOLAMENTO CASA

BUONI CASA

ASSEGNAZIONE IN DEROGA

INTERVENTI ECONOMICI DI SOSTEGNO

PARTE 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

1. Il presente regolamento disciplina interventi di sostegno a favore di nuclei familiari con problemi abitativi.
2. Possono beneficiare degli interventi di sostegno disciplinati dal presente regolamento anche i nuclei familiari sfrattati o sfrattandi da alloggi siti nel territorio comunale.

Art. 2

1. I nuclei familiari interessati, per usufruire degli interventi di cui al presente regolamento, devono possedere i seguenti requisiti:
 - a) residenza nel Comune di Cinisello Balsamo da almeno un anno (per i richiedenti il contributo di cui all'art. 12, che si trovano nella condizione di cui alla lett. c., il periodo può essere anche non continuativo);
 - b) reddito complessivo, determinato in conformità al disposto regionale vigente all'atto della presentazione della domanda e relativo alle disposizioni per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
 - c) non essere assegnatari in proprietà o con patto di futura vendita di abitazione costruita a totale carico o con il concorso ed il contributo dello Stato, della Regione o di altro Ente pubblico;
 - d) non essere titolari del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto di un'abitazione secondo le disposizioni regionali in materia;
2. I requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda e verificati al momento dell'assegnazione dell'alloggio ovvero dell'erogazione del beneficio, da parte del richiedente e, segnatamente alle lett. b.), c.), d.), del precedente primo comma, da parte degli altri componenti il nucleo familiare.
3. Ai fini del presente regolamento, si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti o adottivi e dagli affiliati con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola; fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purchè la stabile convivenza con il concorrente duri da almeno due anni dalla richiesta o dal bando e sia dimostrata nelle forme di legge. Sono considerati componenti il nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza, istituita e dichiarata nelle forme di legge, abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

Art. 3

1. Sono causa di esclusione, dagli interventi di cui al presente regolamento, i provvedimenti emessi negli ultimi due anni ovvero ancorchè pregressi non ottemperati, fondati:
 - a) sulla morosità del conduttore o subconduttore (salvo casi eccezionali di particolare gravità riguardanti nuclei familiari composti da minori e/o da anziani ultrasessantacinquenni e/o da portatori di handicap). Tale condizione, per quanto riguarda assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica in quota riserva, può essere derogata con atto deliberativo motivato della Giunta Comunale previo parere obbligatorio vincolante della Commissione di cui all'art. 17 del presente Regolamento (comma aggiunto dalla deliberazione C.C. n. 129 del 15.10.1998) .
 - b) sulla disponibilità da parte del conduttore di altra abitazione adeguata alle proprie esigenze familiari, ovunque ubicata sul territorio nazionale;
 - c) sulle occupazioni abusive, salvo i requisiti previsti dalla legge.
2. Saranno considerati morosi temporanei e quindi ammessi ai benefici:
 - a) nuclei familiari con reddito costituito unicamente da pensione con entrate complessive pari o minori al canone di locazione purchè esso risulti da un contratto regolarmente registrato;
 - b) quando nel nucleo familiare si verificano situazioni di licenziamento, mobilità, cassa integrazione, ovvero ogni altra situazione che provochi una caduta di reddito.

PARTE 2° - "BUONI CASA"

Art. 4

1. Il competente dirigente, previo parere della Commissione di cui al successivo art. 17, nei limiti degli stanziamenti annualmente previsti nel bilancio dell'Ente può concedere "buoni casa a fondo perduto" a:
 - a) nuclei familiari sfrattati o sfrattandi, che ne facciano richiesta nei termini annualmente prestabiliti dalla Giunta;
 - b) famiglie di nuova formazione: vengono considerate tali le famiglie formate da non più di due anni dalla data di apertura del bando;
 - c) famiglie di futura formazione: l'erogazione del buono casa avverrà all'atto della costituzione, nelle forme di legge, della nuova famiglia, comunque entro un anno dalla data di pubblicazione del bando;
 - d) nuclei familiari soggetti a piano di vendita di alloggi di proprietà di enti pubblici e privati.
2. L'Amministrazione Comunale sottoporrà a verifiche periodiche il permanere del nucleo familiare denunciato. Queste verifiche avverranno nel triennio successivo con la comminatoria della decadenza dal beneficio e restituzione delle somme percepite.
3. La concessione del buono è finalizzata all'acquisizione o assegnazione in proprietà di alloggio avente le caratteristiche ed i requisiti previsti dall'art. 7.

4. I richiedenti devono essere in possesso dei requisiti previsti agli art. 2 e 3 del presente regolamento.

Art. 5

1. L'ammontare del buono casa è determinato dai parametri:

- a) reddito complessivo del nucleo familiare;
- b) numero dei componenti il nucleo familiare;

secondo la seguente tabella:

REDDITO COMPLESSIVO		NUMERO COMPONENTI IL NUCLEO FAMILIARE (ammontare del buono casa)				
Lavoro dipendente	Lavoro autonomo	Fino a due	Fino a tre	Fino a quattro	Fino a cinque	Fino a sei
6197,48	6197,48	9296,22	10329,14	11362,05	12394,97	13427,88
12394,97	12394,97	8263,31	9296,22	10329,14	11362,05	12394,97
15493,71	15493,71	0	8263,31	9296,22	10329,14	11362,05
25822,84	25822,84	0	0	8263,31	9296,22	10329,14

2. I limiti di reddito sopra indicati sono determinati secondo i criteri previsti dalla normativa regionale in materia di E.R.P.

Art. 6

1. I buoni casa possono essere concessi nei limiti delle disponibilità economiche annualmente previste dal Comune ai richiedenti in possesso dei requisiti prescritti dal presente regolamento e secondo i seguenti criteri di priorità:

- 1) sfratto eseguito;
- 2) sfratto in fase di esecuzione;
- 3) sfratto dichiarato con sentenza esecutiva;
- 4) presenza nel nucleo familiare di minori di 16 anni, di anziani ultrasessantacinquenni o di persone handicappate;
- 5) nuclei familiari soggetti a piano di vendita di alloggi di proprietà di enti pubblici e privati;
- 6) nuclei familiari di nuova formazione;
- 7) nuclei familiari di futura formazione.

2. A parità di condizioni, verrà considerata l'anzianità di residenza in Cinisello Balsamo e le famiglie legate da vincolo di matrimonio.

Art. 7

1. L'abitazione oggetto dell'acquisto o assegnazione in proprietà, ovunque ubicata, può essere:
 - a) regolarmente occupata dal richiedente in qualità di inquilino;
 - b) libera costruita;
 - c) realizzata in edilizia convenzionata con ultimazione prevista entro 12 mesi dalla data di richiesta del contributo.
2. Non è ammesso l'acquisto di abitazioni o parte di esse:
 - a) tra parenti o affini entro il terzo grado;
 - b) occupata da terzi;
 - c) con caratteristiche di lusso;
 - d) con superficie utile superiore ai 95 metri quadrati; tale limite non comprende le abitazioni di cui all'art. 6 comma 1, punto 5) del presente regolamento;
 - e) di proprietà di Ente pubblico e non ricompresa negli appositi piani vendita;
 - f) non cedibile secondo la normativa vigente in materia di E.R.P.

PARTE 3° - PRESENTAZIONE, RICHIESTE E ASSEGNAZIONE DEI BUONI CASA

Art. 8

1. I cittadini che intendono richiedere i buoni casa devono presentare apposita domanda, entro il termine previsto dall'apposito bando, corredandola della documentazione idonea a comprovare il possesso dei requisiti prescritti dal presente regolamento, e gli altri ulteriori elementi seguenti:
 - a) individuazione precisa del cedente l'alloggio da acquistare o da assegnare in proprietà o in locazione con patto di futura vendita al richiedente;
 - b) caratteristiche dell'alloggio suddetto, costo complessivamente previsto e modalità di pagamento richieste dal cessionario, indicazione della quota massima del costo che può essere sostenuto, a breve e medio termine, dal nucleo familiare, secondo le valutazioni e l'impegno dello stesso richiedente.
2. Le domande carenti della documentazione richiesta nell'apposito bando non saranno esaminate.

Art. 9

1. Sulla base della documentazione presentata la Giunta Municipale approva, entro il termine previsto dall'apposito bando, una graduatoria provvisoria delle richieste presentate finanziabili con gli stanziamenti di bilancio disponibili e dell'importo di ciascun buono casa assegnabile.
2. Nella predisposizione di tale graduatoria la Giunta, valutando i criteri di priorità previsti dal precedente art. 6, terrà conto anche dei prevedibili tempi di esecuzione dello sfratto in

relazione allo stato della procedura ed ai criteri per l'impiego della forza pubblica decretati dal Prefetto ai sensi dell'art. 3, comma 1° del D.L. 30/12/88 n. 551 convertito in Legge 27/2/89 n. 61.

Art. 10

1. Sulla base della graduatoria provvisoria prevista dal precedente articolo, il competente ufficio comunale completa l'istruttoria delle richieste anche con l'effettuazione di eventuali accertamenti e acquisendo l'ulteriore documentazione idonea (bancaria, notarile e sim.) che comprovi la concreta possibilità e volontà di acquisizione dell'alloggio da parte del richiedente il buono casa.

Art. 11

Completata con esito positivo l'istruttoria della richiesta di buono casa, la Giunta delibera l'assegnazione dello stesso al nucleo familiare interessato determinandone le modalità di erogazione.

PARTE 4° - INTERVENTI ECONOMICI DI SOSTEGNO IN PARTICOLARI CASI DI NECESSITA' ED URGENZA

Art. 12

A nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti nella parte 1° del presente regolamento possono essere concessi contributi per concorso nelle spese (comprese quelle cauzionali) per il rinnovo o per l'avvio di un nuovo contratto di locazione di alloggio nei limiti indicati dal seguente art. 13, e che si trovano in una delle seguenti condizioni:

- a) sfratto eseguito, sfratto in fase di esecuzione, sfratto dichiarato con sentenza esecutiva, ovvero ogni altra comprovata situazione che comporti il rilascio dall'alloggio;
- b) **presenza nel nucleo familiare di persone sole con uno o più minori a carico**, di anziani ultrasessantacinquenni o di persone handicappate;
- c) particolare rilevanza sociale, dovutamente suffragata da idonea relazione di un servizio sociale attestante lo stato di necessità del richiedente, previa verifica dell'ufficio comunale di cui all'art. 10;
- d) famiglie di futura formazione. In tal caso, verranno esaminati i requisiti in possesso dei richiedenti e non anche delle famiglie originarie.

Le famiglie beneficiarie saranno sottoposte ad accertamento annuale e possono decadere dal beneficio nei seguenti casi:

- la sopravvenuta perdita di uno dei requisiti posseduti ovvero il verificarsi di una causa di esclusione di cui al presente regolamento;

- non avranno costituito la famiglia descritta nella domanda ovvero, se costituita, non permanga per l'intero periodo di erogazione (limitatamente alle famiglie di futura formazione);
- quando la famiglia è destinataria di altro contributo concesso allo stesso titolo, ivi compresi quelli previsti da disposizioni di legge; in tal caso, si procederà alla sospensione dell'erogazione ovvero alla restituzione delle somme già percepite in caso di accertata corresponsione contestuale.

Art. 13

1. Il contributo comunale previsto dall'articolo precedente è commisurato ai costi sostenuti dai nuclei familiari, debitamente documentati, per il loro alloggio.
2. Il contributo non può comunque essere superiore a 1/3 dell'importo complessivo annuale da corrispondere, ivi comprensivo delle spese condominiali, e non può essere concesso per un periodo superiore alla prima scadenza del contratto di locazione.
3. Il contributo, comprensivo delle spese che il richiedente dovrà sostenere alla stipula del contratto, è concesso posticipatamente, previa presentazione della documentazione giustificativa dei costi di alloggio sostenuti dal richiedente. Tuttavia, in particolari casi di necessità ed urgenza previsti dall'art. 12, può essere erogato anticipatamente, salvo conguaglio, nella misura pari all'importo che il richiedente deve corrispondere alla stipula del contratto, quando è decisivo per l'alloggio immediato del nucleo familiare, con il vincolo della presentazione della documentazione atta a comprovare l'effettivo alloggio.
4. L'ammissione al contributo o l'eventuale diniego dello stesso avviene con determinazione del dirigente sulla base della proposta formulata dalla commissione di cui al successivo art. 17.
5. Gli elenchi dei beneficiari di contributi sarà trasmesso bimestralmente all'Assessore competente e semestralmente alla Giunta Comunale.
6. **In ogni caso il contributo non può essere superiore a € 2.800,00 e non è cumulabile con altri contributi erogati per lo stesso titolo.**

PARTE 5° - ASSEGNAZIONE IN DEROGA ALLA GRADUATORIA E AI REQUISITI

Art. 14

1. Le assegnazioni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in deroga alla graduatoria di bando sono deliberate dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione Comunale Alloggi, nei confronti dei richiedenti che risiedono nel territorio comunale, in presenza nel nucleo familiare di componenti minori, anziani o con patologie croniche invalidanti, che rientrano altresì nelle seguenti condizioni previste dall'art. 14, comma 1, del Regolamento Regionale n.1 del 10.02.2004:

- a) debbano forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile sopperire alla sistemazione abitativa del nucleo familiare secondo i tempi previsti per la graduatoria salvo che per sfratto per morosità di alloggi ERP e/o di occupazione abusiva;
- b) siano assoggettati a procedure esecutive di sfratto e si trovino nelle condizioni previste dall'art. 80 comma 20, della legge 23.12.200, n. 388 (Legge Finanziaria 2001);
- c) abbiano rilasciato o debbano rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali quali alluvioni, terremoti, frane ovvero eventi imprevisi quali esplosioni, incendi, crolli o altro ad essi riconducibili;
- d) necessitino di urgente sistemazione abitativa, a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psicofisica e personale, con particolare riguardo alle donne e ai minori;
- e) siano privi di alloggio o si trovino in alloggio antigienico ovvero in alloggio improprio, benchè collocati in graduatoria, e per i quali non sia stato possibile provvedere alla sistemazione abitativa del nucleo familiare con l'ordinaria procedura della graduatoria, entro i tre mesi successivi alla data di pubblicazione della graduatoria stessa.

In caso di più soggetti rientranti in tali condizioni, oltre al rapporto tra numero di componenti e superficie dell'alloggio previsti dalla normativa regionale, vengono definiti i seguenti criteri nella scelta dell'assegnatario:

2.1 - tra le singole condizioni viene attribuita la priorità nel seguente ordine:

- 2.1.1. nuclei familiari rientranti nella condizione c) ;
- 2.1.2. nuclei familiari privi di alloggio che dimorino in strutture di tipo alberghiero a carico del Comune;
- 2.1.3. nuclei familiari rientranti in più condizioni;
- 2.1.4. nuclei familiari rientranti nella condizione a) ;
- 2.1.5. nuclei familiari rientranti nella condizione d) ;
- 2.1.6. nuclei familiari rientranti nella condizione b) ;
- 2.1.7. nuclei familiari rientranti nella condizione e) .

2.2 - in caso di più soggetti rientranti nella stessa condizione, viene considerata la maggiore permanenza nella condizione di emergenza abitativa.

La Giunta Comunale può in ogni caso derogare ai criteri di cui al comma 2 nella misura massima del 5% , con arrotondamento all'unità superiore, delle assegnazioni in deroga disposte nel corso dell'anno, in ogni caso nel rispetto della graduatoria.

Art. 15

1. Considerata la carenza di locazione abitativa sul territorio ed essendo il Comune di Cinisello Balsamo inserito nell'elenco dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa (delibera CIPE n. 87 del 13.11.2003 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18.02.2004), la Giunta Comunale, sentita la Commissione Comunale Alloggi, può disporre, in deroga ai requisiti previsti dall'art. 8

del Regolamento Regionale n. 1 del 10.02.2004, l'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica nei seguenti casi:

- a.** ove si tratti di garantire la sistemazione in alloggi adeguati sotto il profilo igienico-sanitario di soggetti con patologie croniche invalidanti a prognosi infausta senza fissa dimora o soggetti a sfratto esecutivo e che eventualmente necessitino di assistenza sanitaria domiciliare;
 - b.** ove si tratti di garantire alle famiglie un alloggio, come condizione posta dai servizi sociali del comune per evitare l'allontanamento di figli minori legittimi, naturali e riconosciuti o adottivi conviventi, ovvero per consentire il ritorno in famiglia.
2. Per la disciplina del contratto di locazione con gli assegnatari di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni degli artt. 1571 e seguenti del codice civile mentre, per la definizione dei contenuti del contratto, si rinvia a specifici accordi tra gli enti gestori e le rappresentanze sindacali degli inquilini.

Art. 16

1. In caso di assegnazione in deroga ai requisiti nei confronti di occupanti senza titolo, oltre a quanto contenuto nel precedente articolo, devono sussistere le seguenti condizioni:
 - a.** adeguatezza delle dimensioni dell'alloggio in relazione al nucleo familiare, secondo lo schema previsto dall'art. 13, comma 9, del Regolamento Regionale n. 1/2004;
 - b.** occupazione senza titolo dell'alloggio effettuata in data anteriore dodici mesi dalla data di presentazione della domanda di assegnazione;
 - c.** regolarizzazione dell'eventuale situazione di morosità nel pagamento dell'indennità di occupazione, secondo le modalità concordate di volta in volta con l'Ente gestore.

Art. 17

1. E' istituita, con disposizione del Sindaco pro tempore, la **"Commissione Comunale Alloggi"**, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali.
2. La suddetta commissione è così formata:
 - a) Sindaco o suo delegato, Presidente;
 - b) Quattro commissari indicati dal Consiglio Comunale, di cui almeno due della minoranza;
 - c) Tre rappresentanti delle associazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative sul territorio comunale;
 - d) Un delegato del Presidente **ALER** di Milano;
 - e) Un dipendente comunale assegnato agli uffici competenti, che svolgerà anche le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
3. Non possono essere nominati in Commissione membri che sono in **graduatoria di bando per l'assegnazione di alloggi ERP**. Tale incompatibilità si estende ai familiari entro il 4° grado di parentela. In caso si dovessero verificare forme di incompatibilità, il Sindaco pro tempore

provvederà con proprio atto alla revoca e conseguente surroga.

4. La Commissione esprime il proprio parere in merito alla redazione del presente regolamento.

4 bis) La Commissione esprime, altresì, il proprio parere in merito a:

- a) promozione della mobilità tra gli assegnatari;
- b) gestione delle riserve di alloggi, della decadenza, della revoca e della comminatoria di sanzioni amministrative in tema di occupazione e detenzione senza titolo.

5. Infine, la Commissione propone alla Giunta Comunale i nominativi dei nuclei familiari inseriti nella graduatoria che, per oggettivi motivi di necessità e urgenza, necessitano di provvedimento immediato di assegnazione. La Giunta Comunale può comunque procedere autonomamente, qualora l'atto risulti improrogabile ed urgente e il nucleo familiare sia oggetto di provvedimento di sfratto con concessione di forza pubblica, informando la Commissione nella seduta immediatamente successiva.

6. I pareri della Commissione, ancorchè obbligatori, non sono vincolanti.

Art. 18

1. La commissione ha la stessa durata del Consiglio Comunale.
2. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di metà più uno dei componenti effettivamente nominati.
3. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza, ed in caso di parità di voti, prevale quello del presidente.
4. La seduta è valida se, entro un'ora dall'orario di convocazione, si presenta almeno la metà dei membri effettivamente nominati. Dopo tale termine, l'assemblea si scioglie.
5. I membri della Commissione partecipano ad almeno la metà delle sedute convocate nell'anno di validità a pena la decadenza, pronunciata dal Sindaco.
6. Ai componenti della Commissione spettano le indennità previste dalle leggi regionali in materia di E.R.P. Il relativo onere finanziario è a carico del Comune, come previsto dalla vigente legislazione regionale in materia.
7. I membri della Commissione decadono altresì in caso di assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
8. Dei provvedimenti della Commissione deve essere redatto e conservato apposito verbale, sottoscritto dal Presidente e dal membro con funzioni di segreteria.

Art. 19

1. La Commissione di cui al precedente art. 17 ha la facoltà di regolamentare tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento adottando degli "indizi di massima", purchè questi non siano in contrasto con la vigente legislazione in materia e con gli articoli suespressi.

Art. 20

1. **In fase di prima applicazione, la Commissione Comunale Alloggi può richiedere, entro dodici mesi dall'approvazione del presente regolamento, un riesame delle modifiche.**

Art. 21

1. Una volta reso esecutivo il presente atto, vengono contestualmente abrogate le disposizioni del regolamento per l'assegnazione di alloggi di riserva, approvato con deliberazione C.C. Nr 27 del 8.2.1990, nonché ogni altra disposizione regolamentare contraria al presente atto.

In prosecuzione di seduta il Presidente passa alla trattazione del punto in oggetto.

L'Assessore Russomando illustra l'argomento. Si accende una discussione...omissis (trascrizione allegata all'originale dell'atto) nel corso della quale si decide di abrogare l'art. 20 e rinumerare il nr. 21.

Il Presidente pone quindi in votazione l'argomento in oggetto con le modifiche già decise e si determina il seguente risultato (all. A all'originale dell'atto):

Componenti presenti: n. 22

Voti favorevoli: n. 22

Voti contrari: n. ---

Astenuti: n. ---

Il Consigliere Petrucci esprime oralmente il proprio voto favorevole.

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione approvata.

Il testo approvato è pertanto il seguente.