



**Comune di Volano
Provincia di Trento**

Regolamento per la concessione di alloggi comunali

Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)"

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 di data 07.03.2017



Indice

Titolo I Disposizioni Generali.....	4
Art. 1 Oggetto e ambito di applicazione	4
Titolo II Locazione di alloggi a canone sostenibile di proprietà comunale	4
Art. 2 Requisiti e condizioni per la presentazione della domanda	4
Art. 3 Modalità e termini per la presentazione della domanda	4
Art. 4 Disposizioni in materia di determinazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare.....	5
Art. 5 Variazione del nucleo familiare dopo la presentazione della domanda	5
Art. 6 Inammissibilità della domanda	6
Art. 7 Formazione delle graduatorie	6
Art. 8 Autorizzazione alla stipulazione del contratto di locazione	6
Art. 9 Caratteristiche degli alloggi proposti.....	7
Art. 10 Rifiuto o mancata accettazione dell'alloggio.....	8
Art. 11 Stipulazione del contratto di locazione	8
Art. 12 Requisiti per la permanenza e loro verifica annuale.....	9
Art. 13 Cambio alloggio su richiesta del nucleo familiare.....	10
Art. 14 Cambio alloggio su richiesta del Comune	10
Art. 15 Ospitalità negli alloggi a canone sostenibile	11
Art. 16 Autorizzazione all'inserimento di nuovi componenti nel nucleo familiare	11
Art. 17 Canone sostenibile	12
Art. 18 Canone oggettivo	12
Art. 19 Canone di mercato	12
Art. 20 Disciplina della revoca per morosità	12
Art. 21 Revoca	13
Titolo III Locazione di alloggi a canone moderato di proprietà comunale.....	13
Art. 22 Bando per la locazione degli alloggi a canone moderato	13
Art. 23 Requisiti per la partecipazione al bando e presentazione della domanda	14
Art. 24 Graduatorie	14
Art. 25 Stipulazione del contratto di locazione	14
Art. 26 Rinnovo e disdetta.....	15



Art. 27 Rinnovo del contratto in assenza dei requisiti	15
Allegato 1 Determinazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare	16
Allegato 2 Caratteristiche di idoneità degli alloggi a canone sostenibile.....	17
Allegato 3 Formazione delle graduatorie.....	19
Allegato 4 Determinazione del canone sostenibile.....	21



Titolo I Disposizioni Generali

Art. 1

Oggetto e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina le modalità per l'attuazione della L.P. 07/11/2005 n. 15, di seguito definita "legge provinciale". In particolare per il riconoscimento dei benefici in materia di edilizia abitativa pubblica, dispone i criteri generali, i termini e le modalità per:
 - a) la locazione degli alloggi a canone sostenibile destinati ai nuclei familiari di cui all'art. 1 comma 3, lettera c) della Legge Provinciale;
 - b) la locazione degli alloggi a canone moderato destinati ai nuclei familiari di cui all'articolo 1, comma 3, lettere d), della Legge Provinciale;
 - c) il rinnovo dei contratti di locazione per gli alloggi di cui alla lettera a) e b);
 - d) il calcolo dei canoni di locazione e il pagamento delle ulteriori somme dovute ai sensi dell'art. 6, comma 3, della legge.

Titolo II

Locazione di alloggi a canone sostenibile di proprietà comunale

Art. 2

Requisiti e condizioni per la presentazione della domanda

1. La presentazione della domanda per ottenere un alloggio a canone sostenibile in locazione è subordinata al possesso dei requisiti previsti dalla Legge Provinciale.
2. Ai fini della verifica del requisito dell'assenza di titolarità di un diritto di proprietà, usufrutto, o abitazione su un alloggio adeguato ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera c bis) della Legge Provinciale, non si considerano gli alloggi il cui titolo di disponibilità sia cessato a seguito di esecuzione immobiliare.
3. L'alloggio è adeguato se è dotato di servizi igienici interni all'appartamento e non è stato dichiarato inagibile dalla competente autorità.
4. I requisiti previsti dai commi 1 e 2 devono sussistere alla data di presentazione della domanda e alla domanda di comunicazione della disponibilità dell'alloggio da parte dell'ente locale.

Art. 3

Modalità e termini per la presentazione della domanda

1. La domanda per l'ottenimento di un alloggio a canone sostenibile può essere presentata a seguito della pubblicazione di un bando di assegnazione alloggi comunali.
2. Il soggetto richiedente presenta la domanda per il nucleo familiare di appartenenza, risultante all'anagrafe al momento della presentazione della stessa. Il soggetto richiedente utilmente collocato nella graduatoria formata secondo le modalità di cui all'articolo 7 ha



titolo alla stipulazione del contratto di locazione in nome e per conto del nucleo familiare di appartenenza.

3. Può essere presentata una sola domanda di alloggio a canone sostenibile sul territorio provinciale.
4. In deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 2, può presentare domanda di locazione di alloggio a canone sostenibile, il soggetto nel cui nucleo familiare è presente un componente con invalidità pari al 100 per cento, che necessita di cure continuative e specialistiche. La domanda è presentata presso l'ente locale sul cui territorio è collocato il luogo di cura purché ubicato a più di 50 km. dall'alloggio di proprietà, usufrutto o abitazione.

Art. 4

Disposizioni in materia di determinazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare

1. La determinazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare ai fini dell'accesso e del mantenimento dei benefici previsti dalla legge è effettuata secondo quanto previsto dall'allegato 1).
2. L'indicatore della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare (ICEF) non può essere superiore al valore di 0,23 secondo quanto indicato nell'allegato 1), punto 2. Il Comune può aumentare o diminuire il predetto valore fino ad un massimo di 0,02.
3. Ai fini della valutazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare è considerata anche la condizione economico-patrimoniale del coniuge non separato legalmente, anche se non risultante dall'anagrafe.
4. La condizione economico-patrimoniale delle persone addette, sulla base di regolare contratto di lavoro a tempo pieno ed esclusivo, alla cura e all'assistenza dei componenti il nucleo familiare, ancorché facenti parte del nucleo stesso, non è considerata ai fini dell'accesso e del mantenimento dei benefici previsti da questo titolo.

Art. 5

Variazione del nucleo familiare dopo la presentazione della domanda

1. Il nucleo familiare risultante all'anagrafe alla data di comunicazione della disponibilità dell'alloggio deve coincidere con il nucleo familiare risultante al momento di presentazione della domanda.
2. La variazione anagrafica del nucleo familiare dopo la data di presentazione della domanda e fino alla data di comunicazione della disponibilità dell'alloggio non determina la decadenza della domanda, purché permangano i requisiti di accesso, nei seguenti casi:
 - a. morte di un componente,
 - b. nascita di figli dei componenti il nucleo familiare,
 - c. inclusione o esclusione del coniuge, convivente more uxorio del richiedente o di figli degli stessi.



3. Le modifiche del nucleo familiare diverse da quelle di cui al comma 2 determinano la decadenza della domanda. Il nucleo familiare può presentare una nuova domanda di locazione di alloggio a canone sostenibile.

Art. 6

Inammissibilità della domanda

1. La mancanza di anche uno solo dei requisiti previsti dalla legge determina l'inammissibilità della domanda.
2. Fermo restando quanto previsto dal comma 1, le domande sono inoltre inammissibili nei seguenti casi:
 - a. Il soggetto richiedente ha rifiutato nei 2 anni antecedenti la data di presentazione della domanda, un alloggio localizzato sul territorio del Comune di Volano,
 - b. Il soggetto richiedente è insolvente, a qualunque titolo, nei confronti del Comune di Volano,
 - c. Nei confronti del soggetto richiedente è stato adottato un provvedimento di revoca per i motivi di cui all'articolo 9, comma 3, della legge, ad eccezione di quelli previsti dalle lettere a) e b).

Art. 7

Formazione delle graduatorie

1. Il Comune di Volano provvede alla formazione delle graduatorie delle domande redatte con l'attribuzione a ciascuna di esse di un punteggio calcolato secondo quanto previsto dall'allegato 3).
2. Le domande sono inserite in graduatoria in ordine decrescente di punteggio. A parità di punteggio è data precedenza alla domanda secondo l'ordine e i criteri di seguito riportati:
 - a. nucleo familiare con ICEF inferiore,
 - b. nucleo familiare con il componente con maggiore anzianità di residenza in provincia di Trento,
 - c. ordine cronologico di presentazione.
3. Le domande hanno validità per una sola graduatoria. In caso di mancata assegnazione dell'alloggio a canone sostenibile possono essere ripresentate.

Art. 8

Autorizzazione alla stipulazione del contratto di locazione

1. Decorso il termine per la presentazione degli eventuali ricorsi di cui all'articolo 3, comma 10, della legge, il Comune di Volano comunica al richiedente utilmente collocato in graduatoria la disponibilità di un alloggio idoneo e chiede la produzione della documentazione, definita con deliberazione della Giunta provinciale, ovvero le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R.



28/12/2000, n. 445, attestanti il possesso dei requisiti e delle condizioni previsti dall'articolo 6.

L'alloggio proposto è accettato o rifiutato dall'interessato nel termine stabilito dal Comune di Volano. A tutela di un preminente interesse collettivo e sulla base di motivazioni adeguatamente circostanziate, è data facoltà al Comune di Volano di non proporre, finché non sia individuato un contesto abitativo più favorevole, alloggi in locazione ai nuclei familiari il cui inserimento potrebbe far insorgere gravi squilibri sociali.

2. Dopo l'accettazione dell'alloggio da parte del richiedente, il Comune di Volano provvede ad autorizzare i propri Uffici alla stipula del contratto di locazione. In sede di sottoscrizione del contratto, le parti determinano la data di decorrenza dello stesso e la data entro la quale il nucleo deve occupare l'alloggio. La data fissata per l'occupazione dell'alloggio non può comunque superare i 90 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.
3. L'accettazione dell'alloggio a canone sostenibile comporta l'esclusione della domanda eventualmente inserita nelle graduatorie per l'alloggio a canone moderato.

Art. 9

Caratteristiche degli alloggi proposti

1. Il Comune propone in locazione gli alloggi disponibili nel rispetto dei seguenti requisiti:
 - a. superficie utile abitabile nei limiti di cui all'allegato 2),
 - b. numero di stanze minimo e massimo nei limiti di cui all'allegato 2),
 - c. superficie utile abitabile non inferiore a mq. 35.
2. La superficie utile abitabile è la superficie calpestabile dell'alloggio, misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, eventuali rampe, scale e pianerottoli intermedi di scale interne, esclusi eventuali balconi e terrazze. Dal calcolo della superficie abitabile viene detratto il 30 per cento di ogni superficie avente altezza utile inferiore a metri 1,70.
3. In deroga alle caratteristiche previste dal comma 1, seguendo l'ordine della graduatoria vigente, il Comune può proporre in locazione alloggi anche con superficie superiore a quelle massime o inferiore a quelle minime previste nell'allegato 2), purché entro i limiti rispettivamente del 20 per cento e del 5 per cento. Se il soggetto richiedente accetta l'alloggio con superficie superiore o inferiore rispetto a quella prevista nell'allegato 2) può chiedere il cambio alloggio per motivi di cui all'articolo 13, comma 3, lettera b), solo a seguito di mutamenti nella composizione del nucleo familiare, rispetto alla possibilità di presentare domanda di cambio alloggio al verificarsi delle condizioni previste all'articolo 13 decorsi almeno due anni dalla data di stipulazione del contratto di locazione.
4. Il Comune può inoltre proporre un alloggio prescindendo dal limite massimo di cui all'allegato 2) e dalla percentuale di aumento di cui al comma 3 nei seguenti casi:
 - a. presenza nel nucleo familiare di soggetti con invalidità certificata pari o superiore al 75 per cento o di soggetti minori o ultrasessantacinquenni con accertata difficoltà a svolgere gli atti quotidiani della vita o i compiti e le funzioni della loro età,



- b. presenza nel nucleo familiare di soggetti ultrasessantacinquenni per la cura e l'assistenza dei quali è stato stipulato un contratto di lavoro a tempo pieno ed esclusivo con soggetti che risultano con loro residenti anche se non inseriti nel nucleo familiare anagrafico.

Art. 10

Rifiuto o mancata accettazione dell'alloggio

1. Il rifiuto dell'alloggio proposto in locazione o la mancata accettazione nel termine di cui all'articolo 8 comportano la decadenza dal beneficio, l'esclusione dalla graduatoria e l'inammissibilità della domanda di alloggio a canone sostenibile presentata presso lo stesso Comune per due anni decorrenti dalla data del rifiuto o, in caso di mancato riscontro, dalla scadenza del termine per l'accettazione dell'alloggio offerto in locazione.
2. Non comporta le conseguenze di cui al comma 1 il rifiuto dell'alloggio proposto in locazione nei seguenti casi:
 - a. l'alloggio è dotato di una sola stanza da letto e il nucleo familiare è composto da un genitore con un figlio. Se l'alloggio di detta tipologia è comunque accettato, è consentita la presentazione dell'istanza di cambio per inidoneità della superficie in ragione della composizione del nucleo familiare decorsi almeno due anni dalla data di stipulazione del contratto di locazione,
 - b. l'alloggio proposto ha superficie inferiore o superiore, rispetto ai limiti minimi e, rispettivamente, massimi previsti all'allegato 2),
 - c. nel nucleo familiare sono presenti soggetti con invalidità certificata pari o superiore al 75 per cento o di soggetti minori o ultrasessantacinquenni con accertata difficoltà a svolgere gli atti quotidiani della vita o i compiti e le funzioni della loro età.

Art. 11

Stipulazione del contratto di locazione

1. Il Comune di Volano stipula il contratto di locazione con il soggetto richiedente. Il nucleo familiare è tenuto ad occupare l'alloggio locato entro novanta giorni dalla data di decorrenza del contratto di locazione, fatta salva la possibilità per il Comune di prorogare detto termine, per particolari e giustificati motivi o per cause di forza maggiore.
2. L'alloggio è affidato a titolo di locazione fino all'adozione di un eventuale provvedimento di revoca dell'autorizzazione a locare ai sensi dell'articolo 5 comma 5, 5 bis della legge.
3. La mancata stipulazione del contratto di locazione entro sessanta giorni, decorrenti dalla data di autorizzazione, per cause imputabili al richiedente, comporta la perdita di validità ed efficacia dell'autorizzazione alla locazione e l'esclusione dalla graduatoria.
4. La mancata occupazione entro il termine di cui al comma 1, per cause imputabili al locatario, comporta la revoca dell'autorizzazione alla locazione e l'esclusione dalla graduatoria.



Art. 12

Requisiti per la permanenza e loro verifica annuale

1. I nuclei familiari hanno l'obbligo di sottostare, entro il 31 ottobre di ogni anno, alla verifica dei requisiti per la permanenza nell'alloggio a canone sostenibile. A tal fine sono tenuti a dichiarare di:
 - a. avere un ICEF non superiore al valore di 0,34. L'indicatore è determinato secondo le modalità di cui all'allegato 1), punto 3,
 - b. avere la residenza anagrafica presso l'alloggio occupato,
 - c. non essere titolari di diritti, riconducibili per intero in capo al nucleo familiare e con riferimento al triennio precedente il termine di cui al comma 1, di proprietà, di usufrutto o abitazione su un alloggio adeguato ai sensi dell'articolo 2.
2. A seguito delle predette verifiche il Comune di Volano ricalca il canone sostenibile di locazione dovuto dal nucleo familiare con decorrenza dal primo gennaio dell'anno successivo, secondo le modalità di cui all'allegato 4). In mancanza dei requisiti applica il canone di mercato di cui all'articolo 19 e propone l'adozione del provvedimento di revoca dell'autorizzazione alla locazione, secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 3, lettera a), della legge.
3. In caso di mancata presentazione della documentazione entro il 31 ottobre il Comune di Volano diffida il nucleo familiare alla presentazione della documentazione stessa.
4. La mancata presentazione della documentazione necessaria per la verifica annuale entro il termine previsto dal comma 3 comporta l'applicazione del canone di mercato di cui all'articolo 19 dal primo gennaio dell'anno successivo fino al mese successivo a quello di eventuale tardiva presentazione della documentazione.
5. Se l'inadempimento si protrae oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello di mancata verifica, il Comune adotta il provvedimento di revoca dell'autorizzazione alla locazione.
6. Ai sensi dell'articolo 5, comma 5 bis, della legge e in deroga a quanto previsto dal comma 2, la mancanza dei requisiti non comporta la revoca del provvedimento di autorizzazione a locare nei confronti dei nuclei familiari nei quali sono presenti i soggetti deboli di cui all'articolo 6 bis, comma 1, della legge. In assenza del requisito economico-patrimoniale per la permanenza, si applica il canone di mercato previsto all'articolo 19; se, pur in presenza del predetto requisito, risulta la titolarità di un diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio dichiarato dal Comune inidoneo in relazione alle peculiari condizioni di difficoltà presentate, ai medesimi nuclei si applica il canone sostenibile determinato con le modalità stabilite all'allegato 4).
7. Il provvedimento di revoca adottato per superamento del limite del valore ICEF richiesto per la permanenza negli alloggi fissa il termine di rilascio dell'alloggio nel massimo di un anno, prorogabile di un ulteriore anno per gravi e giustificati motivi. Se il nucleo dimostra entro la scadenza di detto termine di essere rientrato nel limite il provvedimento di revoca è ritirato.



Art. 13

Cambio alloggio su richiesta del nucleo familiare

1. Il locatario di un alloggio a canone sostenibile può chiedere il trasferimento in un altro alloggio più adeguato alle necessità del proprio nucleo familiare così come composto alla data di presentazione della domanda di cambio.
2. La domanda è presentata in caso di:
 - a. motivate esigenze del nucleo familiare, come individuate dal comma 3,
 - b. accordo reciproco tra nuclei familiari interessati a scambiarsi gli alloggi ai sensi dell'articolo 9, comma 15 bis, della Legge Provinciale.
3. Le richieste di cambio alloggio di cui al comma 2, lettera a) sono presentate sulla base di una o più delle seguenti motivazioni:
 - a. insorgenza o aggravamento di patologie o di menomazioni dei componenti il nucleo familiare tali da comportare grave disagio nell'utilizzo dell'alloggio o importante pregiudizio psico-fisico, comprovati da documentazione medica specialistica,
 - b. sottoutilizzo o inidoneità della superficie dell'alloggio in ragione della composizione quantitativa del nucleo familiare,
 - c. esigenze di avvicinamento al posto di lavoro,
 - d. esigenze di avvicinamento al luogo di cura o a familiari, comprovate sulla base di documentazione medica specialistica o dai servizi sociali territoriali,
 - e. altre grave necessità o difficoltà del nucleo familiare, congruamente motivate.
4. Sulle domande di cambio alloggio presentate il Comune decide proponendo un alloggio idoneo alle esigenze del nucleo familiare.
5. Il rifiuto di un alloggio idoneo alle esigenze del nucleo familiare e ubicato sul territorio del comune, comporta la decadenza della domanda.
6. Il contratto di locazione relativo al nuovo alloggio può essere sottoscritto solo a seguito della disdetta del precedente contratto. Il nucleo familiare è tenuto a occupare il nuovo alloggio entro il termine previsto dall'articolo 11, comma 1 e a rilasciare l'alloggio oggetto del precedente contratto entro trenta giorni dalla decorrenza del nuovo contratto di locazione.
7. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 17, in caso di mancato rispetto del termine per il rilascio dell'alloggio oggetto del precedente contratto il nucleo familiare è tenuto a corrispondere per lo stesso un'indennità di occupazione senza titolo, di importo mensile pari al canone di mercato di cui all'articolo 19.

Art. 14

Cambio alloggio su richiesta del Comune

1. In attuazione di piani di mobilità o per motivate esigenze proprie, il Comune propone ai nuclei familiari il trasferimento in altro alloggio di dimensione idonea ubicato nel medesimo comune. Le spese derivanti dal trasferimento sono a carico del Comune.



2. Il rifiuto al trasferimento nell'alloggio proposto dal Comune costituisce causa di revoca secondo quanto previsto dall'articolo 5, comma 5 bis, e dell'articolo 9, comma 3, lettera d bis) numero 3), della Legge Provinciale.

Art. 15

Ospitalità negli alloggi a canone sostenibile

1. Il nucleo familiare anagrafico che occupa uno degli alloggi di cui al presente capo può ospitare persone non facenti parte del nucleo medesimo per un periodo massimo di tre mesi in via continuativa.
2. Il Comune può autorizzare la prosecuzione dell'ospitalità oltre il periodo previsto al comma 1 per un massimo di dodici mesi; decorso il termine massimo, il Comune può autorizzare l'ospitalità del medesimo soggetto purché siano trascorsi almeno dodici mesi dal precedente periodo di ospitalità.
3. La durata massima di cui al comma 2 può essere derogata se l'ospitalità è finalizzata a scopi di assistenza prestata:
 - a. sulla base di un rapporto di parentela o affinità entro il secondo grado,
 - b. sulla base di un rapporto di lavoro a tempo pieno ed esclusivo.
4. Il Comune se accerta la presenza di un ospite non autorizzato, fissa un termine per il suo allontanamento (max 1 mese). Entro detto termine il nucleo familiare può chiedere l'autorizzazione di cui al comma 2 o l'autorizzazione all'inserimento di cui all'articolo 16.
5. Decorso inutilmente il termine per l'autorizzazione, il Comune adotta il provvedimento di revoca dell'autorizzazione alla locazione.
6. L'ospitalità non autorizzata comporta il pagamento del canone del mercato di cui all'articolo 19 a decorrere dal mese successivo a quello di accertamento della violazione e fino al mese successivo allontanamento dell'ospite o al rilascio dell'autorizzazione ad ospitare o all'inserimento nel nucleo familiare o fino al mese successivo a quello stabilito per il rilascio dell'alloggio nel provvedimento di revoca.

Art. 16

Autorizzazione all'inserimento di nuovi componenti nel nucleo familiare

1. Il Comune può autorizzare l'inserimento nel nucleo familiare anagrafico di un nuovo componente.
2. L'autorizzazione non può essere richiesta nei seguenti casi:
 - a. se l'inserimento del nuovo componente determina un'inidoneità della superficie dell'alloggio in ragione della composizione quantitativa del nucleo familiare,
 - b. se è stato adottato il provvedimento di revoca dell'autorizzazione alla locazione,
 - c. avvenuta contestazione delle fattispecie di revoca di cui all'articolo 9, comma 3, della Legge Provinciale.



3. L'autorizzazione all'inserimento di un nuovo componente nel nucleo familiare comporta la rideterminazione del canone sostenibile con decorrenza dal mese successivo alla variazione anagrafica.

Art. 17

Canone sostenibile

1. Dal mese di decorrenza del contratto di locazione il locatario è tenuto a corrispondere il canone sostenibile determinato secondo le modalità previste dall'allegato 4).
2. Il canone sostenibile è rideterminato annualmente a seguito della verifica dei requisiti di cui all'articolo 12.
3. Il nucleo familiare può presentare domanda di aggiornamento del canone sostenibile nel corso dell'anno in presenza di una riduzione di reddito derivante da lavoro dipendente, assimilato o autonomo, anche a seguito di loro sostituzione con reddito da pensione. L'aggiornamento del canone sostenibile si applica dal mese successivo a quello di presentazione della domanda e l'importo, determinato in via provvisoria, è soggetto a conguaglio sulla base dell'ICEF risultante dalle dichiarazioni rese in sede della successiva verifica annuale dei requisiti. Le modalità e i criteri per la determinazione dell'ICEF provvisorio per il ricalcolo del canone sostenibile sono individuati con deliberazione prevista all'allegato 1), punto 4.

Art. 18

Canone oggettivo

1. Ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera a), della legge, il canone oggettivo è pari al canone di mercato previsto dall'articolo 19, diviso 1,20.

Art. 19

Canone di mercato

1. Il canone di mercato di cui all'articolo 6, comma 2, della legge è individuato periodicamente dalla Giunta provinciale.
2. In prima applicazione il canone di mercato annuale è determinato in misura pari alla percentuale fissata con deliberazione della Giunta provinciale in riferimento al valore degli immobili oggetto di locazione.

Art. 20

Disciplina della revoca per morosità

1. La mancata corresponsione di somme dovute per almeno tre mensilità oppure l'inadempimento per oltre un anno nella corresponsione di somme anche di importo inferiore, comporta l'adozione da parte del Comune del provvedimento di revoca dell'autorizzazione alla locazione.



2. Dopo l'adozione del provvedimento di revoca, il Comune può proporre ai nuclei familiari in morosità l'adesione a un piano di rateizzazione degli importi dovuti, che deve avvenire entro il termine previsto per il rilascio dell'alloggio. In caso di adesione al piano il Comune sospende il provvedimento di revoca. Per il periodo della sospensione si applica il canone sostenibile.
3. Il pagamento per intero di quanto dovuto entro il termine di cui al comma 2 comporta il ritiro del provvedimento di revoca e la stipulazione di un nuovo contratto di locazione a canone sostenibile.

Art. 21 Revoca

1. Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente regolamento, dalla mensilità successiva alla data di adozione dei provvedimenti di revoca previsti dalla legge e fino alla mensilità di scadenza del termine fissato per il rilascio dell'alloggio, il nucleo familiare è tenuto, ai sensi dell'articolo 6, comma 2 ter, lettera a), della legge, a corrispondere l'indennità di occupazione pari al canone di mercato di cui all'articolo 19; dalla mensilità successiva alla predetta scadenza e fino a quella di recupero dell'alloggio il nucleo familiare è tenuto a corrispondere un'indennità di occupazione di importo pari al canone di mercato.

Titolo III Locazione di alloggi a canone moderato di proprietà comunale

Art. 22 Bando per la locazione degli alloggi a canone moderato

1. Con apposito bando il Comune di Volano descrive gli alloggi disponibili, indicando le modalità e i termini per la presentazione delle domande di locazione da parte dei nuclei familiari di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d), della legge, le modalità di formazione delle graduatorie, le cause di esclusione dalle graduatorie. Il bando è pubblicato all'albo del Comune e ne è data adeguata pubblicità.
2. Il bando pubblico individua inoltre alloggi disponibili con almeno due stanze da letto, da destinare a giovani coppie, di coniugi o di conviventi more uxorio, o nubendi.
3. Ai fini di questo regolamento sono considerati giovani coppie i soggetti che, alla data di apertura dei termini per la presentazione delle domande, hanno contratto matrimonio da non più di 5 anni purché entrambi i coniugi non abbiano un'età superiore ai 45 anni.
4. Ai fini di questo regolamento sono considerati nubendi i soggetti che dichiarano in domanda di voler contrarre matrimonio purché, alla data di apertura dei termini per la presentazione delle domande, entrambi i soggetti non abbiano un'età superiore ai 40 anni.
5. I nubendi sono tenuti a certificare l'avvenuto matrimonio prima della stipulazione del contratto di locazione. Il mancato mantenimento dell'impegno di contrarre matrimonio prima della consegna dell'alloggio comporta la decadenza della domanda.



6. Ai fini di questo regolamento sono considerati conviventi more uxorio, i soggetti che convivono stabilmente, secondo quanto stabilito dalle norme di diritto comune in materia di ordinamento anagrafico, purché alla data di apertura dei termini di presentazione delle domande, entrambi i soggetti non abbiano un'età superiore ai 45 anni.

Art. 23

Requisiti per la partecipazione al bando e presentazione della domanda

1. La presentazione della domanda per ottenere in locazione un alloggio a canone moderato è subordinata al possesso dei requisiti previsti dalla legge.
2. Ai fini della verifica del requisito dell'assenza di titolarità di un diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio adeguato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c bis) della legge, non si considerano gli alloggi il cui titolo di disponibilità sia cessato a seguito di esecuzione immobiliare.
3. L'ICEF del nucleo familiare o dei nubendi deve essere superiore al valore di 0,18 e non superiore al valore di 0,39, determinato con le modalità di cui all'allegato 1), punto 2.
Il Comune può aumentare o diminuire i predetti valori fino ad un massimo di 0,02, fermo restando che il valore minimo può essere variato solo se è modificato in modo corrispondente il valore del requisito economico di cui all'articolo 4, comma 2.
4. Il soggetto richiedente presenta la domanda per il nucleo familiare di appartenenza o, nel caso di nubendi, per entrambi.
5. I requisiti di cui al comma 1 sono dichiarati in sede di presentazione della domanda e devono sussistere alla data di pubblicazione del bando.

Art. 24

Graduatorie

1. Sulla base dell'effettiva disponibilità di alloggi sul territorio di competenza, il Comune provvede alla formazione, all'approvazione e alla pubblicazione delle graduatorie entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito nel bando per la presentazione delle domande.
2. Le graduatorie sono formate con l'attribuzione di punteggi, indicati nel bando pubblico.
3. La graduatoria produce i suoi effetti dal giorno successivo alla pubblicazione.
4. Decorso il periodo di validità della graduatoria gli alloggi sono locati dal Comune ai sensi dell'articolo 6, comma 5bis, della legge, ai nuclei familiari aventi i requisiti previsti dall'articolo 23.

Art. 25

Stipulazione del contratto di locazione

1. Il Comune stipula il contratto di locazione con il soggetto richiedente che agisce in nome e per conto del nucleo familiare anagrafico di appartenenza o dell'altro nubendo.



2. Il Comune stipula i contratti di locazione ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della legge n. 431 del 1998 e il canone può essere determinato nella misura fissata dagli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni, maggiormente rappresentative, della proprietà edilizia e delle organizzazioni dei conduttori, oppure ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera b) della legge.
3. La stipulazione di un contratto di locazione a canone moderato comporta l'esclusione della domanda eventualmente inserita nelle graduatorie per l'alloggio a canone sostenibile.

Art. 26 Rinnovo e disdetta

1. Alla scadenza hanno titolo al rinnovo del contratto di locazione i nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti per l'accesso alla locazione.
2. I nuclei familiari comprovano, con dichiarazioni rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000 n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) il mantenimento dei requisiti previsti dall'articolo 23, comma 1 in tempo utile per consentire al Comune di procedere al rinnovo o alla disdetta del contratto di locazione.
3. Se nel periodo di disdetta i nuclei familiari riacquistano i requisiti, hanno titolo al rinnovo.
4. Pur in presenza di un ICEF inferiore al limite 0,18, il nucleo familiare ha titolo al rinnovo del contratto a canone moderato, previa presentazione della domanda per gli alloggi a canone sostenibile. In caso di rifiuto dell'alloggio a canone sostenibile proposto, il nucleo familiare è tenuto al rilascio dell'alloggio occupato entro il termine fissato dal Comune.
5. Hanno titolo al rinnovo del contratto di locazione i nuclei familiari nei quali è presente, alla data di richiesta delle dichiarazioni attestanti il mantenimento dei requisiti, almeno un soggetto facente parte del nucleo anagrafico originario alla data di stipulazione dell'originario contratto di locazione.
6. il nucleo familiare che ha perso i requisiti per l'accesso alla locazione è tenuto al rilascio dell'alloggio alla scadenza del contratto di locazione, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 27.

Art. 27 Rinnovo del contratto in assenza dei requisiti

1. Alla scadenza del contratto di locazione, in assenza dei requisiti per l'accesso alla locazione, il nucleo familiare può ottenere il rinnovo del contratto in presenza di gravi e giustificate motivazioni che impediscono l'accesso alla locazione sul libero mercato o l'acquisto della casa in proprietà.
2. La richiesta di rinnovo è presentata al soggetto locatario che provvede al rinnovo in presenza delle gravi e giustificate motivazioni.
3. Decorso il periodo massimo di locazione di cui al comma 1 il nucleo familiare è tenuto al rilascio dell'alloggio.



Allegato 1

Determinazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare

1. Normativa in materia di valutazione dell'ICEF

Le modalità di valutazione della condizione economico-patrimoniale sono stabilite ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale 1 febbraio 1993, n. 3, e delle deliberazioni adottate in esecuzione del medesimo articolo 6 ivi comprese quelle costituenti riferimento comune per le politiche sociali della Provincia. Le predette deliberazioni sono approvate previo parere della competente commissione consiliare, ai sensi della legge provinciale n. 3 del 1993, nonché previa intesa con il Consiglio delle autonomie locali.

2. Determinazione dell'ICEF per l'accesso ai benefici di cui alla legge provinciale n. 15 del 2005

Ai fini dell'accesso alle agevolazioni di edilizia pubblica l'indicatore - così come definito dalle deliberazioni costituenti riferimento comune per le politiche sociali della Provincia - è integrato con le ulteriori specificazioni e parametri di ponderazione degli elementi di reddito e di patrimonio individuati con deliberazione di Giunta provinciale adottata ai sensi del punto 1.

3. Determinazione dell'ICEF per il mantenimento dei benefici

Ai fini del mantenimento delle agevolazioni di edilizia pubblica l'indicatore - così come definito dalle deliberazioni costituenti riferimento comune per le politiche sociali della Provincia - è integrato con le ulteriori specificazioni e parametri di ponderazione degli elementi di reddito e di patrimonio individuati con deliberazione di Giunta provinciale adottata ai sensi del punto 1.

4. Determinazione dell'ICEF per il calcolo del canone sostenibile per alloggio standard di cui all'allegato 4 e delle spese sostenibili di gestione degli alloggi di cui all'allegato 5

Ai fini del calcolo del canone sostenibile per alloggio standard, nonché delle spese sostenibili di gestione dell'alloggio, l'indicatore - così come definito dalle deliberazioni costituenti riferimento comune per le politiche sociali della Provincia - è integrato con le ulteriori specificazioni e parametri di ponderazione degli elementi di reddito e di patrimonio individuati con deliberazione di Giunta provinciale adottata ai sensi del punto 1.



Allegato 2

Caratteristiche di idoneità degli alloggi a canone sostenibile

Tabella a)

Superfici di alloggi assegnati ai sensi della L.P. 21/92 e delle leggi provinciali previgenti ai fini del calcolo del canone sostenibile di cui all'allegato 4 punto 1 lettera c)

Numero componenti il nucleo	Superficie utile massima
1	45
2	55
3	70
4	75
5	80
6	90
7	105
8	110
9	120
10	130

Tabella b)

Idoneità degli alloggi

Numero componenti il nucleo	Superficie utile massima	Superficie utile minima	Numero minimo stanze da letto	Numero massimo stanze da letto
1	45	35	1	1
2	55	45	1	2
3	70	55	2	3
4	75	60	2	3
5	80	65	2	4
6	90	75	3	4
7	105	90	3	4
8	110	95	3	5
9	120	105	4	5
10	130	115	5	6

Per comprovate esigenze è data facoltà agli enti locali di autorizzare la locazione di alloggi:

- 1) che hanno la superficie utile massima non superiore al 15% delle superfici previste dalla tabella b);
- 2) che hanno la superficie utile massima non corrispondente al numero di stanze da letto secondo le indicazioni della tabella b).

Per ogni ulteriore componente oltre i 10 si applica un aumento di 10 metri quadrati di superficie utile massima e di una stanza da letto ogni 3 persone.



Nel caso di alloggi destinati a persone con grado di invalidità certificata pari o superiore al 75 per cento ovvero di minori con accertata difficoltà a svolgere gli atti quotidiani della vita o con accertata difficoltà a svolgere i compiti e le funzioni della loro età, si prescinde dal limite massimo di superficie utile.



Allegato 3

Formazione delle graduatorie

Il punteggio per la formazione della graduatoria è determinato dalla condizione economica (E), familiare (F) e localizzativa - lavorativa (L) secondo la seguente formula: $P = E + F + L$

1. Punteggio per la condizione economica (E)

Il punteggio per la condizione economica è attribuito con i parametri della Tabella 1 in funzione dell'indicatore ICEF posseduto dal nucleo familiare.

TABELLA 1

ICEF (fino a)	punteggio	ICEF (fino a)	punteggio	ICEF (fino a)	punteggio
0,0025	130	0,0800	99	0,1575	68
0,0050	129	0,0825	98	0,1600	67
0,0075	128	0,0850	97	0,1625	66
0,0100	127	0,0875	96	0,1650	65
0,0125	126	0,0900	95	0,1675	64
0,0150	125	0,0925	94	0,1700	63
0,0175	124	0,0950	93	0,1725	62
0,0200	123	0,0975	92	0,1750	61
0,0225	122	0,1000	91	0,1775	60
0,0250	121	0,1025	90	0,1800	59
0,0275	120	0,1050	89	0,1825	58
0,0300	119	0,1075	88	0,1850	57
0,0325	118	0,1100	87	0,1875	56
0,0350	117	0,1125	86	0,1900	55
0,0375	116	0,1150	85	0,1925	54
0,0400	115	0,1175	84	0,1950	53
0,0425	114	0,1200	83	0,1975	52
0,0450	113	0,1225	82	0,2000	51
0,0475	112	0,1250	81	0,2025	50
0,0500	111	0,1275	80	0,2050	49
0,0525	110	0,1300	79	0,2075	48
0,0550	109	0,1325	78	0,2100	47
0,0575	108	0,1350	77	0,2125	46
0,0600	107	0,1375	76	0,2150	45
0,0625	106	0,1400	75	0,2175	44
0,0650	105	0,1425	74	0,2200	43
0,0675	104	0,1450	73	0,2225	42
0,0700	103	0,1475	72	0,2250	41
0,0725	102	0,1500	71	0,2275	40
0,0750	101	0,1525	70	0,2300	39
0,0775	100	0,1550	69		

2. Punteggio per la condizione familiare (F)

Il punteggio per la condizione familiare è attribuito sulla base dei seguenti elementi:



- a) **punti 0,50** per ogni punto percentuale di invalidità dei componenti il nucleo familiare (**fino ad un massimo di 50 punti**);
- b) **punti 15** per ogni minore presente nel nucleo familiare (**fino ad un massimo di 45 punti**);
- c) **punti 10** per i nuclei familiari composti da un soggetto maggiorenne con uno o più soggetti minori
- d) **punti 5** (non cumulabili) per i nuclei familiari residenti:
 - 1. in un alloggio privo di servizi igienici o con servizi igienici esterni.
 - 2. in luoghi impropriamente adibiti ad abitazione da almeno due anni alla data di presentazione della domanda
 - 3. in alloggi inidonei ad ospitare il nucleo familiare in quanto dotati di un numero di stanze da letto inferiore a quello minimo previsto All'allegato 2. Si intende per stanza da letto ogni vano finestrato, avente superficie minima di metri quadrati 8, ulteriore rispetto a quelli adibiti a servizi igienici, cucina e soggiorno:
- e) **punti 5** per i componenti che sono rientrati nel nucleo familiare da non più di due anni alla data di presentazione della domanda a seguito di permanenza per almeno sei mesi consecutivi in strutture, enti, aziende residenziali di cura, assistenza, accoglienza, recupero o in strutture carcerarie (**fino ad un massimo di 10 punti**)
- f) **punti 5** per i nuclei familiari con uno o più soggetti minori in cui la coniuge o la convivente sia lavoratrice.

3. Punteggio per la condizione localizzativa - lavorativa (L)

Il punteggio per la condizione localizzativa - lavorativa è attribuito sulla base dei seguenti elementi:

- a) **punti 1** per ogni anno intero di residenza in provincia di Trento. Il punteggio è determinato con riferimento al componente del nucleo familiare avente la maggiore anzianità di residenza in provincia (**fino ad un massimo di 25 punti**);
- a bis) **punti 0,5** per ogni anno intero di residenza nel comune o nella comunità ove è ubicato l'alloggio. Il punteggio è determinato con riferimento al componente il nucleo familiare che ha maggiore anzianità di residenza nel comune o nella comunità (**fino ad un massimo di 10 punti**);
- b) **punti 1** per ogni anno o frazione di anno superiore a 6 mesi di attività lavorativa svolta. Il punteggio è determinato con riferimento al componente il nucleo familiare che ha maggiore anzianità lavorativa. (**fino ad un massimo di 20 punti**). Ai fini della determinazione degli anni di attività lavorativa svolta sono considerati i periodi coperti dagli ammortizzatori sociali previsti in caso di sospensione del rapporto di lavoro.

I punti di cui alla lettera d) per la determinazione del punteggio per la condizione familiare (F) non sono considerati per la formazione delle graduatorie riferite alla concessione del contributo integrativo ai nuclei familiari in locazione sul libero mercato.



Allegato 4

Determinazione del canone sostenibile

Il canone sostenibile è determinato dalla somma dei seguenti elementi:

- A) quota di ricchezza ICEF destinabile al pagamento del canone di locazione. La quota di ricchezza ICEF destinabile al pagamento del canone è determinata in funzione dell'ICEF posseduto dal nucleo familiare nella misura indicata alla tabella 1. La ricchezza ICEF è riferita all'anno solare di calcolo dell'ICEF.
- B) quota del canone oggettivo imputabile al nucleo familiare in locazione. I nuclei familiari con ICEF fino a 0,23 sono tenuti a corrispondere il 5% del canone oggettivo e i nuclei familiari con ICEF superiore a 0,23 sono tenuti a corrispondere il 20% del canone oggettivo. Con deliberazione della Giunta provinciale possono essere stabilite percentuali diverse di incidenza del canone oggettivo.
- C) quota del risparmio sui costi per consumi energetici come di seguito determinata:
 - a) i nuclei familiari in locazione in alloggi con fabbisogno di energia primaria per riscaldamento e acqua calda sanitaria inferiore o uguale a 180 KWh/mq per anno ossia con classificazione energetica pari o superiore alla classe D sono tenuti a corrispondere una quota, pari al 50 per cento, del risparmio sui costi energetici rispetto all'utilizzo di un alloggio con classificazione energetica di classe E (decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg - calcolata sulla quota energetica da fonti non rinnovabili). Il risparmio sui costi per consumi energetici è determinato con riferimento alla superficie dell'alloggio occupato e al prezzo a KWh del gas metano dell'ultima rilevazione pubblicata dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas (AEEG) nell'anno solare precedente la decorrenza del canone (tabella 2). Con deliberazione della Giunta provinciale può essere stabilita una diversa percentuale del valore del risparmio sui costi energetici da computare nella determinazione del canone sostenibile;
 - b) nel caso in cui gli alloggi siano oggetto di interventi di riqualificazione energetica realizzati direttamente o indirettamente dal Comune, che determinano una modificazione della classificazione energetica, i nuclei familiari in locazione sono tenuti a corrispondere per il solo periodo di ammortamento dell'investimento sostenuto:
 - 1. la quota dei risparmi sui costi per consumi energetici prevista dalla lettera a) e riferita alla classe energetica posseduta dall'alloggio prima del predetto intervento;
 - 2. una quota fino al 100 per cento dei risparmi energetici derivanti dall'intervento calcolata secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta provinciale;
 - c) nel caso in cui gli alloggi siano oggetto di interventi di miglioramento energetico realizzati direttamente o indirettamente dal Comune, che non determinano una modificazione della classificazione energetica, i nuclei familiari in locazione sono tenuti a corrispondere per il solo periodo di ammortamento dell'investimento sostenuto:
 - 1. la quota dei risparmi sui costi per consumi energetici prevista dalla lettera a) e riferita alla classe energetica posseduta dall'alloggio;
 - 2. una quota pari al 50 per cento del risparmio calcolato quale differenza tra i consumi energetici teorici successivi all'intervento e il consumo energetico storico secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta provinciale.



CANONE SOSTENIBILE MENSILE = (incidenza % di cui alla tabella 1* ricchezza ICEF + % del canone oggettivo annuale + 50% (risparmio sui costi per consumi energetici * mq di superficie dell'alloggio)): 12

Ove

- 1) ricchezza ICEF = ICEF*50.000*SCALA DI EQUIVALENZA
 - a) "ICEF" è l'indicatore della condizione economico patrimoniale di cui all'allegato 1 punto 3;
 - b) "scala di equivalenza" è quella utilizzata per la ponderazione della composizione del nucleo familiare nel calcolo dell'ICEF:
 - per 1 componente: 1
 - per 2 componenti: 1,57
 - per 3 componenti: 2,04
 - per 4 componenti: 2,46
 - per 5 componenti: 2,85
 - per ogni ulteriore componente il valore è incrementato di 0,35
- 2) "canone oggettivo" è pari al canone di mercato di cui all'articolo 19, diviso 1,20
- 3) per metri quadrati di superficie dell'alloggio si intende la superficie definita all'articolo 34 comma 2.

Il nucleo familiare in possesso di un reddito complessivo ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche non superiore ad € 7.500 annui e di un ICEF non superiore al valore di 0,14 è tenuto a corrispondere un canone non superiore a € 40,00 mensili al quale è aggiunto l'importo riferito alla quota di canone per minore costo sui consumi energetici. L'aggiornamento del limite reddituale e del valore ICEF è demandato a deliberazioni di Giunta provinciale.

Tabella 1

Quota di ricchezza ICEF destinabile al pagamento del canone

ICEF	INCIDENZA
0,01	2,00%
0,02	2,20%
0,03	2,40%
0,04	2,60%
0,05	2,80%
0,06	3,00%
0,07	3,20%
0,08	3,40%



0,09	3,60%
0,10	3,80%
0,11	4,20%
0,12	4,60%
0,13	5,00%
0,14	5,50%
0,15	6,00%
0,16	6,50%
0,17	7,30%
0,18	8,10%
0,19	8,90%
0,20	9,80%
0,21	10,80%
0,22	11,80%
0,23	12,80%
0,24	13,80%
0,25	14,80%
0,26	15,80%
0,27	17,00%
0,28	18,20%
0,29	19,40%
0,30	20,60%
0,31	21,80%
0,32	23,00%
0,33	24,20%
0,34	25,40%
0,35	26,50%
0,36	27,30%
0,37	28,10%
0,38	28,90%
0,39	29,70%
0,40	30,50%
0,41	31,30%
0,42	32,10%



0,43	32,90%
0,44	33,70%
0,45	35,00%

Con l'indicatore ICEF superiore a 0,34 il canone sostenibile è pari al canone di mercato.

Tabella 2

Determinazione del risparmio sui consumi energetici in funzione della classificazione degli edifici di cui al decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg rapportato al consumo energetico di un edificio di classe energetica E

A	Fabbisogno di KWh/anno a mq di energia primaria			E	F	G
Classe energetica degli edifici	B Riscaldamento	C Acqua calda sanitari	D Totale (B + C)	Prezzo a Kwh del gas metano	Costo in € a mq di superficie per anno per energia primaria (D*E)	€ a mq/anno di risparmio per energia primaria rispetto all'utilizzo di alloggi in classe E
A+	=22	=9	=30	0,06*	1,80	11,70
A	=22	=18	=40	0,06*	2,40	11,10
B+	=35	=18	=50	0,06*	3,00	10,00
B	=45	=18	=60	0,06*	3,60	9,90
C+	=60	=21	=80	0,06*	4,80	8,70
C	=100	=21	=120	0,06*	7,20	6,30
D	=155	=24	=180	0,06*	10,80	2,70
E	=195	=30	=225	0,06*	13,50	0
F	=230	=36	=270	0,06*	16,20	0
G	di 230	di 36	di 280	0,06*	16,80	0

* Prezzo a KWh del gas metano risultante dall'ultima rilevazione pubblicata dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas (AEEG). Il valore è soggetto ad aggiornamento con decorrenza 1.1 dell'anno solare di riferimento del canone sostenibile.