

## 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. ed 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. ed 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 60 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 diano luogo alla modifica del punteggio, siano acquisite autonomamente dall'ufficio, il punteggio sarà variato senza bisogno dell'iniziativa dell'interessato, cui le modifiche sono comunicate.

### 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, o ad accertate situazioni di violenza o maltrattamenti, il Comune, sulla base di idonea documentazione e con motivato provvedimento, 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 con ricevuta di ritorno, 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 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.

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 inadempimento contrattuale fatta eccezione per i richiedenti ai quali vengono attribuiti punteggi per le condizioni sociali. 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 Professionale;
- 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, antigienico, 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**

- Nucleo familiare richiedente, seguito dai Servizi socio sanitari, per il quale sia presentato in accordo con il Comune un progetto di sostegno che comporti l'abitazione quale elemento indispensabile.

##### **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 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;
- Residenza nel territorio comunale.

Sono previste altresì condizioni negative di punteggio per chi 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).

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 priorità 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 regolarità 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 verrà formulata ed aggiornata la graduatoria e la possibilità di presentare eventuale opposizione entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.

L'aggiornamento della graduatoria terrà 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 Comune con l'ausilio di ACER per la relativa istruttoria.

Qualora si rendesse necessario effettuare accertamenti ovvero richiedere o acquisire documentazione integrativa, il Comune ne dà comunicazione all'interessato precisando che verrà 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'inattendibilità o non veridicità di quanto dichiarato, il Comune con provvedimento del dirigente provvede all'esclusione del richiedente dalla graduatoria e a segnalare la pratica all'Autorità Giudiziaria in esecuzione della vigente normativa in materia di autocertificazione.

Avverso il collocamento in graduatoria con riserva o l'esclusione dalla graduatoria può 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 è 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. 7bis – 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 erp 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 sarà determinata annualmente dalla Giunta Comunale.

#### **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. ed 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.

Il Comune nel caso in cui proceda all'assegnazione di alloggi a persone che necessitano di assistenza sanitaria e sociale, ovvero constatati 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 e non potrà essere ripresentata domanda per l'assegnazione di alloggi erp per un periodo di 2 anni.

Il rifiuto alla sottoscrizione del verbale equivale a rinuncia immotivata all'accettazione con conseguente esclusione dalla graduatoria per un periodo di 2 anni.

### **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 allegare 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.

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.

Agli utenti per i quali è stato avviato un percorso condiviso da parte del Servizio Sociale Professionale per risolvere la situazione di precarietà, in caso di mancato rispetto di quanto concertato col Servizio stesso, non potrà essere riconosciuto il relativo punteggio di cui al punto A.1 della Tabella B.

#### **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 n. 24/2001 e ss.mm. ed 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 legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii.<sup>1</sup>).

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 proposta dal Comune 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. Eventuali lavori di ripristino possono essere eseguiti dall'assegnatario a proprie spese, previa formale istanza, 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 giorni 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 sopra indicati 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:

- a) qualora si accerti che l'assegnazione è stata operata in contrasto con la normativa vigente al momento dell'assegnazione stessa,
- b) 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 n. 24/2001 e ss.mm. ed ii. <sup>2</sup> (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 regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii. <sup>3</sup>;
- 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, della legge regionale n. 24/2001 ss.mm. ed ii., in materia di subentro nella titolarità dell'alloggio<sup>4</sup>.

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 ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431), 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 legge regionale n. 24/2001<sup>5</sup> e ss.mm. ed 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 ai commi 4 e 5 dell'art. 32 della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii.<sup>6</sup>;
- 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 dagli artt. 9, 11 e 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 dallo specifico regolamento in materia adottato dal Comune. (Sospensione della 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 della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii.<sup>7</sup>);
- 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 primo, della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii.<sup>8</sup>.

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 del Codice di procedura civile 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 n. 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.