



Comune di Padova

REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE
E LA GESTIONE DELLE ABITAZIONI
DI CORTE CA' LANDO
(Via A. Gabelli, 106)

— o o o —

Approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 22 gennaio 2001

SOMMARIO

PREMESSA

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo II ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Titolo III CONCESSIONE

Titolo IV CONVENZIONE CON ALTRI ENTI

Titolo V CORRISPETTIVO

Titolo VI USO/GESTIONE

Titolo VII SERVIZIO DI CUSTODIA

TITOLO VIII AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE. REVOCA DELLA CONCESSIONE

INDICE

PREMESSA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Destinazione degli alloggi
- Art. 3 - Requisiti per l'accesso

TITOLO II - ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

- Art. 4 - Norme per l'assegnazione degli alloggi
- Art. 5 - Contenuti dell'avviso pubblico
- Art. 6 - Istruttoria della domanda
- Art. 7 - Comitato dei Garanti
- Art. 8 - Graduatoria e procedura per l'assegnazione dell'alloggio

TITOLO III - CONCESSIONE

- Art. 9 - Concessione - durata e rinnovo

TITOLO IV - CONVENZIONE CON ALTRI ENTI

- Art. 10 - Enti Destinatari

TITOLO V - CORRISPETTIVO

- Art. 11 - Corrispettivo

TITOLO VI - USO/GESTIONE

- Art. 12 - Gestione di Ca Lando
- Art. 13 - Uso corte pedonale - chiusura

TITOLO VII - SERVIZIO DI CUSTODIA

- Art. 14 - Servizio di custodia

TITOLO VIII - AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE. REVOCA DELLA CONCESSIONE

- Art. 15 - Ampliamento del nucleo familiare
- Art. 16 - Revoca della concessione

PREMESSA

Lo scopo dell'Opera Pia Marco Lando, definito dallo Statuto Organico approvato con Decreto Reale 14 maggio 1896, risultava quello "... di sovvenire d'abitazione, di soccorsi alimentari in generi e in denaro, di assistenza medica e chirurgica, di medicinali e sussidi di collocamento, dodici capi di famiglia onorati, gravati di figli e poveri".

Le profonde trasformazioni intervenute nella struttura delle famiglie ed in particolare la generalizzata riduzione del numero dei componenti, e per contro la relativamente elevata dimensione delle abitazioni di Ca Lando (considerevolmente superiore agli standards usuali dell'edilizia residenziale pubblica), così come - per altro verso - il grande valore storico-monumentale oggi riconosciuto ai fabbricati, impongono un aggiornamento dei criteri di assegnazione e di gestione, pur nel rigoroso rispetto del vincolo di utilizzo a scopi socio-assistenziali.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito di applicazione

L'assegnazione e la gestione degli alloggi del complesso della Corte Cà Lando viene effettuata secondo le norme del presente Regolamento.

Art. 2

Destinazione degli alloggi

In relazione alla particolare tipologia degli alloggi, nonché dei vincoli di destinazione d'uso in quanto ex Opera Pia, gli alloggi verranno assegnati scegliendo tra le seguenti categorie:

- a) famiglie che per composizione e caratteristiche ben si inseriscono in tale complesso;
- b) nuclei familiari nei quali siano presenti soggetti con gravi handicaps all'apparato deambulatorio;
- c) associazioni che devono perseguire i propri fini istituzionali di assistenza mediante la gestione degli stessi.

Gli alloggi di cui ai punti a) e b) verranno assegnati con le modalità di cui al titolo II del presente Regolamento mentre gli altri con quelle previste dal titolo IV.

Per un migliore utilizzo del complesso monumentale, l'Amministrazione Comunale potrà destinare, acquisito il parere del Comitato dei Garanti, un'unità abitativa a finalità diverse quali quelle di servizio per esigenze di custodia e sorveglianza in genere attuabili anche in convenzione con Associazioni, convenzione che disciplinerà anche, tenuto conto del servizio prestato, la determinazione del canone.

Art. 3

Requisiti per l'accesso

Caratteristiche preferenziali per l'assegnazione di un alloggio del complesso di Corte Cà Lando è che il nucleo familiare:

- a) sia numeroso con forte presenza di minori
- b) siano presenti anziani.

In ogni caso i richiedenti devono possedere i seguenti requisiti al momento della presentazione della domanda:

- a) cittadinanza italiana (il cittadino straniero è ammesso soltanto se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità, da convenzioni o trattati internazionali)
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su un alloggio/i di valore catastale complessivamente superiore al limite indicato dalla vigente normativa regionale; in ogni caso il requisito

è mantenuto qualora la titolarità dei diritti di cui sopra si riferisca al alloggio/i o quote di alloggio/i non adeguati per soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare, utilizzando a tal fine i parametri di superficie indicati dall'art. 9, comma tre della LRV 10/96;

- d) -----
- e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o distrutto senza dar luogo al risarcimento del danno;
- f) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a L. 30.000.000 convenzionali, determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni o integrazioni.

Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale presentata prima dello scadere del bando al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse.

In occasione della scadenza delle concessioni, la Giunta Comunale adegua il limite di reddito, di cui alla presene lettera sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, quale risulta dalle determinazioni ISTAT. L'ISTAT di riferimento è quello intervenuto nel periodo compreso tra il mese di Dicembre dell'anno precedente la stipula o rinnovo della concessione e quello di Dicembre dell'anno precedente la scadenza della concessione;

- g) non aver ceduto in tutto o in parte - fuori dei casi previsti dalla legge - l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma;
- h) non aver occupato abusivamente un alloggio di E.R.P.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parente o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa del nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni dalla data del bando di concorso, risultare da certificazione anagrafica ed essere dichiarata con atto di notorietà sia da parte del concorrente sia da parte delle persone conviventi. Il richiedente potrà altresì prevedere, in sede di presentazione della domanda, che nel caso ottenga la concessione dell'alloggio il proprio nucleo familiare sarà composto anche da ascendenti o discendenti non attualmente conviventi. Tale situazione verrà valutata ai soli fini del possesso dei requisiti. Nessuna attribuzione di punteggio potrà essere fatta in relazione a situazioni relative a soggetti non conviventi col nucleo familiare al momento di presentazione della domanda. In caso di concessione, la stessa si intende sottoposta a condizione risolutiva operante ope legis qualora la previsione di riunione di altri soggetti al nucleo familiare non dovesse avverarsi entro 30 gg. dalla consegna delle chiavi e perdurare nel corso della concessione pena la revoca della stessa ai sensi del successivo art. 16. Tale riunione deve essere dimostrata nelle forme di legge. I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle precedenti lettere c) d) e) g) da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla scadenza del termine di presentazione delle domande, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto.

TITOLO II - ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 4

Norme per l'assegnazione degli alloggi

L'assegnazione degli alloggi di Ca Lando è effettuata con ordinanza del Sindaco in base all'ordine di graduatoria definitiva formata dall'apposito Comitato dei Garanti a seguito di avviso pubblico.

L'avviso pubblico viene affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente ne viene data pubblicità con l'affissione presso l'albo del Settore Edilizia Residenziale, l'U.R.P., le sedi dei Consigli di Quartiere. L'avviso deve indicare i requisiti per l'accesso, l'entità del canone di concessione e la tipologia dell'alloggio. Verranno ammesse le domande presentate durante il periodo di pubblicazione dell'avviso decorso il quale, in caso di mancata presentazione di domande valide, si provvede direttamente alla

concessione a favore di nuclei familiari di composizione numerosa in emergenza abitativa. In sede di prima assegnazione verranno ammesse le domande per le quali il canone di concessione non incida sul reddito imponibile complessivo dichiarato in misura superiore al 50%.

Art. 5
Contenuti dell'avviso pubblico
abrogato

Art. 6
Istruttoria della domanda

Il Settore Edilizia Residenziale procede all'istruttoria delle domande pervenute verificandone la completezza e la regolarità della compilazione, nonché l'esistenza della documentazione richiesta.

Verifica il possesso dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3; redige sulla base delle indicazioni preventivamente enunciate dal Comitato dei Garanti, una graduatoria in base ai criteri di scelta di cui al primo comma dell'art. 3.

Entro sessanta giorni dalla scadenza dell'avviso pubblico trasmette le domande e la graduatoria al Comitato dei Garanti.

Art. 7
Comitato dei Garanti

La gestione del complesso di Cà Lando viene attuata con l'ausilio del Comitato dei Garanti composto da:

- a) Sindaco o Assessore da Lui delegato che funge da Presidente;
- b) Capo Settore Edilizia Residenziale;
- c) una personalità di chiara fama nel campo di beni architettonici e monumentali nominata dal Sindaco.

Il Comitato provvede:

- a) alla formazione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di cui ai punti a) e b) dell'art. 2;
- b) alla scelta dei concessionari degli alloggi di cui al punto c) dell'art. 2;
- c) alla vigilanza sulla complessiva gestione della corte di Cà Lando intervenendo tramite l'Amministrazione Comunale in caso di incuria e cattivo uso degli alloggi, o promuovendo il rilascio dell'immobile qualora venissero a mancare, ad una successiva verifica, i requisiti di cui al secondo comma art. 2 o si modificassero sostanzialmente le situazioni di cui al primo comma del citato articolo.

Il Comitato si riunisce su convocazione del Presidente.

Il componente il comitato nominato dal Sindaco rimane in carica sino alla scadenza dell'organo che l'ha nominato.

Nessun compenso è dovuto per le funzioni svolte nell'ambito delle attività del Comitato dei Garanti.

D'ogni adunanza è tenuto regolare processo verbale, che viene firmato dal presidente e dal segretario.

Le funzioni di segreteria del Comitato vengono svolte da un funzionario del Settore Edilizia Residenziale.

Art. 8
Graduatoria e procedura per l'assegnazione dell'alloggio

La graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di Cà Lando è formulata mediante l'attribuzione di punteggi correlati ai criteri di cui al primo comma dell'art. 3.

La quantificazione di tali punti e il modo di attribuzione degli stessi viene stabilita dal Comitato dei Garanti in prima seduta.

Il comitato ha altresì la facoltà di valutare e di attribuire il relativo punteggio anche ad altre situazioni presentate dai richiedenti, qualora ciò sia ritenuto utile o necessario. Tali nuovi criteri comunque, devono essere ispirati ad un miglior utilizzo di Cà Lando.

Esaurito l'esame delle singole domande il Comitato procede alla formulazione della graduatoria definitiva articolata in relazione alla dimensione degli alloggi disponibili, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

All'atto dell'assegnazione degli alloggi il Settore Edilizia Residenziale verificherà la permanenza dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3.

Qualora ravvisi un eventuale mutamento comportante la perdita degli stessi propone al Comitato dei Garanti l'esclusione del richiedente dalla graduatoria.

L'individuazione dell'alloggio viene fatta d'ufficio valutando la composizione del nucleo familiare in relazione alle dimensioni degli alloggi.

TITOLO III - CONCESSIONE

Art. 9

Concessione - durata e rinnovo

Il titolo del possesso dell'immobile è regolato da apposita concessione che ha natura amministrativa con durata triennale che viene a decadere ope legis se non espressamente rinnovata.

Il rinnovo della concessione sarà stipulato di volta in volta dal Capo Settore Edilizia Residenziale, previa verifica della permanenza dei requisiti previsti dagli artt. 3 e 16 del presente regolamento.

L'Amministrazione si riserva la possibilità, acquisito il parere del Comitato dei Garanti, di disporre la mobilità dell'inquilino in altro alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica purché sussistano i requisiti della vigente normativa regionale e non siano ritenute possibili soluzioni alternative all'ERP.

TITOLO IV - CONVENZIONE CON ALTRI ENTI

Art. 10

Enti Destinatari

Gli alloggi di cui al punto c) dell'art. 2 sono dati in concessioni amministrativa ad Enti che ne facciano espressa richiesta.

Sulla base delle domande pervenute il Comitato dei Garanti sceglie i soggetti ai quali assegnare gli alloggi. Tale valutazione viene fatta sulla base dei seguenti criteri:

- fine istituzionale dell'Ente e dell'Associazione, preferibilmente con scopi assistenziali e sociali, che sia in sintonia con il carattere di ex Opera Pia del bene;
- specifico uso che il richiedente intende fare dell'alloggio che garantisca il rispetto dell'immobile e ne sfrutti a pieno le potenzialità.

L'assegnazione viene disposta con ordinanza del Sindaco.

La concessione avrà durata triennale rinnovabile in modo espresso.

Il rinnovo della concessione sarà stipulato di volta in volta dal Capo Settore Edilizia Residenziale su parere favorevole del Comitato dei Garanti.

TITOLO V - CORRISPETTIVO

Art. 11

Corrispettivo

Il canone di locazione sarà pari a L. 3500= /mq. al mese. Detto importo viene moltiplicato per la superficie netta dell'alloggio, aumentata della somma dei seguenti elementi:

50% della superficie dell'autorimessa;

25% della superficie di cantine e accessori simili;

15% della superficie di verde esclusivo.

Ogni anno si provvederà all'aggiornamento del canone in misura pari al 75% della variazione percentuale accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice base giugno 1978). Dalla scadenza della concessione fino al rinnovo o al rilascio, l'inquilino sarà tenuto al versamento del canone di concessione. Alla Giunta Comunale viene riservata la facoltà di deliberare una riduzione del canone di concessione a favore di realtà associative impegnate in attività sociali di preminente interesse, fino ad un abbattimento massimo del 50% del canone di concessione calcolato ai sensi del comma 1 previo parere obbligatorio del Comitato dei Garanti.

Il Comitato dei Garanti può, se appositamente richiesto dai singoli assegnatari di cui ai punti a) e b) dell'art. 2, proporre che il calcolo del corrispettivo venga fatto con i medesimi criteri del canone sociale applicato negli alloggi di ERP.

Tale richiesta di modifica deve essere ampiamente motivata da ragioni di natura economico - sociale; la modifica del calcolo del canone di concessione viene disposta con deliberazione della Giunta Comunale.

Le spese per le utenze relative all'uso delle unità abitative (riscaldamento, energia elettrica, fornitura idrica, gas per usi diversi dal riscaldamento, telefono ecc.) sono poste a totale carico dei fruitori degli alloggi.

Le spese relative alla manutenzione straordinaria sono a totale carico dell'Amministrazione, mentre l'assegnatario dovrà tempestivamente provvedere alle riparazioni incombenti per legge ai conduttori. Nessuna modifica, innovazione, trasformazione o miglioria ai locali ed agli impianti accessori potrà comunque essere apportata dall'assegnatario se non con consenso scritto del Comune. L'eventuale inosservanza di tale disposto comporta l'obbligo, per il contravventore, della rimessa in pristino.

TITOLO VI - USO/GESTIONE

Art. 12

Gestione di Ca' Lando

La gestione amministrativa e la manutenzione del complesso di Cà Lando sono affidati al Settore Edilizia Residenziale del Comune, che provvederà all'esecuzione delle decisioni del Comitato dei Garanti e farà rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

In applicazione del regolamento di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 1446 del 22.10.1990 e successive modificazioni, i concessionari (associazioni incluse) nominano un proprio presidente, il quale propone alla Amministrazione l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo e partecipa alle sedute del Comitato dei Garanti.

Art. 13

Uso corte pedonale - chiusura

La corte avrà un uso esclusivamente pedonale, non essendo ammessa né l'introduzione né la sosta di alcun veicolo motorizzato. Il serramento posto all'ingresso della Corte rimarrà aperto nelle ore diurne per consentire l'accesso ad eventuali visitatori esterni ed eccezionalmente in orario serale in occasione di incontri e manifestazioni che potranno aver luogo nella chiesetta.

I concessionari devono farsi carico della periodica pulizia della Corte e della buona conservazione degli spazi e delle attrezzature comuni.

I membri del Comitato dei Garanti e gli addetti del Settore Edilizia Residenziale potranno, previo avviso, ispezionare le singole abitazioni per verificarne le condizioni manutentive.

TITOLO VII - SERVIZIO DI CUSTODIA

Art. 14

Servizio di custodia

Il servizio di custodia è garantito da uno degli Enti, che si sia dichiarato a tal fine disponibile all'atto della domanda, assegnatario degli alloggi di cui al punto c) dell'art. 2.

Le specifiche incombenze sono elencate in appendice all'atto di concessione amministrativa.

La persona che svolge tale attività non può accampare nessun tipo di pretesa nei confronti di questa Amministrazione in quanto unico referente è l'Ente concessionario.

Nessun corrispettivo è dovuto per tale servizio trattandosi di onere accessorio della concessione amministrativa.

TITOLO VIII – AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE REVOCA DELLA CONCESSIONE

Art. 15

Ampliamento del nucleo familiare

Il concessionario degli alloggi di cui ai punti a) e b) dell'art. 2 al fine di rappresentare una diversa composizione del nucleo familiare titolare dell'assegnazione, al di fuori degli accrescimenti naturali, deve produrre apposita domanda di ampliamento al Comitato dei Garanti.

Dopo che il Settore Edilizia Residenziale ha accertato che l'inclusione dei nuovi componenti nel nucleo non comporta la perdita dei requisiti previsti dal secondo comma dell'art. 3 il Comitato provvederà ad aggiornare la composizione del nucleo originario dandone notizia all'interessato.

Eventuali modifiche statutarie od istituzionali degli enti concessionari degli alloggi di cui al punto c) dell'art. 2 comportano ipso facto la risoluzione della concessione fatta salva la possibilità da parte del Comitato dei Garanti, se ciò è appositamente richiesto, di provvedere in senso contrario.

Art. 16 **Revoca della concessione**

La concessione degli alloggi di cui ai punti a) e b) dell'art. 2, viene revocata con provvedimento del Sindaco nei seguenti casi:

- a) per concessione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento della sua perfezione;
- b) per concessione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazione risultata falsa;
- c) nei casi in cui il concessionario:
 - c.1 - abbia ceduto tutto o in parte l'alloggio avuto in concessione;
 - c.2 - non abiti più stabilmente nell'alloggio o ne muti la destinazione;
 - c.3 - abbia adibito l'alloggio ad attività illecite
 - c.4 - abbia perduto i requisiti prescritti per la concessione, di cui al precedente art. 3 nonché quelli previsti dall'avviso pubblico di concessione;
 - c.5 - abbia danneggiato l'immobile o per grave insubordinazione alle norme regolamentari;
- d) che il reddito complessivo del nucleo familiare, calcolato ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, non superi per tre anni consecutivi il triplo del limite di reddito previsto dall'art. 3 del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di Corte Cà Lando. La verifica avviene al rinnovo della concessione con la richiesta della certificazione reddituale riferita ai tre anni precedenti.

La concessione degli alloggi di cui alla lettera c) dell'art. 2 viene revocata con provvedimento del Sindaco nei casi in cui il concessionario:

- a) abbia ceduto tutto o in parte l'alloggio avuto in concessione o non lo utilizzi per lo specifico uso cui è stato concesso o non ne sfrutti appieno le potenzialità;
- b) abbia danneggiato l'immobile anche a causa della mancata manutenzione ordinaria degli impianti che sono a carico del concessionario;
- c) non presenti annualmente una relazione - rendiconto dell'attività svolta, sul numero degli utenti ospitati con l'indicazione del tempo di permanenza degli stessi e un prospetto di bilancio economico finanziario.

In presenza di tali condizioni il Settore Edilizia Residenziale contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata al concessionario delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

Trascorso tale termine il Comitato dei Garanti decide sulla base degli elementi in tal modo acquisiti.

Dalla data di comunicazione del provvedimento di cui al presente articolo e nel caso di superamento del reddito dalla prima contestazione del superamento stesso, sino alla data dell' effettivo rilascio dell'alloggio il concessionario è tenuto a corrispondere una indennità di occupazione senza titolo pari al canone di concessione attualmente pagato aumentato del 20% salve variazioni ISTAT.

Nel caso di superamento per due anni consecutivi del limite di reddito previsto per l'accesso incrementato del 75%, a decorrere dal mese di gennaio del terzo anno di concessione e comunque fino all'eventuale rinnovo o rilascio, il canone di concessione sarà pari a quello attualmente pagato aumentato del 20%, salve variazioni ISTAT.