



Raccolta dei Regolamenti comunali per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (erp)

INDICE

PARTE I REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art.	1	Oggetto.....
	2	Forme di assegnazione.....
	3	Situazioni di emergenza abitativa.....
	4	Presentazione delle domande di assegnazione.....
	5	Condizioni valutabili per l'attribuzione del punteggio.....
	6	Istruttoria delle domande di assegnazione.....
	7	Formazione della graduatoria.....
	7 bis	Sottograduatorie.....
	8	Disponibilità degli alloggi da assegnare.....
	9	Scelta dell'alloggio proposto.....
	10	Assegnazione degli alloggi.....
	11	Stipula contratto di locazione.....
	12	Consegna dell'alloggio.....
	13	Annullamento dell'assegnazione.....
	14	Decadenza dall'assegnazione.....
	14 bis	Sospensione dall'assegnazione.....
	15	Risoluzione del contratto.....
	16	Rilascio alloggi di edilizia residenziale pubblica.....
	17	Diritto all'informazione e alla partecipazione.....
	18	Norme sul trattamento dei dati
		Tabella A - REQUISITI PER L'ACCESSO
		Tabella B - CONDIZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO.....

PARTE II REGOLAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (REGOLAMENTO D'USO E DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

TITOLO I OBBLIGAZIONI DEGLI ASSEGNATARI

Art.	1	Oggetto e ambito di applicazione.....
	2	Pagamenti del canone e dei servizi.....
	3	Uso dell'alloggio, delle pertinenze e delle parti comuni.....

TITOLO II CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO

Art.	4	Consegna e riconsegna dell'alloggio
------	---	---

- 5 Lavori di recupero degli alloggi di risulta a carico di nuovi assegnatari..

TITOLO III MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO

- Art. 6 Manutenzione a carico dell'assegnatario.....
7 Manutenzione a carico del Comune.....
8 Miglioramenti del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.....
9 Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni.....

TITOLO IV AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE OSPITALITA' TEMPORANEA E COABITAZIONE

- Art. 10 Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario.....
11 Subentro e ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario.....
12 Ospitalità temporanea.....
13 Coabitazione.....

TITOLO V SANZIONI

- Art. 14 Accertamento delle violazioni.....
14 bis Violazioni del regolamento e relative sanzioni.....
15 Controllo delle dichiarazioni sostitutive ISE ISEE.....

TITOLO VI LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

- 16 / 1 – Impianto centralizzato di riscaldamento.....
16 / 2 - Ascensore.....
16 / 3 – Autoclave
16 / 4 – Illuminazione, automatismi, suoneria
16 / 5 - Tabulazioni, scarichi, fognature.....
16 / 6 – Opere murarie e infissi nelle parti comuni
16 / 7 - Opere varie nelle parti comuni.....
16 / 8 - Opere all'interno dell'alloggio.....
16 / 9 - Oneri accessori

PARTE III REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA E LA GESTIONE DELLA MOBILITA' DELL'UTENZA

- Art. 1 Oggetto.....
2 Finalità.....
3 Condizioni di mobilità.....
4 Strumenti di attuazione della mobilità.....
5 Gestione delle domande di mobilità.....
6 Gestione della graduatoria.....
7 Alloggi disponibili per la mobilità.....
8 Mobilità attivata d'Ufficio.....
8 bis Mobilità per grave sottoutilizzo dell'alloggio.....
8 ter Mobilità per esigenze di ristrutturazione.....
8 quater Mobilità in presenza di piani di vendita.....
9 Sanzioni per rifiuto non motivato alla mobilità d'ufficio.....
10 Mobilità verso il settore delle locazioni.....
11 Scambi consensuali.....
12 Mobilità intercomunali.....
13 Occupazione nuovo alloggio.....

14	Diritto all'informazione.....
	Allegato n. 1 <u>punteggi</u>

PARTE IV REGOLAMENTO PER LA SOSPENSIONE DELLA EMISSIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art.	1	Oggetto.....
	2	Forma della sospensione.....
	3	Condizioni di ammissione.....
	4	Durata del provvedimento di sospensione.....
	5	Fattispecie per le quali può essere disposta la sospensione della decadenza...
	6	Fattispecie per le quali non può essere disposta la sospensione della decadenza
	7	Durata e prescrizioni del provvedimento di sospensione
	8	Effetti del provvedimento di sospensione.....
	9	Revoca del provvedimento di sospensione.....
	10	Effetti della revoca della sospensione o del mancato adempimento delle prescrizioni imposte.....
	11	Impegno al rilascio dell'alloggio.....

**PARTE V REGOLAMENTO DI CONDOMINIO -
REGOLAMENTO TIPO PER I FABBRICATI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA**

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI ED ELEMENTI COMUNI

TITOLO II DISCIPLINA DEI RAPPORTI DI PROPRIETA'

TITOLO III ORGANI DEL CONDOMINIO

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

TITOLO V REGOLAMENTO D'USO E DI ABITAZIONE (fabbricati di proprietà mista)

PARTE VI REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI, LA CONVOCAZIONE E LA GESTIONE DELL'ASSEMBLEA ANNUALE DEGLI ASSEGNATARI

Art.	1	L'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni.....
	2	Costituzione dell'autogestione.....
	3	Compiti dell'autogestione.....
	4	Organi dell'autogestione.....
	5	Assemblea degli assegnatari.....
	6	Convocazione e modalità di svolgimento dell'assemblea.....
	7	Rappresentante dell'autogestione

8	Compiti del rappresentante dell'autogestione
9	Comitato di gestione.....
10	Obblighi degli assegnatari.....
11	Diritti degli assegnatari.....
12	Poteri e doveri del Comune/Ente gestore.....
13	Gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni nei fabbricati in locazione

**PARTE VII ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI E NORMA
FINALE - TRANSITORIA**

Note.....

PARTE I
REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE
MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 1

Oggetto

Il presente regolamento ha per oggetto le modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (d'ora in poi denominati erp) così come definiti ai sensi della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., secondo le indicazioni e i criteri di cui alla legge sopra richiamata in modo particolare agli articoli 15 e 25 .

Art. 2

(Forme di assegnazione)

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono assegnati, a seguito di istanza, sulla base di specifica graduatoria.

La graduatoria viene predisposta secondo i punteggi così come individuati nell'allegata **Tabella B** e tenendo presenti i requisiti indicati dalla Regione con specifico atto ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. e di cui all'allegata **Tabella A** .

È una graduatoria aperta e viene formulata ed aggiornata dal Comune ogni sei mesi con determinazione del dirigente responsabile dell'ufficio competente nei termini e modi precisati nei successivi articoli del presente regolamento.

La prima graduatoria determinata secondo quanto indicato nel presente regolamento è predisposta previo avviso pubblico da emanarsi da parte del Comune entro 30 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Successivamente si procederà con l'aggiornamento semestrale della graduatoria vigente.

Periodicamente, attraverso avvisi pubblici ed ogni altra forma di pubblicità che si ritiene utile ed opportuna, viene riproposta adeguata informazione ai cittadini circa la possibilità di presentare in ogni momento domanda per l'assegnazione di alloggi erp

Fino all'approvazione della graduatoria di assegnazione predisposta ai sensi del presente regolamento, gli alloggi sono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.

La graduatoria sarà aggiornata su istanza dell'interessato che provvederà a documentare all'ufficio competente le variazioni in base alle quali chiede l'aggiornamento. Qualora tali variazioni –che danno luogo alla modifica del punteggio- siano acquisite autonomamente dall'ufficio, il punteggio sarà variato senza bisogno dell'iniziativa dell'interessato, cui sarà comunicato.

Art. 3

(Situazioni di emergenza abitativa)

In condizioni di estrema emergenza abitativa dovuta a: calamità naturali (quali terremoti, esondazioni, scoppi) e altri eventi che abbiano determinato l'impossibilità di continuare ad utilizzare immobili ad uso abitativo, sulla base di idonea documentazione, o ad accertate situazioni di violenza o maltrattamenti, il Comune, sulla base di denuncia presentata all'autorità competente corredata da relativo referto medico di pronto soccorso e/o medico specialista , e con motivato provvedimento del dirigente competente, dispone assegnazioni temporanee di alloggi di erp prescindendo dai requisiti di cui al presente regolamento ed indipendentemente dalla graduatoria esistente.

Dette assegnazioni provvisorie non possono avere durata superiore a due anni e non possono trasformarsi in assegnazioni definitive.

Al nucleo familiare in emergenza abitativa, collocato entro le prime 10 posizioni nella graduatoria di assegnazione di alloggi di erp può essere prorogata l'assegnazione temporanea per un periodo di massimo due anni.

Per soddisfare particolari e specifiche esigenze abitative connesse in modo particolare a nuovi insediamenti produttivi o di servizio, o ad altri emergenti bisogni abitativi individuati dal Tavolo Territoriale di Concertazione, possono essere predisposte delle graduatorie intercomunali. Tali graduatorie sono formulate con gli stessi criteri e le stesse modalità prima menzionati. La valenza territoriale è fissata di volta in volta dai Comuni a seconda delle necessità e sulla base di protocolli d'intesa redatti con la presenza delle organizzazioni sindacali degli assegnatari e nei quali verrà indicato anche il Comune che provvederà alla formulazione e gestione della graduatoria. Per queste graduatorie sono messi a disposizione gli alloggi erp che, trascorsi 90 giorni dal momento dell'effettiva disponibilità per il Comune, risultassero oggettivamente non assegnabili per il rifiuto adeguatamente motivato di più concorrenti e per l'impossibilità di utilizzarli per casi di estrema emergenza abitativa.

Art. 4

(Presentazione delle domande di assegnazione)

Le domande per l'assegnazione di un alloggio erp possono essere presentate al Comune in qualsiasi momento.

Devono essere redatte su apposito modulo, scaricabile anche dal sito internet del Comune, possono essere inoltrate a mano, con posta elettronica certificata o con Raccomandata R/R, e devono indicare e/o documentare, anche con autocertificazione:

- la composizione del nucleo familiare richiedente l'assegnazione,
- i dati personali (anagrafici, reddituali e lavorativi) di ciascun componente,
- il possesso dei requisiti richiesti e di cui all'allegata Tabella A,
- le condizioni per l'attribuzione dei punteggi tra quelle previste nell'allegata Tabella B.

I requisiti e le condizioni di punteggio dovranno essere posseduti alla data di presentazione della domanda, oltre che dal richiedente, anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare per il quale si chiede l'assegnazione, ove previsto.

I requisiti per accedere all'erp sono da riferirsi esclusivamente ai soggetto indicati nell'istanza di assegnazione alloggio, anche nel caso gli stessi provengano da diverso nucleo familiare. Le domande potranno essere presentate da un componente del nucleo familiare che verrà considerato a tutti gli effetti amministrativi e gestionali il referente del nucleo.

In caso di decesso dell'intestatario della domanda o negli altri casi in cui l'intestatario non faccia più parte del nucleo familiare, hanno diritto al subentro i componenti del nucleo familiare indicato nella stessa fra i quali dovrà essere individuato il nuovo referente.

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso il Comune si uniforma alla decisione, anche provvisoria, del giudice o di altra autorità competente, ai sensi della normativa vigente.

La ricezione della domanda di alloggio e della relativa documentazione è effettuata fornendo agli interessati le necessarie informazioni per la correttezza formale e sostanziale della stessa.

Non possono presentare domanda di assegnazione, per 10 anni dall'esecutività dell'atto di rilascio, i nuclei destinatari di un provvedimento di rilascio per i casi di occupazione abusiva di alloggio erp

Non possono altresì presentare domanda di assegnazione, per 2 anni dall'esecutività del relativo atto, i nuclei che siano stati dichiarati decaduti dall'assegnazione di alloggio erp, per le seguenti cause:

- abbandono senza gravi motivi dell'alloggio, per oltre 3 mesi, ovvero per averlo sublocato in tutto o in parte o per averne mutato la destinazione d'uso;
- aver adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali o per gravi violazioni del regolamento d'uso;
- aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- non aver consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione;

- non aver consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio.

Non possono, inoltre, presentare domanda di assegnazione per 2 anni, e comunque finché dura la morosità, i nuclei che siano decaduti dall'assegnazione per morosità.

Altresì, non possono presentare domanda di assegnazione per 2 anni, i soggetti che non hanno accettato l'assegnazione e non hanno occupato l'alloggio entro i termini indicati dal successivo articolo 11 e 12 del presente regolamento.

Art.5

(Condizioni valutabili per l'attribuzione del punteggio)

Ai fini dell'attribuzione del punteggio utile all'inserimento in graduatoria delle istanze di assegnazione pervenute, sono valutate le seguenti condizioni:

DISAGIO ABITATIVO

- Richiedenti che abitano in ambienti procurati a titolo provvisorio da organi, enti e associazioni di volontariato riconosciute ed autorizzate a norma di legge preposti all'assistenza pubblica;
- Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio in cui risiedono a seguito di ordinanza di liberazione dell'alloggio, sentenza esecutiva di sfratto (verbale di conciliazione di sfratto) o a seguito di sentenza esecutiva di rilascio. Lo sfratto non deve essere stato intimato per inadempienza contrattuale fatta eccezione per i richiedenti ai quali vengono attribuiti punteggi per le condizioni sociali o disagio sociale. Deve trattarsi comunque di un immobile occupato in base ad un contratto regolarmente registrato e di provvedimenti adottati al massimo 12 mesi prima della data della domanda;
- Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio in cui risiedono a seguito di provvedimento giudiziale di liberazione dell'alloggio, a causa di procedura esecutiva sull'immobile di proprietà;
- Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero o comunque provvedimento per motivi di pubblica utilità emessi non oltre 12 mesi dalla data di presentazione della domanda;
- Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio in cui risiedono, a seguito di:
 1. licenziamento in caso di occupazione di alloggio di servizio;
 2. motivi di incolumità e sicurezza di minori minacciati nell'ambito familiare, come comprovato da relazione del Servizio Sociale;
- Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio entro 1 anno dalla data di presentazione della domanda a seguito di provvedimento di separazione omologata dal tribunale, sentenza di separazione giudiziale o sentenza di divorzio o di altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia o in base a scrittura privata autenticata nel caso di cessazione di convivenza more uxorio;
- Richiedenti che abitano in alloggio inidoneo, ant igienico, improprio.

DISAGIO ECONOMICO

- Richiedenti che alla data di presentazione della domanda abitino in un alloggio il cui canone, risultante dal contratto di locazione registrato, esclusi gli oneri accessori, incida sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare oltre 1/3 o oltre 1/5;
- Richiedenti il cui ISEE desunto dall'ultima attestazione rilasciata dall'INPS non sia superiore al 50% o al 75% del valore ISEE previsto per l'assegnazione.

DISAGIO SOCIALE COMPLESSO

La condizione riguarda i nuclei familiari in situazioni di disagio sociale complesso, per i quali i Servizi Sociali del Comune, con eventuale supporto dei competenti servizi dell'AUSL, hanno elaborato un progetto di sostegno che comporti l'abitazione quale elemento indispensabile. L'attribuzione dei punteggi previsti per tale condizione avviene esclusivamente su valutazione e conseguente richiesta dei Servizi Sociali Comunali.

COMPOSIZIONE DEL NUCLEO

- Nucleo familiare richiedente composto da 4 o più persone;
- Nucleo familiare richiedente con presenza di minori o figli fiscalmente a carico;
- Nucleo richiedente composto esclusivamente da persona/e di età superiore a 65 anni alla data di presentazione della domanda o da persona over 65 con a carico minori o soggetti totalmente inabili al lavoro;
- Nucleo familiare richiedente con una o più persone di età superiore a 70 anni alla data di presentazione della domanda;
- Giovane coppia. Si intende per giovane coppia quella in cui entrambi i componenti abbiano meno di 35 anni di età, siano coniugati o conviventi da almeno 2 anni ed uno di essi sia residente nel territorio del Comune da almeno 3 anni;
- Nucleo familiare che rientra in Regione per i motivi di cui alle condizioni espresse dall'art.11 comma 1 della L.R. 14/90 e ss.mm.ii. (rientro degli emiliano-romagnoli e dei loro discendenti dall'estero);
- Nucleo monopersonale: richiedente che convive con un minore o soggetto totalmente inabile al lavoro, a carico;
- Nucleo familiare richiedente nel quale uno o più componenti abbiano una diminuzione - certificata ai sensi della normativa vigente - della capacità lavorativa pari almeno al 67%; ovvero nuclei familiari richiedenti in cui siano presenti minori di anni 18 con menomazioni certificate senza minimo di percentuale.

ALTRE SITUAZIONI DI RILIEVO

- Storicità della domanda in graduatoria; In sede di prima applicazione del presente Regolamento il punteggio verrà attribuito agli anni di permanenza nell'ultima graduatoria approvata.
- Residenza nel territorio comunale.

CONDIZIONI NEGATIVE DI PUNTEGGIO

Sono previste altresì condizioni negative di punteggio per il nucleo richiedente a cui appartenga un componente che:

- abbia maturato nei confronti del Comune/Ente gestore un debito durante la fase del sostegno all'emergenza abitativa (in alloggio di Agenzia Casa o in alloggio erp).
- provenga da altro nucleo già assegnatario di alloggio erp
- sia stato in precedenza assegnatario di alloggio erp e per lo stesso alloggio abbia maturato morosità relativa a canoni o servizi
- abbia dovuto rilasciare l'alloggio a seguito di provvedimento di decadenza;

-abbia causato nell'alloggio di cui al punto precedente danni per un importo minimo di euro 1.000,00

In caso di punteggio negativo per effetto della decurtazione di cui sopra, non si dara' corso ad assegnazione alloggio

Qualora vengano dichiarate condizioni non cumulabili tra loro, sara' attribuito, da parte del comune, il punteggio piu' favorevole.

I requisiti per la presentazione della domanda devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e debbono permanere al momento dell'assegnazione.

La sussistenza dei criteri per la priorit  delle assegnazioni va dichiarata dal richiedente al momento della sottoscrizione della domanda.

Art. 6

(Istruttoria delle domande di assegnazione)

Il Comune procede alla verifica della completezza e regolarit  delle istanze presentate.

I punteggi vengono attribuiti sulla base delle dichiarazioni contenute nella domanda e della documentazione allegata alla stessa dal richiedente.

Nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della domanda, il Comune comunica ai richiedenti il punteggio provvisorio loro assegnato, la data in cui verr  formulata ed aggiornata la graduatoria e la possibilit  di presentare eventuale opposizione entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.

L'aggiornamento della graduatoria terr  conto delle opposizioni pervenute entro e non oltre 30 giorni prima della data dell'aggiornamento stesso.

Le domande per le quali sono pervenute opposizioni e/o deduzioni vengono esaminate dal Dirigente competente.

Qualora si rendesse necessario effettuare accertamenti ovvero richiedere o acquisire documentazione integrativa, il Comune ne d  comunicazione all'interessato precisando che verr  collocato in graduatoria con riserva se al momento della definizione della stessa l'esame istruttorio non si fosse ancora concluso.

Qualora a seguito di accertamento o di altre notizie acquisite, ovvero di elementi oggettivi comunque raccolti, risultasse l'inattendibilit  o non veridicit  di quanto dichiarato, il Comune con provvedimento del dirigente provvede all'esclusione del richiedente dalla graduatoria e a segnalare la pratica all'Autorit  Giudiziaria in esecuzione della vigente normativa in materia di autocertificazione.

Avverso il collocamento in graduatoria con riserva o l'esclusione dalla graduatoria pu  essere presentata opposizione nei termini sopraindicati.

Art. 7

(Formazione della graduatoria)

Sulla base delle istanze e delle opposizioni istruite, di norma ogni sei mesi il Comune, attraverso provvedimento del dirigente competente, forma la nuova graduatoria aggiornando quella in essere.

La graduatoria viene compilata in ordine di punteggio e ad essa viene allegato l'elenco delle domande escluse, con le relative motivazioni.

Le istanze con pari punti sono collocate in graduatoria in ordine di data di presentazione, e, se hanno data uguale, sulla base del numero di protocollo.

In sede di prima applicazione del presente regolamento, nell'ambito della definizione della prima graduatoria, le istanze con pari punti sono collocate in graduatoria sulla base di apposito sorteggio.

La graduatoria   efficace dal giorno della sua pubblicazione.

L'aggiornamento della graduatoria viene effettuato con le nuove istanze pervenute e con le istanze di modifica di quelle già presentate in precedenza, inserendole in coda alle relative categorie di punteggio.

Ai fini dell'inserimento nella graduatoria sono considerate soltanto le istanze pervenute entro i 30 giorni antecedenti la data di aggiornamento della stessa.

L'aggiornamento può essere effettuato anche su iniziativa d'ufficio da parte del Comune qualora si venga a conoscenza e si accertino requisiti di accesso e condizioni di punteggio diverse e/o modificate rispetto a quelle valutate ai fini dell'inserimento nella graduatoria vigente.

Prima di procedere a tale aggiornamento il Comune dà adeguata e motivata comunicazione ai soggetti interessati dell'avvio dell'istruttoria e successivamente dell'esito degli accertamenti nei termini e nei modi di cui al precedente art.6.

Fino all'approvazione dell'aggiornamento-semestrale, gli alloggi vengono assegnati sulla base della graduatoria vigente.

La graduatoria sarà aggiornata su istanza dell'interessato, che provvederà a documentare all'ufficio competente le variazioni in base alle quali chiede l'aggiornamento. Qualora tali variazioni siano acquisite autonomamente dall'ufficio, il punteggio sarà variato senza bisogno dell'iniziativa dell'interessato, cui sarà comunicato.

ART. 7 bis (Sottograduatorie)

La Giunta può, ogni anno, decidere di riservare una percentuale degli alloggi erp disponibili per l'assegnazione a favore di nuclei collocati in graduatoria che abbiano determinate caratteristiche tipologiche/sociologiche.

L'atto della Giunta, debitamente motivato, andrà assunto in concertazione con le Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative sul territorio; esso dovrà indicare specificatamente le caratteristiche che dovranno avere i nuclei già inseriti in graduatoria e.r.p per accedere alla sottograduatoria.

Tali caratteristiche dovranno essere comunque quelle già previste e punteggiate nella Tabella B del presente regolamento.

L'ordine di priorità nella sottograduatoria sarà dato dal punteggio che i nuclei hanno conseguito nella graduatoria generale.

La percentuale degli alloggi da destinare alle sottograduatorie non potrà superare comunque il 5% degli alloggi disponibili per l'anno.

Art. 8 (Disponibilità degli alloggi da assegnare)

Gli alloggi da utilizzare per le assegnazioni sono tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, così come definiti nella legge regionale n. 24/01 e ss.mm.ii, sia nuovi che disponibili a seguito di rilascio da parte di precedenti assegnatari.

Gli alloggi di risulta individuati per la mobilità degli assegnatari, se non sono assegnati entro 30 giorni dall'approvazione della graduatoria, devono essere resi immediatamente disponibili per l'assegnazione.

Gli alloggi individuati come disponibili per l'assegnazione devono essere assegnati entro 30 giorni dall'effettiva disponibilità.

L'alloggio è proposto agli aventi diritto nel rispetto di massima dei seguenti parametri di superficie:

- Fino a 45 mq per nuclei di 1 persona
- Da 45 mq a 60 mq per nuclei da 2 persone
- Da 61 a 80 mq per nuclei da 3/4 persone
- Da 81 mq a 94 mq per nuclei da 5 persone
- Da 95 per nuclei da 6 persone o più .

Occorre in ogni caso valutare la distribuzione dei vani in relazione alla composizione del nucleo familiare per un corretto utilizzo del patrimonio erp

I cittadini stranieri, utilmente collocati in graduatoria, che chiederanno il ricongiungimento familiare, dovranno presentare regolare istanza prima della scelta dell'alloggio, e la scelta stessa dovrà tenere conto della nuova composizione familiare.

Il Comune potrà effettuare, con provvedimento dirigenziale, assegnazioni in deroga allo standard fissato, in tutti i casi in cui gli alloggi disponibili resterebbero, altrimenti, inutilizzati.

Non è comunque possibile l'assegnazione di alloggi non adeguati per standard abitativo e/o non idonei a risolvere le condizioni di maggior disagio dichiarate nella domanda, salvo deroga motivata da parte del Comune sulla base della effettiva disponibilità del patrimonio erp per emergenze non diversamente fronteggiabili.

Il Comune nel caso in cui proceda all'assegnazione di alloggi a persone che necessitano di assistenza sanitaria e sociale, ovvero constati la loro presenza negli stessi, predispone appositi progetti di sostegno al nucleo avente diritto e di intervento per attenuare le eventuali situazioni di disagio anche per gli altri assegnatari.

Art. 9

(Scelta dell'alloggio proposto)

Il Comune, seguendo l'ordine della graduatoria e in base agli alloggi disponibili, propone l'abbinamento migliore rispetto al nucleo ed alle condizioni che hanno dato origine al punteggio.

L'interessato viene convocato dal Comune con lettera raccomandata, o con altra forma di pubblicità ritenuta idonea, in cui sono precisati data e luogo per la scelta.

In caso di non presentazione, senza giustificato motivo, l'assegnatario è diffidato ad accettare l'assegnazione entro un termine di 15 giorni, decorsi i quali viene escluso dalla graduatoria, e non può presentare domanda di assegnazione per 2 anni.

La scelta da parte dell'interessato, o di persona a ciò delegata, viene operata sulla base dei dati planimetrici dell'alloggio forniti al richiedente e di ogni altra utile informazione in relazione all'ubicazione e allo stato manutentivo. In caso di particolare e documentata necessità, è possibile far visionare preventivamente l'alloggio proposto.

Della scelta operata tra gli alloggi proposti viene redatto apposito verbale.

In caso di rifiuto all'accettazione dell'alloggio proposto le relative motivazioni devono risultare dal verbale.

Il rifiuto dell'alloggio è ritenuto giustificato quando ricorrono le seguenti circostanze:

- esistenza di barriere architettoniche nell'alloggio o nel fabbricato in caso di concorrente o di componente del nucleo familiare affetto da handicap motorio o con anzianità uguale o superiore a 70 anni,
- necessità di vicinanza a luoghi di assistenza in caso di malattie gravi debitamente certificate.

La rinuncia immotivata o comunque motivata da ragioni diverse da quelle indicate, comporta l'esclusione dalla graduatoria.

Il rifiuto alla sottoscrizione del verbale equivale a rinuncia immotivata all'accettazione con conseguente esclusione dalla graduatoria.

Art. 10

(Assegnazione degli alloggi)

L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto è disposta con provvedimento del dirigente competente, previa verifica del possesso, al momento dell'assegnazione, dei requisiti e della permanenza delle condizioni di cui alle allegate Tabelle A e B, e dopo che l'interessato ha effettuato la scelta dell'alloggio.

L'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato punteggio sono accertate dal Comune attraverso acquisizione d'ufficio della documentazione necessaria, il Comune

potrà altresì avviare verifiche, anche a campione, mirate ad accertare la situazione economica ed abitativa di fatto ed il reale tenore di vita del nucleo richiedente.

Per i concorrenti collocati in graduatoria con riserva, non si potrà procedere ad assegnazione fino alla conclusione dell'accertamento.

Qualora sia accertata la perdita dei requisiti o il mutamento delle condizioni di punteggio, con atto dirigenziale si determinerà l'esclusione dalla graduatoria o il mutamento della posizione nella stessa, collocando la domanda in coda ai punteggi ottenuti.

Il Comune può in qualsiasi momento effettuare accertamenti volti a verificare l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni di punteggio dichiarate nella domanda, nonché la loro veridicità.

Il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi secondo l'ordine stabilito nella graduatoria vigente.

Agli utenti utilmente collocati in graduatoria e convocati dal Comune per la scelta dell'alloggio, sono segnalate le disponibilità abitative utilizzabili in relazione alla composizione del nucleo familiare tenendo conto dei limiti di superficie previsti nel precedente art. 8.

Art. 11

(Stipula contratto di locazione)

Effettuata la scelta dell'alloggio e l'assegnazione dello stesso, l'assegnatario viene convocato con lettera raccomandata per la firma del contratto di locazione.

Qualora non si presenti, senza giustificato motivo, entro il termine indicato nella lettera di convocazione e comunque entro un termine massimo di 30 giorni dalla convocazione stessa, il Comune provvede alla dichiarazione di decadenza dall'assegnazione e il soggetto non può presentare domanda di assegnazione per 2 anni dall'esecutività del relativo atto.

Il contratto secondo quanto precisato dalla legge regionale 24/01 e ss.mm.ii. ha durata triennale e alla scadenza è prorogato tacitamente per periodi di tre anni, fatto salvo quanto disposto in materia di decadenza dall'assegnazione (art. 30 L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.¹).

Il canone è determinato dal Comune secondo i criteri definiti dalla Regione.

A garanzia degli obblighi contrattuali si prevede la costituzione di un deposito cauzionale pari a tre mensilità da versare al momento dell'inizio del rapporto di locazione, oppure la costituzione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a carico del conduttore. Il deposito è produttivo di interessi legali liquidabili al momento del rilascio dell'alloggio, salvo che non siano da utilizzare per saldare eventuale morosità o qualsiasi altra somma dovuta dall'assegnatario in conto ripristino dell'alloggio.

Si prescinde dal versamento del deposito cauzionale nel caso di assegnatari collocati nell'area di protezione definita dalla legge per l'applicazione del canone di locazione.

In caso di contratti di locazione stipulati per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio si applicano le stesse condizioni previste sopra.

Art.12

(Consegna dell'alloggio)

L'alloggio assegnato viene consegnato in buono stato locativo o, a richiesta dell'assegnatario, nello stato di fatto, salvo la messa in sicurezza a norma di legge degli impianti ed eventuali lavori di ripristino che lo stesso assegnatario può chiedere di eseguire a sue spese secondo le modalità previste dal regolamento del contratto di locazione.

Insieme all'alloggio e alle relative pertinenze l'assegnatario al momento della consegna ha in uso e accetta anche le parti e i servizi comuni connessi all'alloggio e disciplinati dal Regolamento di autogestione o Regolamento di condominio esistente.

L'assegnatario deve occupare l'alloggio assegnato e consegnato entro i 30 gg. successivi alla consegna delle chiavi, salvo proroga da concedersi da parte del Comune a seguito di motivata

istanza. La concessione della proroga non libera l'assegnatario - in possesso delle chiavi - dalla responsabilità per il pagamento del canone e servizi accessori, anche per il periodo della proroga.

La mancata presentazione per la consegna dell'alloggio (ai sensi del precedente art. 11), come pure la mancata occupazione stabile dell'alloggio nei tempi sopraindicati si configurano a tutti gli effetti come grave violazione del Regolamento del contratto di locazione e di conseguenza come inadempimento contrattuale perseguibile nei termini e nei modi precisati all'art.15 del citato regolamento, che prevede in ultima ratio la decadenza dall'assegnazione e la conseguente immediata risoluzione del contratto di locazione.

La decadenza per i motivi di cui sopra comporterà l'impossibilità a ripresentare nuova istanza per un periodo di anni 2.

art. 13

(Annullamento dell'assegnazione)

Il Comune con provvedimento del dirigente competente dispone l'annullamento dell'assegnazione in contraddittorio con l'assegnatario:

- qualora si accerti che l'assegnazione è stata operata in contrasto con la normativa vigente al momento dell'assegnazione stessa,
- qualora l'assegnazione sia stata conseguita a seguito di dichiarazioni mendaci o sulla base di documentazioni risultate false.

In presenza di tali condizioni si ha la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine per il rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

Art. 14

(Decadenza dall'assegnazione)

La decadenza dall'assegnazione è disposta dal dirigente comunale competente nei confronti del nucleo assegnatario che:

- abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- ne abbia mutato la destinazione d'uso. Si intende per mutamento della destinazione d'uso l'aver utilizzato l'alloggio per finalità diverse da quelle prettamente abitative, occupando concretamente per l'esercizio di tali attività la superficie prevalente dell'alloggio;
- abbia abbandonato l'alloggio assegnato, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi. Sono considerati gravi motivi che giustificano l'abbandono: la temporanea degenza presso una struttura ospedaliera o istituto di riposo o di accoglienza o in comunità di recupero o presso familiari, ed il temporaneo allontanamento dall'alloggio per motivi di lavoro o di studio, per detenzione in carcere, per affidamento di minori;
- abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali. Si ritiene configurabile il presupposto allorché sia accertato dai competenti organi di polizia giudiziaria l'effettuazione di attività illecite nell'alloggio e l'utilizzo dello stesso come base operativa di attività in contrasto con la normativa penale;
- abbia gravemente contravvenuto al Regolamento d'uso degli alloggi;
- abbia causato gravi danni all'alloggio e alle parti comuni dell'edificio;
- si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32 della legge regionale 24/01 e ss.mm.ii. ² (possibilità di sanare la morosità attraverso un piano di recupero o presenza di gravi situazioni personali o familiari) e dall'art. 7 punto 2 del Regolamento comunale di sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza ;
- abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione: tale fattispecie ricorre anche con riferimento a tutti gli altri componenti del nucleo familiare in caso dei requisiti indicati alle lettere c), d), f), g) dell'art. 30 comma 1 della legge n. 24/01 e ss.mm.ii. ³ ;

- abbia superato i limiti di reddito per la permanenza fissati. Su istanza dell'interessato il Comune revoca il provvedimento di decadenza per supero reddito, qualora il reddito del nucleo avente diritto, nell'anno successivo a quello dell'accertamento, sia rientrato entro il limite per la permanenza, per il venir meno dei fattori straordinari che avevano prodotto il superamento del medesimo limite. Non può essere considerato fattore straordinario la fuoriuscita di un componente del nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il Comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate;
- si sia reso inadempiente rispetto alla richiesta periodica di informazioni e documentazione per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti per la permanenza. Il Comune accerta con cadenza annuale la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione, anche attraverso la richiesta all'assegnatario delle informazioni o della documentazione non in possesso diretto e che non possono essere acquisite d'ufficio presso altre Amministrazioni. Nell'ambito di tali accertamenti rientrano anche quelli effettuati a campione ai sensi della normativa vigente per il controllo della veridicità delle autocertificazioni presentate dagli utenti, ferme restando le sanzioni penali e amministrative previste in materia dalla normativa già richiamata;
- abbia eseguito abusivamente opere sulle parti comuni del fabbricato o nell'area comune dello stesso. E' fatta salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune;
- non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori incaricati e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso;
- non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;
- abbia opposto il secondo rifiuto –senza giustificato motivo- alla mobilità d'ufficio proposta per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzo, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui lo stesso faccia parte, ovvero per altri gravi motivi individuati nel Regolamento di mobilità;
- non abbia ottemperato entro trenta giorni all'invito a presentarsi per la consegna delle chiavi dell'alloggio assegnato ovvero non abbia occupato l'alloggio entro trenta giorni (salvo proroga concessa dal Dirigente competente per gravi motivi) ovvero abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato una condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare, a favore dei quali si applica quanto previsto dall'art. 27, comma 1 – L.R. 24/01 ss.mm.ii, in materia di subentro nella titolarità dell'alloggio ⁴.

La decadenza, dichiarata dal Comune con provvedimento del dirigente, assunto in contraddittorio con l'interessato, entro 30 giorni dall'accertamento dei fatti o delle condizioni previste, comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione nei termini e modi di cui al successivo articolo del presente regolamento, ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio, non è soggetto a proroghe, e comporta il pagamento di un canone di locazione maggiorato (tranne nel caso di decadenza per supero reddito, in cui va applicato il canone concordato ex legge n.431/1998), determinato dal Comune nell'ambito dei limiti fissati dalla Regione.

La dichiarazione di decadenza comporta il rilascio immediato dell'alloggio, tranne che nei casi di cui alle lettere e), f), g), h) ed h)quater dell'art 30 della L.R.24/01 ⁵ e ss.mm.ii in cui essa comporta l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.

La dichiarazione di decadenza, inoltre, comporta l'inibizione della presentazione della domanda di assegnazione per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza, nei casi di :

- abbandono ingiustificato dell'alloggio per oltre tre mesi;
- sublocazione in tutto o in parte dell'alloggio assegnato;
- mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio assegnato;
- uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali;
- gravi violazioni del regolamento d'uso degli alloggi;
- gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- morosità superiore a tre mesi. In questo caso, l'inibizione della presentazione della domanda di assegnazione vale comunque sino a che la morosità perduri, quando non ricorrano le ipotesi di cui agli commi 4 e 5 dell'art 32 della L. 24/2001 e ss.mm.ii ⁶ ;
- accesso nell'alloggio non consentito agli agenti accertatori e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso;
- gravi danni all'alloggio provocati dal non aver acconsentito l'esecuzione di opere di manutenzione;
- nonché nei casi previsti dall'art. 9,11,12 del presente Regolamento.

Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita dal provvedimento di decadenza comporta inoltre il pagamento al Comune di una sanzione amministrativa nella misura stabilita dal regolamento del contratto, all'art.14 bis.

L'emissione del provvedimento di decadenza può essere sospesa sulla base di quanto previsto dal Regolamento di Sospensione del provvedimento di decadenza.

Art.14 bis

(Sospensione dall'assegnazione)

Nei confronti dell'assegnatario verso il quale, ai sensi della vigente normativa statale, sia stato disposto l'allontanamento, anche urgente, dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica, è dichiarata con provvedimento dirigenziale la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio erp secondo la disciplina regionale.

Art. 15

(Risoluzione del contratto)

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di decadenza dall'assegnazione per :

- abbandono dell'alloggio;
- sublocazione in tutto o in parte o mutamento della destinazione d'uso;
- uso illecito o immorale dell'alloggio ovvero per aver gravemente contravvenuto al regolamento d'uso degli alloggi;
- aver causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;
- per morosità superiore a tre mesi nel pagamento dei canoni e delle quote per servizi (salvo quando ricorrano le ipotesi di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 32 L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii ⁷);
- per aver negato l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori incaricati e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso;
- per non avere consentito l'esecuzione di opere di manutenzione, determinando gravi danni all'alloggio; e in caso di annullamento dell'assegnazione.

Si ha l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal 365° giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza nei casi di decadenza dall'assegnazione:

- per perdita dei requisiti per l'assegnazione;
- per aver superato i limiti di reddito;

- per essersi reso inadempiente rispetto alla richiesta periodica di informazioni e documentazione necessaria e prevista per legge;
- per aver eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato senza autorizzazione, salva la rimozione nel termine assegnato;
- per aver posto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio disposta ai sensi dell'art.28 comma 1° L.R. 24/2001 e ss.mm.ii⁸.

Il contratto è inoltre risolto quando l'assegnatario compia atti o si trovi in situazioni non consentite dal contratto di locazione o dai regolamenti ad esso connessi (regolamento del contratto di locazione, regolamento dell'autogestione o del condominio, regolamento di mobilità) e non abbia ottemperato ad intimazioni del Comune per la messa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.

In caso di risoluzione del contratto nei modi e nei termini previsti dalla legge, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e cose nei termini loro assegnati.

L'atto con il quale il Comune dichiara la risoluzione del contratto ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe.

Art.16

(Rilascio alloggi di edilizia residenziale pubblica)

Il Comune con atto del dirigente competente in materia dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo previa formale diffida a rilasciare l'alloggio entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione ovvero a presentare entro lo stesso termine eventuali deduzioni scritte in merito al titolo del possesso.

In caso di occupazione abusiva di alloggi da assegnare, il termine è ridotto a 15 giorni, ed il Comune con provvedimento del dirigente persegue gli occupanti senza titolo ai sensi della normativa vigente.

Il provvedimento del dirigente ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe.

In attesa del rilascio dell'alloggio verrà richiesta ai sensi di legge una indennità sia a titolo di corrispettivo per l'occupazione dell'alloggio sia a titolo risarcitorio, con l'aggiunta della sanzione amministrativa nella misura stabilita dal regolamento del contratto, all'art. 14 bis .

Nel caso in cui al momento del rilascio dell'alloggio, per qualsiasi causa, l'occupante o l'assegnatario uscente lasci beni o arredi nell'immobile, il Comune/Ente Gestore lo diffiderà all'asporto entro 15 giorni, con l'avvertenza che decorso inutilmente tale termine senza alcun suo interessamento, provvederà a smaltire le masserizie ed effetti personali abbandonati .

Il proprietario che non si sia attivato nei termini sopraindicati non potrà avanzare alcuna pretesa o richiesta risarcitoria nei confronti del Comune/Ente Gestore, che al contrario provvederà ad addebitargli i costi di sgombero e oneri accessori.

Sono fatte salve le procedure specifiche previste dall'art.609 c.p.c. in caso di esecuzione forzata .

Art. 17

(Diritto all'informazione e alla partecipazione)

Il Comune avrà cura di promuovere tutte le iniziative atte a garantire il diritto all'informazione degli assegnatari rispetto alla gestione delle assegnazioni degli alloggi erp secondo le norme previste dal presente regolamento.

Garantirà inoltre le adeguate forme di partecipazione in forma diretta o attraverso le Organizzazioni Sindacali o altre Associazioni rappresentative degli interessi degli assegnatari.

In modo particolare attiverà:

- Iniziative pubblicitarie
- Divulgazione delle necessarie informazioni

- Istituzione di sportelli dedicati

Sarà inoltre ricercata l'intesa con le parti sociali ogniqualvolta sarà necessario apportare modifiche o adeguamenti alle regole fissate nel presente regolamento.

Art. 18 (trattamento dei dati)

Il Comune provvede al trattamento dei dati sensibili nei termini e con le modalità previste dal decreto legislativo numero 196/2003 (codice di protezione dei dati personali). Ai sensi del citato codice si provvede al trattamento dei dati richiesti o comunque acquisiti al solo scopo di favorire l'espletamento delle procedure previste dalla legge in materia di assegnazione, decadenza, e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. E' ammessa la comunicazione al soggetto gestore dei dati personali compresi quelli sensibili, finalizzata ad una migliore gestione patrimoniale degli alloggi erp.

TABELLA A - REQUISITI PER L'ACCESSO

I requisiti per l'accesso negli alloggi di edilizia residenziale pubblica debbono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente ai requisiti di cui alle lettere C), D), E), anche da parte degli altri componenti il nucleo avente diritto alla data di presentazione della domanda.

I requisiti per accedere all'erp, con le precisazioni di cui sopra, sono da riferirsi ai soli soggetti specificati nella relativa istanza di assegnazione qualora questa individui come soggetti interessati all'accesso solamente uno o parte dei componenti del nucleo originario.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da coniugi e dai figli, legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare, purché conviventi, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado.

Si intende inoltre per nucleo familiare anche quello fondato sulla stabile convivenza more uxorio, nonché il nucleo formato da persone –anche non legate da vincoli di parentela o affinità- qualora la convivenza abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e sia iniziata da almeno due anni alla data di presentazione della domanda di assegnazione –salvo che ne sia derivata la nascita di figli – e comprovata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

A

Può richiedere l'assegnazione il richiedente che sia:

- a.1) cittadino italiano;
- a.2) cittadino di Stato aderente all'Unione Europea
- a.3) familiare di un cittadino dell'Unione Europea, non avente la cittadinanza di uno Stato membro, regolarmente soggiornante di cui all'art.19 del D.Lgs 06.02.2007 n.30;
- a.4) titolare di protezione internazionale, di cui all'art.2 del D. Lgs. 19/11/2007 n.251 e ss.mm. (status di rifugiato e status di protezione sussidiaria);
- a.5) cittadino straniero titolare di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo;
- a.6) cittadino straniero regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Coloro che hanno un titolo di soggiorno biennale scaduto ed in fase di rinnovo, possono fare la domanda di erp presentando la ricevuta della istanza di rinnovo; la domanda di erp sarà però inserita in graduatoria con riserva.

B

Può richiedere l'assegnazione il richiedente che:

- b.1) abbia residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito del territorio regionale da almeno 3 anni;
- b.2) abbia residenza anagrafica o svolga attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune presso il quale si presenta la domanda o nel Comune o in uno dei Comuni cui si riferisce il bando di concorso;

il soggetto iscritto all'AIRE può far domanda presso il Comune in cui è iscritto purché possa dimostrare la residenza anagrafica nell'ambito territoriale regionale per almeno 3 anni, anche non continuativi.

Il richiedente iscritto all'AIRE, entro il termine stabilito dal Regolamento comunale e comunque non oltre sei mesi dal provvedimento di assegnazione dell'alloggio è tenuto ad occupare l'alloggio, pena la decadenza dall'assegnazione prevista dall'art. 25 comma 7 L.R. n. 24/2001.

I limiti relativi alla residenza anagrafica possono essere derogati laddove si realizzino specifici accordi intercomunali, anche nell'ambito delle Unioni di Comuni, volti a favorire la mobilità dei cittadini negli alloggi di ERP.

C

c.1) i componenti il nucleo avente diritto non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ubicato in qualsiasi Comune del territorio nazionale e adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Non preclude l'assegnazione e la permanenza nell'alloggio di ERP:

- la titolarità dei diritti sopraindicati nel caso in cui l'alloggio su cui si vanta il diritto risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio.

- la nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;

- il diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c. ;

- il diritto di proprietà sull'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale, o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. In caso di cessazione della convivenza more uxorio il diritto di proprietà su un alloggio non preclude l'accesso nell'alloggio ERP qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulti almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti.

D

d.1) i componenti il nucleo avente diritto non devono avere ottenuto precedenti assegnazioni di alloggi ERP, cui è seguito il riscatto o l'acquisto, ai sensi della Legge n. 513/77 o della Legge n. 560/93, o di altre disposizioni in materia di cessione a prezzo agevolato, sempre che l'alloggio non risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune o non sia perito senza dar luogo a risarcimento del danno;

d.2) i componenti il nucleo avente diritto non devono avere ottenuto precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da altri Enti Pubblici al fine di realizzare o acquistare un alloggio, sempre che l'alloggio non risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune o non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

In entrambe le ipotesi d.1) e d.2) il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio.

E Il limite di reddito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica viene calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM n.159 del 5/12/2013, in base al parametro ISE e ISEE, nel rispetto della normativa regionale vigente al momento della presentazione della domanda.

TABELLA B - CONDIZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

Le condizioni di punteggio devono essere possedute alla data di presentazione della domanda.

	Condizione	Punti nuovo regolamento
CONDIZIONI DI DISAGIO ABITATIVO		
A.1	Richiedenti che abitano in ambienti precari o comunque messi a loro disposizione a titolo provvisorio da organi, enti e associazioni di volontariato riconosciute ed autorizzate, a norma di legge, preposti all'assistenza pubblica che presentino apposita relazione (questa condizione non è cumulabile con la condizione A.4)	6
A.2	Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio, in cui risiedono, a seguito di ordinanza di liberazione dell'alloggio, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione di sfratto o a seguito di sentenza esecutiva di rilascio. Lo sfratto non deve essere intimato per inadempienza contrattuale, fatta eccezione per i richiedenti ai quali vengono attribuiti punteggi per le condizioni sociali o disagio sociale. Deve trattarsi comunque di un immobile occupato in base ad un contratto regolarmente registrato e di provvedimenti adottati al massimo 12 mesi prima della data della domanda: A.2.1 il cui termine per il rilascio fissato dal giudice non è ancora maturato A.2.2. il cui termine per il rilascio fissato dal giudice è già maturato	3 5
A.3	Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio, in cui risiedono, a seguito di provvedimento giudiziale di liberazione dell'alloggio, a causa di procedura esecutiva sull'immobile di proprietà	3
A.4	Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero o comunque provvedimento per motivi di pubblica utilità emessi non oltre 12 mesi dalla data di presentazione della domanda	5
A.5	Richiedenti che hanno abbandonato l'alloggio, in cui risiedono, a seguito di: A.5.1- licenziamento in caso di occupazione di alloggio di servizio A.5.2-motivi di incolumità e sicurezza di minori minacciati nell'ambito familiare come comprovato da relazione del Servizio Sociale; Questa condizione non è cumulabile con la	5 10

	condizione A.1) :	
A.6	<p>Richiedenti che devono abbandonare l'alloggio entro un anno dalla data di presentazione della domanda a seguito di provvedimento di separazione omologata dal tribunale, sentenza di separazione giudiziale o sentenza di divorzio o di altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia o in base a scrittura privata autenticata nel caso di cessione di convivenza more uxorio.</p>	4
A.7	<p>Richiedenti che abitano in alloggio inidoneo, antigienico, improprio</p> <p>E' INIDONEO l'alloggio in cui ci sono barriere architettoniche che impediscono la fruibilità dei servizi indispensabili (bagno e cucina) a soggetti con disabilità motoria documentata e certificata da Commissione Medica dell'AUSL</p> <p>E' ANTIGIENICO l'alloggio certificato tale dall'AUSL. Il requisito è riconoscibile solo a chi risiede nell'alloggio da almeno 1 anno.</p> <p>SONO ALLOGGI IMPROPRI: -magazzini/laboratori -Autorimesse/box -Cantine/soffitte -Uffici/negozi/botteghe</p> <p>Una volta assegnato un alloggio erp anche sulla base di questa condizione di punteggio, essa non viene più riconosciuta ad altri richiedenti che siano andati a vivere in tali ambienti.</p> <p>Il riconoscimento del punteggio si basa sulla verifica catastale, a prescindere dalla destinazione d'uso indicata nel contratto di locazione. La condizione di alloggio improprio deve essere attestata anche tramite sopralluogo effettuato da parte della Polizia Municipale o da un tecnico comunale.</p> <p>Le condizioni di alloggio inidoneo, improprio ed antigienico non sono cumulabili tra loro.</p>	4
CONDIZIONI DI DISAGIO ECONOMICO		
A.8	<p>Richiedenti che alla data di presentazione della domanda abitino in un alloggio il cui canone, risultante dal contratto di locazione registrato, esclusi gli oneri accessori, incida sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare, calcolato secondo il parametro ISE:</p>	

	A.8.1 - per oltre 1/3	4
	A.8.2 – per oltre 1/5	2
	SPECIFICA: se il nucleo familiare ha ottenuto la concessione di contributi pubblici per il pagamento dei canoni di locazione, si detrae l'importo percepito dal canone dovuto. L'anno di riferimento per i contributi pubblici è quello del reddito dichiarato per il calcolo dell'ISE.	
A.9	Richiedenti il cui ISEE (indicatore situazione economica equivalente), desunto dall'ultima attestazione rilasciata dall'INPS, non sia superiore:	
	A.9.1 - al 50% del valore ISEE previsto per l'assegnazione	6
	A.9.2 - al 75% del valore ISEE previsto per l'assegnazione	3
COMPOSIZIONE DEL NUCLEO		
A.10	Nucleo familiare richiedente composta da 4 o più persone :	
	A.10.1 - di 4 persone	0,2
	A.10.2 - di oltre 4 persone	0,5
	(ai fini del riconoscimento del relativo punteggio, si richiede che i componenti del nucleo richiedente, diversi dai coniugi (o conviventi more uxorio) e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e affiliati, risultino stabilmente conviventi da almeno un biennio)	
A 10 bis	Nucleo familiare richiedente con presenza di minori o figli fiscalmente a carico	
	A.10.BIS.1-1 minore o figlio fiscalmente a carico	2
	A.10.BIS.2-2 minori o figli fiscalmente a carico	2,50
	A.10.BIS.3-3 minori o figli fiscalmente a carico	3
	A.10.BIS.4-4 minori o figli fiscalmente a carico	3,50
	A.10.BIS.5-5 o più minori o figli fiscalmente a carico	4
	Condizione non cumulabile con A15	
A.11	Nucleo richiedente composto esclusivamente da persona/e con età superiore a 65 anni e da persona/e over 65 con a carico minori o soggetti totalmente inabili al lavoro	8
	In caso di coniugi o conviventi è sufficiente che uno dei due abbia superato i 65 anni purchè l'altro non svolga attività lavorativa	

A.12	Presenza nel nucleo familiare di una o più persone di età superiore a 70 anni alla data di presentazione della domanda Condizione non cumulabile con quella di cui al punto A.11	6
A.13	Nucleo familiare formato da giovane coppia: entrambi non devono avere età superiore a 35 anni, devono essere sposati o conviventi da almeno 2 anni ed uno di essi deve essere residente nel territorio comunale da almeno 3 anni	5
A.14	Nucleo familiare che rientra in Regione per i motivi di cui alle condizioni espressi dall'art.11 comma 1 della L.R. 14/90 e ss.mm.ii. (rientro emiliano-romagnoli e dei loro discendenti dall'estero)	1
A.15	Richiedente solo che : A.15.1 – convive con un minore o soggetto totalmente inabile al lavoro a carico A.15.2- convive con più minori o soggetti totalmente inabili al lavoro a carico Questa condizione non è cumulabile con la condizione A.11 E A10 BIS	5 6
A.16	Nucleo familiare richiedente nel quale uno o più componenti abbiano una diminuzione, certificata ai sensi della normativa vigente, della capacità lavorativa pari almeno al 67%, ovvero nuclei familiari richiedenti in cui siano presenti minori di 18 anni con certificate menomazioni, senza minimo di percentuale: A.16.1 – se nel nucleo è presente un minore di 18 anni con un handicap accertato (di qualsiasi percentuale) A.16.2 – se nel nucleo è presente uno o più adulti con una diminuzione certificata della capacità lavorativa dal 67% al 99% A.16.3 –se uno o più componenti è/sono affetto/i da menomazioni certificate che comportano un invalidità totale	4 4 5
ALTRE SITUAZIONI DI RILIEVO		
A.17	Storicità della domanda Per ogni anno di permanenza in graduatoria <i>In sede di prima applicazione del presente Regolamento il punteggio verrà attribuito agli anni di permanenza nell'ultima graduatoria approvata.</i>	0,2
A.18	Richiedenti residenti nel territorio comunale: per ogni anno di residenza continuativa del	

	richiedente sul territorio A.18.1 - da 0 a 5 anni A.18.2 per ogni anno di residenza continuata, iniziando il conteggio dopo cinque anni (es. 2-3-4-5 anni = 0 punti; da 5 anni e un giorno = 1; da 6 anni e un giorno = 1,2 ecc) senza limite massimo	0 0,2 per anno a partire dal primo anno relativo all'ultima richiesta di residenza fino ad un massimo di 10
A.18 BIS	Nucleo familiare richiedente che voglia trasferirsi da altro comune della provincia per acquisizione di lavoro di almeno uno dei componenti sul territorio comunale	1
CONDIZIONI DI DISAGIO SOCIALE COMPLESSO		
A.19	La condizione riguarda i nuclei familiari in situazioni di disagio sociale complesso, per i quali i Servizi Sociali del Comune, con eventuale supporto dei competenti servizi dell'AUSL, hanno elaborato un progetto di sostegno che comporti l'abitazione quale elemento indispensabile. L'attribuzione del punteggio previsto per tale condizione avviene esclusivamente su valutazione e conseguente richiesta dei Servizi Sociali Comunali	6
CONDIZIONI NEGATIVE DI PUNTEGGIO		
A.20	Per i nuclei che hanno maturato nei confronti del Comune (o del soggetto gestore del patrimonio di erp comunale) un debito durante la fase del sostegno all'emergenza abitativa (o in alloggio di Agenzia Casa o in alloggio ERP)	- 1
A.21	Per i nuclei richiedenti al quale appartenga un componente che proviene da altro nucleo già assegnatario di alloggio erp	-4
A.22	Per nucleo richiedente al quale appartenga un componente che sia stato in precedenza assegnatario di alloggio erp e per lo stesso alloggio abbia maturato morosità relativa a canoni e servizi	- 5
A.23	Per un nucleo richiedente al quale appartenga un componente che abbia dovuto rilasciare l'alloggio a seguito di provvedimento di decadenza;	- 5
A.24	Per un nucleo richiedente al quale appartenga un componente che abbia causato nell'alloggio di cui al punto precedente danni per un importo minimo di euro 1.000,00	-10

IN CASO DI PUNTEGGIO NEGATIVO PER EFFETTO DELLA DECURTAZIONE DI CUI SOPRA, NON SI DARA' CORSO AD ASSEGNAZIONE ALLOGGIO.

QUALORA VENGANO DICHIARATE CONDIZIONI NON CUMULABILI TRA LORO, SARA' ATTRIBUITO, DA PARTE DEL COMUNE, IL PUNTEGGIO PIU' FAVOREVOLE.

PARTE II
REGOLAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
(Regolamento d'uso e di ripartizione degli oneri accessori negli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

TITOLO I
OBBLIGAZIONI DEGLI ASSEGNATARI

Art. 1

Oggetto ed ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 25 comma 9 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione degli oneri tra Comune/Ente gestore e gli assegnatari, la durata e le modalità di attuazione dell'ospitalità/coabitazione, le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai regolamenti.

Le norme del presente Regolamento si applicano a tutti gli alloggi individuati dall'art. 20, comma 1° e 2° della Legge Regionale n. 24/01 e ss.mm.ii.⁹, e soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale pubblica.

Gli assegnatari e gli occupanti degli alloggi di erp sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione, di quelle previste nel presente Regolamento e nel Regolamento di autogestione, o Regolamento di condominio nel caso in cui il fabbricato sia a proprietà mista.

Il Regolamento di contratto è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra il Comune/Ente gestore e gli assegnatari, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento ed impegna sia l'utenza che il Comune/Ente gestore al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Art. 2

Pagamenti del canone e dei servizi

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento puntuale del canone di locazione, delle quote di gestione dei servizi e di quanto di loro spettanza, ai sensi del Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri e del Regolamento di Autogestione, ove costituita, ovvero dal Regolamento di condominio negli edifici in proprietà mista. Gli assegnatari sono altresì tenuti a corrispondere al Comune/Ente Gestore un deposito cauzionale pari a tre mensilità da versare al momento dell'inizio del rapporto di locazione, oppure alla costituzione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a carico del conduttore, salvo nel caso di assegnatari collocati nell'area di protezione definita dalla legge per l'applicazione del canone di locazione.

Tutti i componenti del nucleo avente diritto sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e delle parti comuni.

La morosità nel pagamento delle spese per servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione.

In caso di inottemperanza, scaduto il termine fissato, il Comune/Ente gestore applicherà, sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi degli articoli 1282 e 1284 C.C. e potrà esperire azione giudiziaria per il recupero del credito.

Qualora il Comune/Ente gestore subentri nei confronti dell'autogestione o del condominio per quanto dovuto e non pagato per i servizi da parte dell'assegnatario, oltre agli interessi legali sarà richiesto un rimborso spese pari al 10% dell'insoluto con un minimo di 5 euro.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune/ Ente gestore le spese sostenute per i servizi ad essi prestati.

Tramite la riscossione del canone il Comune può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Se gli assegnatari si rendono morosi per un periodo superiore a tre mesi, il Comune pronuncia la decadenza salvo i casi di sospensione dall'assunzione del provvedimento di cui ai commi 4° e 5° dell'art. 32 della Legge 24/01 e ss.mm.ii.¹⁰ e di cui all'art. 7 – punto 2 del Regolamento per la sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza.

Art. 3

Uso dell'alloggio, delle pertinenze e delle parti comuni

Gli assegnatari sono custodi dell'immobile a loro locato e sono tenuti a servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari, ed eventuali condomini, di farne pari utilizzo. Si rimanda a specifica disciplina di cui al Regolamento d'uso e abitazione – obblighi e divieti per i fabbricati di proprietà mista)

Gli assegnatari sono tenuti a:

- occupare stabilmente l'alloggio: verrà avviata la procedura per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione nei confronti di chi abbia abbandonato l'alloggio, senza preventiva autorizzazione da parte del Comune/Ente gestore per un periodo superiore a tre mesi, senza giustificati motivi (si considerano giustificati motivi quelli connessi a temporanea degenza presso una struttura ospedaliera o istituto di riposo o di accoglienza o in comunità di recupero o presso familiari, ed il temporaneo allontanamento dall'alloggio per motivi di lavoro o di studio, per detenzione in carcere, per affidamento di minori); nell'ambito del procedimento di decadenza avviato, potrà essere disposta la sospensione nei casi ammessi dallo specifico Regolamento di sospensione della decadenza. Durante il periodo di abbandono sono dovuti gli oneri per canoni e servizi;
- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. col senso di responsabilità e coscienza sociale che l'uso del patrimonio di erp esige, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica e di Polizia Urbana;
- mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- consentire al personale del Comune/Ente gestore le ispezioni dell'alloggio e delle relative pertinenze;
- provvedere, qualora ci sia utilizzo di caldaia autonoma, alla manutenzione ordinaria una volta all'anno e alla prova dei fumi ogni due anni, o comunque secondo le previsioni normative vigenti, facendo certificare l'avvenuta manutenzione nell'apposito libretto di impianto, che dovrà essere presentato in caso di richiesta di manutenzione straordinaria a carico del Comune/Ente gestore, nonché riconsegnato al Comune/Ente gestore in occasione del rilascio dell'alloggio;
- dotarsi di apparecchi di cucina forniti del sistema di controllo fiamma contro le fughe di gas (norme UNI 7129/2008-2) e, più in generale, utilizzare apparecchi ed elettrodomestici a norma;
- osservare le norme di buon vicinato evitando, o comunque limitando, le occasioni di conflittualità tra condomini assegnatari, ed anche verso terzi, sia per ragioni attinenti al rispetto di tutte le norme da osservare nella propria qualità di assegnatari di erp, sia per quanto attiene a qualsiasi altra motivazione di ogni natura ed origine, tale da pregiudicare il quieto vivere di uno o più assegnatari anche se estranei al fatto;
- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione: non è consentito l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti. Non è consentito l'uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali. È fatto divieto di sublocare in tutto o in parte l'alloggio e le relative pertinenze. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, di sublocazione/ cessione in comodato ovvero di uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali, il Comune avvierà il procedimento per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione;

- servirsi della cantina, della soffitta, del garage e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinenziale all'alloggio esclusivamente per gli usi cui sono destinati. E' proibito adibire tali locali/spazi ad attività lavorative o ad abitazione o comunque mutarne la destinazione d'uso;
- garantire adeguata vigilanza sui minori su cui esercitano potestà o tutela o custodia al fine di impedire che con il loro comportamento, sia all'interno degli alloggi che negli spazi comuni, arrechi danni o disturbi alle cose ed alle persone. Ai bambini sono riconosciuti spazi specifici per i loro giochi. Gli assegnatari sono tenuti a rispettare le indicazioni date dal Rappresentante degli assegnatari o di condominio in merito all'utilizzo degli spazi comuni riservati a favore dei bambini. Le attività di gioco e ricreative sono vietate comunque su scale, pianerottoli ed in genere in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone;
- chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso, i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o comportamento doloso o colposo fanno carico dei responsabili e il Comune/Ente gestore sarà esente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- segnalare tempestivamente al Comune/ Ente gestore, indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico del Comune/ Ente gestore stesso o dell'utenza, tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascun assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione al Comune/ Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa;
- corrispondere alla richiesta di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare da trasmettere al Comune/ Ente gestore a fini conoscitivi e amministrativi;
- effettuare il cambio alloggio qualora questo si renda necessario per mobilità d'ufficio, in conseguenza di gravi condizioni di sottoutilizzo, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o del fabbricato, o per altri gravi motivi specificamente indicati nel Regolamento di mobilità. In caso di mancato consenso al cambio alloggio, verrà attivata la procedura prevista dalla L.R.24/2001 e ss.mm.ii, cioè l'applicazione del canone maggiorato al primo rifiuto e la decadenza al secondo rifiuto;
- attenersi alle norme impartite dal Comune/Ente gestore o dal Rappresentante degli assegnatari per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte, nonché per la corretta raccolta e per lo smaltimento dei rifiuti;
- provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico per gli alloggi e le parti comuni dal Codice Civile, dal contratto e dal presente Regolamento, come specificato dai successivi articoli. Qualora il Comune/Ente Gestore, per motivi di igiene o di decoro, sia costretto ad intervenire, le relative spese sono addebitate in parti uguali a tutti coloro che hanno dato causa all'intervento;
- collocare il nome del conduttore nella tastiera esterna dei campanelli, nella targhetta a fianco della porta di accesso all' appartamento e nella cassetta della corrispondenza;
- pulire periodicamente le fosse biologiche, i pozzetti degrassatori e le colonne di scarico;
- servirsi – in caso d'installazione di antenna televisiva centralizzata sullo stabile– unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Comune/Ente gestore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese dell'assegnatario, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Non è consentito installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune/Ente gestore, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti.

Agli assegnatari è fatto divieto di:

- utilizzare l'alloggio determinando condizioni di sovraffollamento del medesimo rispetto agli standard fissati dalla normativa in materia;
- cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del Regolamento di Polizia Urbana.
- installare stenditoi alle finestre e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti;
- installare tendaggi esterni, o altri ausili ombreggianti (gazebo – ombrelloni – finte siepi – teli in plastica – arella ecc...) alle finestre, sui balconi e sulle terrazze, senza preventiva, espressa autorizzazione del Comune/Ente gestore;
- depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per brevi periodi, fatte salve diverse disposizioni decise dall'autogestione o dal condominio all'unanimità;
- lavare auto e moto negli spazi comuni o utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato o nelle autorimesse non munite di apposito scarico o di allaccio autonomo all'impianto idrico, o nei vani di disimpegno macchine o altri spazi comuni salvo diverse disposizioni decise dall'autogestione o dal condominio all'unanimità;
- trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio veicoli e motocicli; un particolare rispetto deve essere mantenuto riguardo agli scivoli ed i corrimano installati per la mobilità di persone disabili. E' pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli ed in aderenza ai corrimano a tal fine installati. Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU/67-01 è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22.11.2002;
- parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati o in violazione delle modalità stabilite dal Comune/Ente Gestore, dal condomino o dall'Autogestione. E' dovuto rispetto assoluto agli spazi destinati al parcheggio riservato ai veicoli autorizzati al trasporto di persone con disabilità;
- parcheggiare nell'area comune, o anche negli spazi a ciò destinati, veicoli non regolarmente immatricolati ed assicurati. I veicoli parcheggiati non regolarmente immatricolati ed assicurati verranno rimossi a spese del proprietario;
- detenere nei luoghi di uso comune, nell'alloggio o nelle relative pertinenze sostanze maleodoranti, materiali ingombranti, infiammabili, esplosivi o comunque pericolosi, anche per breve tempo;
- detenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile;
- utilizzare gas metano in bombole, stufe a pellets o a legna o con altro combustibile, in alloggi serviti da rete gas; immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti, ovvero a parete;
- gettare nei sanitari materie che possano otturare o danneggiare le tubazioni di scarico;
- lasciare aperto il portone e gli accessi di uso comune;
- gettare o abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai e nelle soffitte;

- recare disturbo al vicinato con rumori o suoni molesti di qualsiasi natura. In particolare, è fatto obbligo di rispettare scrupolosamente gli orari del silenzio, così definiti: il pomeriggio dalle ore 14.00 alle 16.00 e dalle 23.00 di sera fino alle 8.00 del mattino;
- recare molestia al vicinato con esalazioni, fumo, odori persistenti di cucina. Non è consentito l'utilizzo di barbecue o altri dispositivi a fiamma libera, nell'appartamento, sulle terrazze/balconi/davanzali, nelle pertinenze e nelle parti comuni. Le porte degli appartamenti devono essere tenute chiuse;
- depositare sulle finestre, balconi e terrazze utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- modificare la struttura degli alloggi, costruire manufatti, recinzioni, verande o altre opere senza il preventivo assenso del Comune/Ente Gestore;
- recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore ed alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
- tenere nell'alloggio, nelle cantine, nelle soffitte, nei garages e nei luoghi di uso comune, animali che arrechino molestia o pericolo al vicinato o danni all'immobile. I proprietari degli animali sono tenuti oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. In generale la detenzione di animali domestici può essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.5/2005 e ss.mm.ii. recante norme a tutela del benessere animale, con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 del codice civile e sono tenuti a pulire le parti comuni e le aree verdi dalle deiezioni dei loro animali. Negli spazi comuni i cani devono essere tenuti al guinzaglio;
- percorrere i cortili e i giardini con qualsiasi tipo di veicolo, ad eccezione dell'accesso ai garages ed ai posti auto; stazionarvi con i propri mezzi o farvi stazionare persone estranee al fabbricato;
- effettuare qualsiasi tipo di lavorazione o attività nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi o soffitte;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati, realizzare innovazioni nell'immobile, costruire baracche nei cortili, installare targhe ed insegne visibili all'esterno del fabbricato;
- effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso del Comune/Ente gestore e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze.

Gli assegnatari sono tenuti altresì ad utilizzare gli spazi comuni per gli scopi cui sono per loro natura adibiti.

Le riparazioni, la manutenzione ordinaria e la pulizia delle parti di uso comune nei fabbricati spetta a tutti gli assegnatari residenti secondo quanto previsto dal Regolamento in materia di ripartizione oneri.

Le modalità di attuazione saranno decise dall'assemblea che potrà stabilire di delegarla ad apposite imprese.

Gli inquilini dovranno avere cura anche delle piante poste sulle aree comuni. La potatura delle piante e delle siepi, nonché il taglio dell'erba, spetta agli inquilini del fabbricato stesso che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese.

Qualora gli alberi venissero tagliati senza autorizzazione, agli assegnatari responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione degli eventuali residui che di ripristino.

Se il Comune, per motivi di igiene e di decoro, sarà costretto ad intervenire, le relative spese verranno addebitate in parti uguali a tutti coloro che abbiano dato causa all'intervento.

Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti gli assegnatari residenti nell'edificio o negli edifici coinvolti.

TITOLO II CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO

Art. 4

Consegna e riconsegna dell'alloggio

Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato locativo e comunque idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori di base. All'atto della consegna dell'alloggio, e comunque non oltre 30 giorni dall'occupazione, l'assegnatario dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell'alloggio stesso, in mancanza di ciò i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

A fronte di specifica richiesta dell'assegnatario il Comune/Ente gestore potrà consegnare l'alloggio nello stato di fatto in cui si trova, ossia senza i lavori di recupero che possono essere necessari e che potranno essere effettuati dall'assegnatario stesso nei termini e secondo le modalità precisate negli artt. 5 e 8 del presente Regolamento.

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato del Comune/Ente gestore e consegnato in copia all'assegnatario, completo di planimetria vistata dalle parti.

L'alloggio dovrà essere restituito, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso. Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato del Comune/Ente gestore e l'assegnatario, o suoi eredi.

Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, oltre che dal rappresentante del Comune/Ente gestore, da due testimoni.

Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'assegnatario uscente, o suoi eredi, tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'alloggio risultasse danneggiato per sua colpa.

In generale saranno addebitati tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio modificato dall'assegnatario senza la preventiva autorizzazione e tutti quei lavori che avrebbero dovuto essere eseguiti dall'assegnatario stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti per sua incuria o negligenza.

Ai fini di cui sopra potrà essere utilizzato in modo parziale o totale l'eventuale deposito cauzionale richiesto all'assegnatario all'inizio della locazione.

Nel caso in cui, al momento del rilascio dell'alloggio, per qualsiasi causa, l'occupante o l'assegnatario uscente lasci beni o arredi nell'immobile, il Comune/Ente Gestore lo diffiderà all'asporto entro 15 giorni, con l'avvertenza che decorso inutilmente tale termine senza alcun suo interessamento, provvederà a smaltire le masserizie ed effetti personali abbandonati.

Il proprietario che non si sia attivato nei termini sopraindicati non potrà avanzare alcuna pretesa o richiesta risarcitoria nei confronti del Comune/Ente Gestore, che al contrario provvederà ad addebitargli i costi di sgombero e oneri accessori. Sono fatte salve le procedure specifiche previste dall'art.609 c.p.c. in caso di esecuzione forzata.

Art. 5

Lavori di recupero degli alloggi di risulta a carico di nuovi assegnatari

Il Comune riconosce la possibilità ai nuovi assegnatari, che ne facciano richiesta, di eseguire a loro cura e spese i lavori di recupero negli alloggi ottenuti in assegnazione.

A tal fine si richiamano le condizioni previste all'art.8 del presente Regolamento circa le migliorie apportate al patrimonio erp.

In particolare si richiamano le seguenti condizioni:

- richiesta scritta di autorizzazione al Comune/Ente gestore da parte dell'assegnatario,
- esplicito assenso preventivo ed scritto del Comune/Ente gestore,
- sottoscrizione di apposita convenzione dove devono essere riportati tutti gli elementi di cui al citato art. 8.

Il mancato rispetto di quanto indicato nella convenzione si configura per l'assegnatario a tutti gli effetti come violazione del presente Regolamento e di conseguenza come inadempimento contrattuale, perseguibile nei termini e nei modi precisati ai successivi artt. 14 e 14 bis.

TITOLO III MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO

Art. 6

Manutenzione a carico dell'assegnatario

L'assegnatario è tenuto ad eseguire tutte quelle attività manutentive che gli competono ai sensi del Codice Civile e del Regolamento per la ripartizione degli oneri tra Comune/Ente gestore ed assegnatario, utili a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso.

A tal fine l'assegnatario deve consentire l'accesso all'alloggio e alle pertinenze da parte degli incaricati del Comune/Ente gestore perché possano verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra.

Per la manutenzione delle parti comuni l'assegnatario provvederà ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso l'autogestione o il condominio, se costituiti, o lo stesso Comune/Ente gestore.

Qualora si rendesse necessario l'intervento in via sostitutiva del Comune/Ente Gestore per lavori di competenza dell'assegnatario, si provvederà al recupero delle spese a carico dell'assegnatario oltreché dei costi sostenuti anche per i servizi aggiuntivi prestati.

Art. 7

Manutenzione a carico del Comune

Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza del Comune/Ente gestore secondo quanto previsto dal Regolamento di ripartizione degli oneri tra Comune/Ente gestore ed assegnatari.

In ogni caso il Comune/Ente gestore, cui spetta il giudizio di opportunità degli interventi richiesti, fatti salvi interventi che attengono la sicurezza, deve motivare le cause dei mancati interventi.

Le segnalazioni per interventi all'interno degli alloggi e delle relative pertinenze, nonché nelle parti comuni dei fabbricati gestiti direttamente dal Comune/Ente gestore, potranno avvenire:

a) in caso di urgenza mediante telefono, con la comunicazione del recapito, del numero di posizione dell'unità immobiliare oggetto della segnalazione e dell'utenza telefonica, se disponibile, del richiedente;

b) in via ordinaria mediante richiesta scritta al Comune/Ente gestore, consegnata direttamente alla sede di servizio o inviata tramite posta, e-mail o fax.

Gli assegnatari hanno diritto ad avere una risposta circa le segnalazioni, nel termine di 30 giorni dalle stesse, salvo le urgenze per le quali va garantito, svolti gli opportuni accertamenti, l'intervento.

Per ogni intervento di manutenzione agli impianti, alle parti e agli spazi comuni nei fabbricati gestiti in regime condominiale o mediante autogestione, gli assegnatari devono rivolgersi all'amministratore condominiale affinché provveda direttamente alle condizioni stabilite dal Codice Civile, oppure al responsabile del fabbricato affinché segnali al Comune/Ente gestore la necessità dell'intervento.

Qualora gli interventi di manutenzione a carico del Comune quale ente proprietario siano riconducibili alla mancata manutenzione ordinaria di competenza degli assegnatari, il Comune/Ente

gestore provvederà al recupero delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari e del costo dei servizi aggiuntivi prestati.

Art. 8

Miglioramenti del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Agli assegnatari è fatto divieto di apportare aggiunte, ristrutturazioni o modifiche all'alloggio, nonché alle pertinenze ed alle parti comuni senza il preventivo consenso scritto del Comune/Ente Gestore. Tale limitazione sussiste anche quando si tratti di realizzare un miglioramento dei beni locati.

Il consenso del Comune/Ente gestore deve essere preventivo ed esplicito, e potrà comportare un indennizzo da riconoscere all'assegnatario nei termini e nei modi da stabilirsi in apposita convenzione. Tale convenzione dovrà altresì contenere tutti gli elementi atti ad individuare i lavori da eseguire, la Ditta o le Ditte abilitate all'esecuzione degli stessi, i tempi e le modalità dell'intervento.

Il mancato rispetto degli obblighi posti nella convenzione si configura come violazione del presente Regolamento del contratto di locazione, e sarà perseguibile nei termini e nei modi precisati ai seguenti artt. 14 e 14 bis.

Le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, senza ulteriori pretese da parte dell'assegnatario.

Il canone sarà calcolato con riferimento alle migliorie apportate.

L'eventuale morosità maturata dall'assegnatario, nonché tutti i danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, saranno integralmente compensati con quanto eventualmente a lui dovuto per i miglioramenti utilmente apportati.

Qualsiasi opera di miglioramento non fa sorgere in capo all'assegnatario alcun diritto patrimoniale, salvo che la sua realizzazione sia stata preventivamente ed esplicitamente approvata dal Comune/Ente gestore secondo le modalità di cui al presente articolo.

Art. 9

Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni

Saranno addebitate agli assegnatari le spese occorrenti per riparare i danni causati volontariamente o per colpa, negligenza o cattivo uso degli appartamenti, degli impianti e delle parti comuni.

Gli assegnatari risponderanno altresì dei danni causati dai componenti il nucleo familiare o da persone che, a qualsiasi titolo, occupino l'alloggio.

Nel caso di danni ai locali o agli impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare il responsabile, espletati gli opportuni accertamenti e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione sarà addebitata d'ufficio a tutti gli assegnatari del fabbricato o dei fabbricati interessati.

Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari, il Comune/Ente gestore fa eseguire i lavori necessari e pone a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese.

Sono altresì a carico degli assegnatari le spese connesse a danni causati per impedimento all'esecuzione dei lavori disposti dal Comune/Ente gestore negli alloggi occupati.

La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

Il Comune/Ente gestore per i casi sopraindicati provvederà ad addebitare non solo le spese di ripristino, ma anche gli oneri dei servizi aggiuntivi, nonché le sanzioni ai sensi del successivo art. 14 bis.

Gli incaricati del Comune/Ente gestore e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno accedere negli alloggi e relative pertinenze in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi e per l'esecuzione dei lavori previsti.