



# Comune di Casal di Principe

Provincia di Caserta

Settore Urbanistica e Patrimonio

Via Matteotti 02 Casal di Principe -81033-(Ce)

Tel/Fax 081/8166010

**BANDO AD EVIDENZA PUBBLICA VALIDO PER PREDISPORRE APPOSITA GRADUATORIA DI POSSIBILI ASSEGNATARI DI ALLOGGI TIPOLOGIA SOCIAL HOUSING, E PER LA PROGRAMMAZIONE DEL REPERIMENTO DI ULTERIORI ALLOGGI DI HOUSING SOCIALE, UTILIZZANDO I BENI CONFISCATI IN DISPONIBILITA' DELL'ENTE**

Il Comune di Casal di Principe, in attuazione di quanto disposto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 del 12.10.2021 che ha approvato il Regolamento del “Social Housing”, indice avviso di manifestazione di interesse per stilare una graduatoria di soggetti che si ritrovino nelle condizioni per poter accedere alla locazione di alloggi nelle disponibilità del Comune della tipologia di social housing.

È volontà dell'Amministrazione Comunale incrementare ed estendere l'offerta pubblica abitativa, in particolare quella di “social housing”, al fine di intercettare la fascia di domanda rappresentata da coloro che posseggono un reddito troppo basso per accedere al mercato libero. Gli alloggi a bando sono destinati, in via prioritaria, a nuclei familiari in condizioni di disagio economico e a giovani e dunque hanno il fine di *“ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”*.

Il Comune si riserva l'eventuale assegnazione in base alla disponibilità di alloggi, seguendo l'ordine di graduatoria.

La manifestazione di interesse sarà inoltre utile per l'Ente ai fini della programmazione di nuovi alloggi in base alle richieste ottenute.

## OGGETTO

### Articolo n. 1

#### Requisiti per la partecipazione

La partecipazione all'avviso di manifestazione di interesse è consentita ai richiedenti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Valore ISEE in corso di validità del nucleo richiedente (relativo all'anno 2023) non superiore ad euro 15.000,00 (euro quindicimila/00);
- b) Non titolarità (per ogni componente del nucleo familiare richiedente) di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito nazionale. Tale requisito sussiste anche qualora l'alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato dal diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato;
- c) Assenza di precedenti assegnazioni, in locazione semplice ovvero in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici a meno che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero sia perito senza diritto al risarcimento del danno o nelle more del risarcimento se ricorrono le condizioni economiche previste;
- d) Essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure essere cittadino extracomunitario titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- e) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Casal di Principe;
- f) non essere stati condannati per il reato di "invasione di terreni o edifici" di cui all'art. 633 del Cod. Pen. nei precedenti cinque anni;
- g) non essere percettori di qualsiasi beneficio o sovvenzione volto al reperimento di alloggi e/o per il pagamento di alloggi in fitto (es. integrazione RDC al fitto)

**I requisiti devono essere posseduti alla data di pubblicazione del presente bando di concorso e mantenuti sino alla sottoscrizione dell'eventuale contratto di locazione e per tutta la durata del contratto.**

## ARTICOLO 2

#### Specificazione dei Beneficiari

- 1) Soggetti aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione, in particolare:
  - a) soggetti con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di rilascio, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge n. 9 dell'8/2/2007;
  - b) soggetti con frattura del nucleo di provenienza per separazione/divorzio e inseriti in percorsi di ricerca di autonomia;
  - c) soggetti coinvolti in fallimenti immobiliari;
- 2) Soggetti che a seguito della perdita del lavoro non sono più in grado di affrontare affitti a libero mercato;
- 3) Nuclei mono genitoriali con minori;
- 4) Soggetti già destinatari di assegnazione provvisoria e/o di emergenza con ordinanza sindacale, per i quali persistono le condizioni che hanno determinato l'assegnazione di emergenza ed il possesso dei

requisiti previsti da questo bando. In questo caso, tali soggetti potranno continuare ad utilizzare l'alloggio assegnato, ma solo per il periodo residuo previsto dal regolamento ( 18 mesi rinnovabili una sola volta, in caso di presenza di soggetti fragili).

### **ARTICOLO 3**

#### **Condizione economica del nucleo partecipante.**

##### **ISEE in corso di validità.**

La situazione economica del nucleo familiare è stabilita in relazione alla/e certificazione/i ISEE in corso di validità - anno 2023. Qualora il nucleo richiedente non sia già costituito come nucleo familiare anagrafico (es. coppia di nuova formazione) sarà necessario presentare la certificazione ISEE in corso di validità (convalidata dall'INPS) completa di D.S.U. dei nuclei familiari anagrafici di provenienza dei soggetti componenti il nuovo nucleo richiedente. A tal fine, al momento della presentazione della domanda il richiedente dovrà già essere in possesso delle certificazioni ISEE per poter utilizzare, sul sito internet dell'INPS, l'apposito strumento per simulare l'ISEE complessiva ("Calcola ISEE Simulato" <https://servizi2.inps.it/servizi/Iseeriforma/FrmSimOrdDati.aspx>). Inoltre, copia delle certificazioni ISEE dovrà essere allegata alla domanda.

### **ARTICOLO 4**

#### **Modalità di formulazione della graduatoria.**

##### **Attribuzione dei punteggi.**

La graduatoria per l'assegnazione degli alloggi è formulata sulla base delle condizioni possedute alla data di pubblicazione del bando e dichiarate dal partecipante nonché documentate al fine di ottenere l'attribuzione degli specifici punteggi definiti dal Regolamento e dal presente Bando.

Le richieste vengono valutate da una Commissione di Valutazione composta da:

- Responsabile del Servizio Politiche Sociali, Casa e Lavoro, o suo delegato, con funzioni di Presidente;
- Responsabile del Uff. Patrimonio, o suo delegato, con funzioni di membro
- Un Istruttore Amministrativo C1, del Settore Servizi alla persona, con funzioni di segretario
- Un' Assistente sociale, con funzioni di membro

La Commissione, verificata la sussistenza dei requisiti previsti dall'art.1, forma una graduatoria dei richiedenti ammissibili applicando i seguenti criteri:

<b>REQUISITI</b>	<b>PUNTEGGIO ATTRIBUITO</b>
Residenza nel Comune di Casal di Principe del richiedente	25
Nucleo monoparentale con uno o più figli minori a carico	10

Nuclei familiari con età media inferiore ai 29 anni e con minori	10
ISEE compreso fra Euro 0 – Euro 2.500,00:	20
ISEE compreso fra Euro 2.501,00 – Euro 5.000,00	15
ISEE compreso fra Euro 5.001,00 – Euro 10.000,00	10
ISEE compreso fra Euro 10.001,00 – Euro 14.999,00	5

Riguardo i nuclei familiari già assegnatari con ordinanza sindacale per emergenze così come previsto dall'ultimo comma art. 7 del regolamento, la permanenza dei requisiti presenti a base dell'assegnazione di emergenza per ordinanza sindacale, consente la permanenza del soggetto, nell'alloggio già assegnato, per un tempo residuo rispetto a quanto previsto dal bando e regolamento ( 18 mesi, prorogabili di altri 18 mesi in presenza di soggetti fragili nel nucleo familiare, come individuati dall'articolo 6 del Regolamento Comunale, anziani, minori di 14 anni e/o soggetti con patologie gravi documentati e/o soggetti disabili)

In base alla situazione sociale, economica e lavorativa complessiva dei componenti del nucleo vengono attribuiti i seguenti punteggi, per un massimo di 15 punti complessivi (anche qualora concorrano più di una della condizione seguenti):

REQUISITI	PUNTEGGIO ATTRIBUITO
Perdita del lavoro di almeno uno dei componenti del nucleo da non più di un anno	5
Presenza nel nucleo di una o più persone con disabilità superiore al 66% e/o gravi patologie certificate	5
Stato di presa in carico di almeno uno dei componenti il nucleo da parte dei servizi sociali territoriali competenti	5

**A parità di punteggio le domande verranno ordinate sulla base della minore età media del nucleo e valore ISEE inferiore e che non siano percettori di forme di sostegno economico anche volto al reperimento di alloggi e/o per il pagamento di alloggi in fitto. In caso di ulteriore parità l'ordine sarà stabilito sulla base della data e dell'ora di presentazione della domanda.**

Il Comune effettua controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate, relativamente ai requisiti, alla situazione economico patrimoniale del nucleo tramite banche dati a cui abbia accesso ovvero con l'ausilio della Polizia Municipale, e tramite la Guardia di Finanza. Qualora dai controlli emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione contenute nella domanda relative ai requisiti di ammissione, alle condizioni soggettive, oggettive ed economiche del nucleo, i richiedenti verranno esclusi dalla graduatoria o dall'assegnazione, fatte salve le ulteriori conseguenze penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 e s.m.i. in materia di dichiarazioni false e mendaci. La graduatoria provvisoria viene approvata con Determinazione del Responsabile del Settore competente, sulla base dei punteggi attribuiti dalla Commissione di Valutazione all'uopo istituita (art. 7 del Regolamento).

## ARTICOLO 5

### **Termini e modalità di presentazione delle domande.**

La domanda con i relativi allegati può essere presentata a partire dalle ore **09:00 del giorno 06/10/2023 sino alle ore 12:00 del giorno 06/11/2023** o all'ufficio protocollo del Comune sito in via Matteotti n. 2 presso la Casa Comunale (1° piano) o mediante pec: [protocollo@pec.comunecasaldiprincipe.it](mailto:protocollo@pec.comunecasaldiprincipe.it) specificando nell'oggetto: **BANDO PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO AD EVIDENZA PUBBLICA VALIDO PER PREDISPORRE APPOSITA GRADUATORIA DI POSSIBILI ASSEGNATARI DI ALLOGGI TIPOLOGIA SOCIAL HOUSE**

Con la sottoscrizione della domanda il richiedente dichiarerà di accettare tutte le condizioni e prescrizioni indicate nel presente bando e che ogni comunicazione relativa al Bando stesso venga inviata esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica indicato nella domanda. Al termine della procedura di presentazione verrà rilasciata la ricevuta del protocollo generale del Comune di Casal di Principe che dovrà essere conservata in quanto unico mezzo per poter ottenere informazioni e poter consultare la posizione acquisita nella graduatoria.

## ARTICOLO 6

### **Istruttoria della domanda e formazione della graduatoria.**

Il Comune di Casal di Principe procederà all'istruttoria delle domande e alla formazione della graduatoria, entro 60 giorni dalla scadenza del bando. Ai fini della collocazione in graduatoria, a parità di punteggio, sono collocati prioritariamente i nuclei familiari con età media inferiore del nucleo e con valore ISEE inferiore e che non siano percettori di forme di sostegno economico anche volto al reperimento di alloggi e/o per il pagamento di alloggi in fitto.

In caso di ulteriore parità l'ordine sarà stabilito sulla base della data di presentazione della domanda.

In caso di eventuali anomalie riferite alla situazione economica del nucleo familiare del richiedente, si procederà con l'esclusione dell'istanza. Nella graduatoria sono indicate anche le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.

Entro dieci giorni dall'approvazione, la graduatoria definitiva esplicitata con numero di protocollo e data di arrivo, con l'indicazione del punteggio conseguito, è pubblicata per trenta giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune e sul sito istituzionale nella sezione "news"; avverso il provvedimento

di approvazione della graduatoria è ammesso ricorso al T.A.R. territorialmente competente entro 60 gg. dalla pubblicazione.

Qualora l'Amministrazione Comunale rilevasse, in sede di verifiche e controlli, anche successive alla pubblicazione della graduatoria definitiva, l'insussistenza di requisiti di partecipazione o per l'attribuzione di punteggi, si ricorda che rimane salva ogni azione procedimentale in regime di autotutela per l'esclusione dell'istanza non conforme dalla graduatoria stessa.

## **ARTICOLO 7**

### **Locazione alloggi**

La locazione degli alloggi agli aventi diritto è disposta dal Comune di Casal di Principe, dopo aver verificato la sussistenza dei requisiti previsti dal presente Bando compatibilmente alle caratteristiche dell'Alloggio eventualmente disponibile ai sensi degli art. 2 e 3 del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 che contengono norme relative al rapporto superficie dell'alloggio e suoi abitanti. In particolare l'art. 2 stabilisce che "Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi.

## **ARTICOLO 8**

### **Individuazione dell'alloggio**

La convocazione per l'individuazione dell'alloggio secondo l'ordine della graduatoria, avverrà via email o a mezzo notifica all'indirizzo indicato sul modulo della domanda inoltrata giunta al protocollo dell'ente. L'individuazione dell'alloggio dovrà avvenire compatibilmente alla composizione del nucleo familiare in base ai criteri di cui al precedente punto 4. La mancata presentazione alla convocazione entro i termini assegnati, in assenza di preventiva comunicazione di adeguata giustificazione (da comunicarsi entro 48 ore dall'invio della convocazione) costituirà automatica implicita rinuncia all'alloggio, sollevando il Comune di Casal di Principe da obblighi di ulteriori comunicazioni. Effettuata l'ispezione dell'alloggio, il richiedente è tenuto ad esprimere l'accettazione o il rifiuto formale. In caso di rifiuto si provvede ad escludere il soggetto dalla graduatoria e a scorrere la graduatoria per la successiva convocazione.

Il Comune si riserva la facoltà di scorrere la graduatoria nel caso:

- il nucleo assegnatario abbandoni l'alloggio prima del tempo contrattuale per motivi individuati agli art.li 10 e 11 del presente bando o per motivi diversi, si procede all'assegnazione dell'alloggio al primo nucleo posto tra gli ammessi in graduatoria ma non assegnatario.

In caso di esaurimento di alloggi da proporre, oppure di sussistenza di incompatibilità delle caratteristiche del nucleo aspirante rispetto all'alloggio (come specificato al precedente art.7), resta fermo il posizionamento dell'aspirante ammesso all'interno della graduatoria che avrà valore triennale.

## **ARTICOLO 9**

### **Obblighi del beneficiario.**

Il nucleo beneficiario, per tutta la durata del contratto, deve mantenere un comportamento corretto, improntato al rispetto delle persone, delle cose e dei luoghi e alla civile convivenza: Il nucleo inoltre si obbliga a:

- a) occupare stabilmente l'alloggio assegnato, salvo assenza giustificata;
- b) utilizzare l'alloggio e i beni mobili in esso presenti con ogni cura e diligenza e conformemente alla loro destinazione;
- c) collaborare con tutti i soggetti coinvolti nel progetto di social housing (educatore, uffici comunali, servizi sociali, etc.), in particolare conformandosi alle disposizioni del soggetto preposto al coordinamento dell'housing;
- d) osservare gli obblighi derivanti dal "Contratto di fitto transitorio" che il beneficiario deve sottoscrivere all'atto della stipula e deve rispettare in ogni sua parte.

## **ARTICOLO 10**

### **Decadenza dall'assegnazione**

Il Comune di Casal di Principe può procedere all'emissione del provvedimento di decadenza nei seguenti casi:

- 1) reiterate violazioni degli obblighi di cui al precedente articolo, debitamente contestate;
- 2) mancata stabile occupazione dell'alloggio entro 30 giorni dalla consegna delle chiavi;
- 3) abbandono dell'alloggio per più di un mese, non giustificato;
- 4) ospitalità non autorizzata dal Comune di terzi, estranei al nucleo.

Nei casi indicati al comma precedente l'Ufficio procederà a comunicare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione all'interessato concedendo un termine di 15 giorni per presentare eventuali controdeduzioni documentate. In caso di accoglimento delle controdeduzioni, si provvederà ad archiviare la procedura di decadenza. In caso di mancato accoglimento, si adotterà provvedimento definitivo di decadenza dall'assegnazione. La notifica nei modi di legge del summenzionato provvedimento preclude la partecipazione a successivi bandi per l'assegnazione di un alloggio di housing sociale e comporta la risoluzione di diritto del contratto in essere. Il provvedimento di decadenza deve contenere un termine di 30 giorni dalla notifica per il rilascio dell'alloggio, decorsi infruttuosamente i quali si provvederà a rientrare in possesso dell'alloggio per il tramite della Polizia Municipale.

## **ARTICOLO 11**

### **Decadenza dall'assegnazione per morosità**

Ai fini del Regolamento sono considerati morosi gli assegnatari che si rendano inadempienti nel pagamento del canone per più di 2 mesi, anche non consecutivi. La morosità potrà essere sanata attraverso un piano di rientro del debito maturato, concordato fra l'assegnatario e il Comune di Casal di Principe. In caso di mancato pagamento del piano di rientro per un importo pari a due mensilità del rateo, l'interessato decade dal beneficio della rateizzazione e il Comune avvierà la procedura di decadenza per morosità secondo quanto stabilito al precedente art. 10.

All'atto del rilascio dell'alloggio viene verificato in contraddittorio fra le parti lo stato e la consistenza di arredi, attrezzature, etc., di cui l'alloggio/camera è dotato. In caso di sottrazione o danneggiamento diversi dall'usura derivante dall'uso i costi per il ripristino verranno addebitati al beneficiario.

## ARTICOLO 12

### **Durata, natura e corrispettivo della concessione temporanea**

Gli alloggi sono acquisiti al godimento dei beneficiari nel limite massimo di 18 mesi consecutivi. Alla scadenza della concessione il beneficiario è tenuto a rilasciare l'alloggio in ordine, pulito e igienizzato, sgombrato degli effetti personali, e a restituire le chiavi all'Ufficio Casa Comunale. In caso di beneficiari nel cui nucleo siano presenti anziani, e/o soggetti con patologie gravi documentate, e/o soggetti disabili è possibile derogare al limite dei 18 mesi consecutivi, minori di età inferiore ai 14 anni, in questi casi la valutazione del rinnovo è rimessa al Servizio Sociale Territoriale con valutazione sanitaria e sulla base di positiva valutazione da parte di questi ultimi.

A seguito dell'assegnazione si provvede alla stipula di apposito contratto di concessione d'uso di natura transitoria. Il contratto può essere rinnovabile per lo stesso nucleo per ulteriori 18 mesi fino al limite massimo di 36 mesi.

In caso di inottemperanza alle disposizioni del comma precedente, il Comune provvederà a rientrare in possesso dell'alloggio per il tramite della Polizia Municipale. Al momento dell'assegnazione viene sottoscritto da Comune e beneficiario un verbale di consegna riportante la consistenza di arredi, attrezzature, suppellettili di cui l'alloggio/camera sia dotato.

Il canone di locazione è stabilito dalla Giunta Comunale con propria delibera, tenendo conto delle caratteristiche dell'alloggio eventualmente disponibile, tariffa che verrà comunicata all'assegnatario prima della firma del contratto e verrà comunicato all'assegnatario.

Attualmente le tariffe per gli alloggi di proprietà dell'ente sono stabilite nella seguente misura come da Delibera n° 47 del 15/05/2023 :

1. appartamento: € 3140,61 annuo ( € 261,72 mensile) - appartamento la cui superf. lorda è di MQ 100,79;
2. appartamento: € 3176,14 annuo ( € 264,68 mensile) - appartamento la cui superf. lorda è di MQ 101,93

Come da dettato dell'Art.6 del regolamento comunale del Social Housing, il canone viene ridotto di una percentuale, stabilita dalla tabella seguente con riferimento all'ISEE del nucleo per i primi 6 mesi:  
..”

<b>PERCENTUALE RIDUZIONE CANONE IN BASE AL LIVELLO ISEE</b>		
ISEE fino a € 5.000,00 <i>Fascia 1</i>	ISEE tra € 5.000,01 e € 10.000,00 <i>Fascia 2</i>	ISEE tra € 10.000,01 e € 15.000,00 <i>Fascia 3</i>
<b>riduzione 40 %</b>	<b>riduzione 30 %</b>	<b>riduzione 20 %</b>

Le spese per le utenze a consumo (luce, gas, acqua, etc.) non sono comprese nel canone di locazione e sono a carico del destinatario dell'alloggio. Le spese per la pulizia e l'igienizzazione dell'alloggio assegnato sia in sede di primo accesso, che in sede di rilascio è totalmente a carico dei nuclei ospiti. Per la manutenzione del bene, si rimanda a quanto stabilito nel regolamento social housing e affidamento di beni confiscati.

A garanzia degli obblighi contrattuali il nucleo familiare assegnatario è tenuto al versamento di un deposito cauzionale equivalente a n. 3 (tre) mensilità del canone, che verrà restituita alla fine della permanenza, nel caso non sia stata riscossa dal Comune, previa verifica dello stato dell'alloggio da parte dell'Ufficio Casa Comunale. Il pagamento della tariffa avviene con le modalità indicate nel contratto di concessione d'uso temporanea.

I beneficiari non possono prendere la residenza nel social housing: questa disposizione è derogabile solo in base a motivata relazione dei Servizi Sociali competenti.

### **ARTICOLO 13**

#### **Pubblicità del Bando**

Il Comune provvede alla pubblicazione della presente manifestazione di interesse, dandone la massima pubblicità, nelle forme e nei modi stabiliti dalla legge in materia di trasparenza e pubblicità.

### **ARTICOLO 14**

#### **Il Responsabile del Procedimento**

Il Responsabile del procedimento coincide con il Responsabile del Settore Tecnico, Urbanistico e – Demanio Comunale Piano primo della Casa Comunale sita in Via Matteotti n°2 Casal di Principe pec: [protocollo@pec.comunecasaldiprincipe.it](mailto:protocollo@pec.comunecasaldiprincipe.it).

### **ARTICOLO 15**

#### **Informativa per il trattamento dei dati personali**

Il Comune di Casal di Principe informa i partecipanti al bando che tratterà i dati personali nell'ambito di applicazione del Regolamento Europeo per la Protezione dei Dati Personali (Reg. UE 2016/679) e del D.lgs 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D. Lgs 10 agosto 2018, n.101, nonché del vigente provvedimento di nomina del Responsabile del Trattamento dei dati personali.

### **ARTICOLO 16**

#### **Norme finali e transitorie**

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si rimanda, ove applicabili, al vigente Regolamento per l'Emergenza Abitativa, e alla normativa regionale in materia di edilizia sociale. In tutti i casi in cui siano coinvolti soggetti che siano stati oggetto di assegnazione con modalità antecedenti l'entrata in vigore del nuovo Regolamento, essi sono tenuti a conformarsi alle nuove disposizioni, in particolare agli artt. 9,10, 11 e 12.

Dalla Residenza Municipale li 05/10/2023

Il Responsabile Settore e Patrimonio

Geom. Antonio Verzazzo