



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

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 42 del 05/11/2015

modificato con Delibera C.C. n. 8 del 25.02.2019

(testo corredato della Tabella A - Requisiti per l'accesso - risultante dalle modifiche disposte dalla Delibera C.C. n. 8/2019)

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 ACCESSO-
RI 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, 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 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 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.

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'alloggio⁴.

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.24/01⁵ 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

Allegata al "Regolamento per l'individuazione delle modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" approvato con delibera Consiglio Comunale n. 42 del 05/11/2015 e successive modificazioni integrazioni

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 che ha la residenza e la sede dell'attività lavorativa in due comuni distinti può fare due domande di assegnazione di alloggio erp, una nel comune in cui risiede, l'altra nel comune in cui svolge l'attività lavorativa.

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, o abitazione sul medesimo alloggio ovunque ubicato e adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975. Per tutti i richiedenti, la titolarità dei diritti sopra indicati è rilevabile dalla documentazione fiscale e dalla dichiarazione ISEE presentata, restando nella facoltà del Comune disporre eventuali altre forme di controllo. L'omessa dichiarazione della titolarità di tali diritti è sanzionabile ai sensi dell'art.76 del D.P.R. n.445/2000.

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

- la titolarità dei diritti sopra indicati 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 sempre che l'alloggio 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 sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

E

Il requisito del reddito del nucleo avente diritto si articola in 2 componenti: l'ISEE e il patrimonio mobiliare. Ai fini dell'accesso, entrambi i valori vanno rispettati, in quanto il superamento di uno solo dei 2 limiti è sufficiente per precludere l'assegnazione dell'alloggio e.r.p.

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, nel rispetto della normativa regionale vigente al

momento della presentazione della domanda (il valore ISEE per l'accesso non deve essere superiore a 17.154,00 euro ai sensi della Delibera Giunta Regionale n. 894 del 13/06/2016). Il valore del patrimonio mobiliare per l'accesso non deve essere superiore a 35.000 euro ai sensi della Delibera Giunta Regionale n. 894 del 13/06/2016, fatte salve eventuali modifiche.

Per verificare il rispetto di tali valori, si deve applicare al patrimonio mobiliare riportato nell'ISEE, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n.159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico:

- l'ISEE di riferimento e' quello calcolato ai sensi del DPCM n.159 del 5/12/2013(ossia quello rilasciato al nucleo familiare cui il soggetto o nucleo richiedente appartiene);
- il patrimonio mobiliare non e' quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE , ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente; a tale valore, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n.159/2013, verrà applicata la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa e riferita al solo nucleo richiedente.

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	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.	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	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:	

	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 sono posti a 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 oltretché 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.

TITOLO IV
AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE
OSPITALITA' TEMPORANEA E COABITAZIONE

Art. 10

Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario

Per nucleo familiare avente diritto si intende l'insieme delle persone a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione ai sensi dell'art. 24 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. , commi terzo e quarto ¹¹, nonché di quelle entrate successivamente per ampliamento del nucleo assegnatario originario ai sensi dell'art. 27¹² della Legge citata e del successivo art. 11.

Art. 11

Subentro e Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è riconosciuto a favore di tutti i componenti del nucleo avente titolo, purchè stabilmente conviventi.

Il diritto al subentro è riconosciuto in particolare a favore del nucleo avente diritto originario, nonché a favore dei nuovi soggetti che entrano successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione per i motivi di seguito specificati:

- matrimonio
- nascita
- ricongiungimento di figli
- adozione e affidamento stabilito con provvedimento giudiziario
- accoglienza nell'abitazione di ascendenti e affini in linea ascendente, purchè ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 67%
- stabile convivenza riconosciuta ai sensi di quanto precisato nei commi successivi.

Ai fini della modifica del nucleo assegnatario, per stabile convivenza si intende quella more uxorio e quella fra persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità che abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

La stabile convivenza deve essere comunicata al Comune/Ente gestore nel momento in cui si determina, attestando l'avvenuta acquisizione della residenza anagrafica e producendo la nuova situazione economica/patrimoniale (ISE/ISEE) dell'intero nucleo familiare comprensivo dei soggetti conviventi.

Il Comune/Ente gestore verifica la continuità e la stabilità della convivenza per un periodo di almeno quattro anni, accertando in primo luogo l'acquisizione della residenza anagrafica.

A seguito di tali verifiche il Comune autorizza la modifica della composizione del nucleo assegnatario.

In presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate, facendo riferimento a situazioni sociali ed economiche segnalate dai servizi sociali e riconducibili a quelle previste e punteggiate nelle graduatorie di assegnazione, il Comune, in caso di decesso dell'assegnatario, può concedere il subentro al convivente prima che siano trascorsi i quattro anni previsti, fermo restando il possesso dei requisiti di permanenza nell'erp ed il rispetto dello standard abitativo.

Dal mese successivo alla comunicazione dell'avvio della stabile convivenza, si ridetermina il canone considerando la nuova situazione economica/patrimoniale (ISE/ISEE) che si è venuta a determinare per il nucleo avente titolo a seguito della presenza dei nuovi occupanti. Non determinano in nessun caso modifica della composizione del nucleo assegnatario avente titolo, né hanno diritto al subentro, coloro che coabitano con il nucleo assegnatario per prestare assistenza a componenti del nucleo stesso, a fronte di regolare contratto di lavoro, anche se hanno acquisito la residenza anagrafica. In caso di subentro il Comune/Ente gestore individua, eventualmente su

segnalazione, all'interno del nucleo stesso, un referente cui fare riferimento al solo fine dei rapporti amministrativi.

Il subentro non comporta voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

In caso di separazione, di scioglimento, di cessazione degli effetti civili del matrimonio si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione anche provvisoria del giudice o di altra autorità competente.

In caso di subentro o di ampliamento del nucleo assegnatario, le variazioni di canone e quelle gestionali hanno decorrenza dal mese successivo alla richiesta dell'assegnatario, ovvero dal mese successivo a quello in cui l'evento si è verificato, se sono apportate d'iniziativa del Comune/Ente gestore.

Il Comune/Ente gestore procede annualmente d'ufficio alla verifica dei requisiti per la permanenza nell'alloggio nonché alla identificazione e aggiornamento del nucleo avente diritto, apportando dal mese successivo le variazioni gestionali, mentre quelle relative al canone di locazione avranno decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo.

I soggetti entrati successivamente nel nucleo assegnatario, compresi quelli in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, sono tenuti altresì al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni.

Art. 12

Ospitalità temporanea

Quando l'ospitalità temporanea, senza l'acquisizione della residenza anagrafica della stessa persona, si protrae per un periodo non superiore a tre mesi, non è richiesta alcuna comunicazione, ma non potrà ripetersi nell'anno solare anche a seguito di interruzione.

L'ospitalità temporanea nell'alloggio di persone estranee al nucleo familiare assegnatario di durata superiore a 3 mesi, senza l'acquisizione della residenza anagrafica, è ammessa previa comunicazione al Comune/Ente gestore entro 30 gg. dall'inizio del suo verificarsi. L'assegnatario è tenuto a comunicare i dati anagrafici dell'ospite e, qualora lo stesso sia cittadino di paese non aderente all'UE, deve allegare copia di valido titolo di soggiorno sul territorio nazionale.

Nel caso in cui l'ospitalità si protragga per un periodo superiore a 3 mesi, l'assegnatario è tenuto a corrispondere un'indennità mensile, pari a 20 euro per gli utenti in fascia di protezione e di 40 euro per le rimanenti fasce, per ogni ospite maggiorenne, a partire dal mese successivo al suo verificarsi.

Gli ospiti sono tenuti al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni del fabbricato. La morosità che dovesse maturare a tale titolo sarà considerata, ad ogni effetto, a carico dell'intero nucleo assegnatario.

In caso accertato di mancata comunicazione sarà addebitata all'assegnatario un'indennità pari al triplo della misura precedentemente prevista, fino alla regolarizzazione della posizione.

Trascorso il tempo massimo di un anno, qualora l'ospitalità non venga interrotta, ovvero l'assegnatario non provveda a comunicare la sua cessazione, il Comune/Ente gestore invia apposita diffida con termine perentorio alla conclusione dell'ospitalità. Qualora, nonostante la diffida, l'assegnatario persista a non interrompere l'ospitalità, il Comune avvierà il procedimento di decadenza dall'assegnazione ai sensi del Regolamento di assegnazione art. 14 e procederà all'addebito di una indennità pari al triplo della misura precedentemente prevista fintanto che si protrarrà l'ospitalità irregolare.

Il Comune/Ente gestore può in qualunque momento disporre l'interruzione dell'ospitalità per:

- grave sovraffollamento dell'alloggio;
- mancato rispetto delle norme e regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni e per problemi di conflittualità sociale e condominiali connessi alla presenza dell'ospite.

In caso di inosservanza da parte dell'assegnatario, il Comune avvierà il procedimento di decadenza dall'assegnazione ai sensi del art. 14 del Regolamento di assegnazione e si procederà all'addebito di

una indennità pari al triplo della misura precedentemente prevista fintanto che si protrarrà l'ospitalità irregolare.

Al di fuori di quanto previsto per le stabili convivenze di cui all'articolo 11, l'ospitalità di cui al presente articolo e le coabitazioni di cui al successivo art. 13, non sono ammesse occupazioni continuative.

Queste si configurerebbero come cessione parziale di alloggio e quindi come grave violazione del Regolamento di assegnazione che dà luogo all'avvio del procedimento di decadenza ed è perseguibile nei termini e nei modi precisati all'art. 14 del medesimo.

Gli ospiti sono tenuti al rispetto delle norme previste dal presente Regolamento. La violazione di dette norme comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 14 bis a carico del nucleo avente titolo.

L'ospitalità non comporta modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituisce titolo al subentro.

Art. 13

Coabitazione

L'assegnatario comunica al Comune/Ente gestore, entro 30 gg. dall'inizio della coabitazione, l'ingresso nell'alloggio di familiari o terze persone per svolgere attività assistenziali e/o di tutoraggio o per le quali risulta necessario prestare le medesime attività. Viene allegata idonea certificazione che dimostri le necessità assistenziali dei componenti del nucleo o in favore di persona in ampliamento.

In caso di necessità di assistenza, di durata definita, alla scadenza cessa la coabitazione, salvo che venga prodotta una nuova certificazione. In caso di abbandono dell'alloggio o decesso della persona che necessita di assistenza, la coabitazione si interrompe.

In assenza della comunicazione si applicano le norme sull'ospitalità non comunicata previste dall'art. 12.

Il canone di locazione sarà determinato in base alla composizione anagrafica del nucleo familiare; pertanto, nel caso in cui la/le persone che entrano nel nucleo familiare ed acquisiscano la residenza, dovrà essere prodotta al Comune/Ente gestore una nuova attestazione ISE/ISEE.

Nel caso di assistenti familiari con regolare contratto di lavoro non sarà dovuta alcuna indennità mensile aggiuntiva sul canone, indipendentemente dall'acquisizione della residenza anagrafica.

Il Comune/Ente gestore può in qualunque momento disporre l'interruzione della coabitazione per:

- grave sovraffollamento dell'alloggio;
- mancato rispetto delle norme e regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni e per problemi di conflittualità sociale e condominiali connessi alla presenza della persona coabitante.

Al di fuori di quanto previsto per le stabili convivenze di cui all'articolo 11, l'ospitalità di cui al precedente art. 12 e le coabitazioni di cui al presente articolo, non sono ammesse occupazioni continuative.

Queste si configurerebbero come cessione parziale di alloggio e quindi come grave violazione del Regolamento di assegnazione che dà luogo all'avvio del procedimento di decadenza ed è perseguibile nei termini e nei modi precisati all'art. 14 del medesimo.

I coabitanti sono tenuti al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni del fabbricato. La morosità che dovesse maturare a tale titolo sarà considerata, ad ogni effetto, a carico dell'intero nucleo assegnatario.

La coabitazione non comporta modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituisce titolo al subentro.

TITOLO V SANZIONI

Art.14

Accertamento delle violazioni

Ai sensi dell'art.34 bis della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii.¹³, il Comune esercita le funzioni di ispezione e controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni al presente Regolamento, nonché l'applicazione delle relative sanzioni, avvalendosi di agenti accertatori (ai sensi della L.R. 28/4/1984 n.21), secondo i criteri previsti negli articoli seguenti.

Il Comune può delegare l'esercizio delle funzioni, di cui al precedente comma, all'Ente gestore.

L'agente accertatore è titolare dei poteri di cui all'art.13 della legge n.689/1981 e deve essere munito di apposito documento di identificazione, che attesti l'abilitazione all'esercizio dei compiti ad esso attribuiti.

L'agente accertatore, una volta accertata con l'ispezione la/le violazione/i al [Regolamento d'uso](#) (art.3 Regolamento di contratto), redige verbale di ispezione e diffida il trasgressore a sanare la/le stessa/e. Tale diffida amministrativa è contenuta nel verbale di ispezione, che è sottoscritto e consegnato all'interessato, e nel quale deve essere indicato il termine, non superiore a 10 giorni, entro cui uniformarsi alle prescrizioni. Qualora il soggetto diffidato non provveda nel termine indicato, l'agente accertatore procede a redigere il verbale di accertamento.

La diffida amministrativa non è rinnovabile né prorogabile. Essa non opera in caso di attività svolta senza autorizzazione, licenza, concessione, permesso o nulla osta comunque denominato. L'autore della violazione non può essere diffidato nuovamente per un comportamento già oggetto di diffida nei cinque anni precedenti.

Il verbale di accertamento delle violazioni deve contenere i dati e le informazioni previste dall'art.8 della L.R. n.21/1984.

La violazione, quando possibile, deve essere contestata immediatamente dall'agente accertatore al trasgressore, al responsabile in solido o a chi era tenuto alla sorveglianza. Se non è avvenuta la contestazione immediata, gli estremi delle violazioni devono essere notificati agli interessati.

Gli interessati possono far pervenire al Comune/Ente gestore scritti difensivi o documenti, nonché la richiesta di essere sentiti entro 30 giorni dalla notifica del verbale di accertamento. Il Comune/Ente gestore, esaminati i documenti e gli argomenti esposti ed eventualmente sentiti gli interessati, determina con ordinanza la somma dovuta e ne ingiunge il pagamento, se ritiene fondato l'accertamento. Altrimenti emette ordinanza motivata di archiviazione.

L'ordinanza-ingiunzione va notificata entro 90 giorni dalla sua adozione. Il pagamento della somma deve essere effettuato nel termine di 30 giorni dalla notificazione dell'ordinanza-ingiunzione. I proventi delle sanzioni riscossi in forza di ordinanza-ingiunzione, o a seguito di pagamento ridotto, sono destinati alla manutenzione degli immobili di erp. Le sanzioni amministrative pecuniarie, di cui all'articolo seguente, sono stabilite nel rispetto dei principi della legge n.689/1981, che rimane norma di riferimento per tutto quanto non previsto dal presente articolo.

Art.14 bis

Violazioni del Regolamento e relative sanzioni

A seguito delle violazioni accertate e contestate con le modalità disciplinate nell'articolo precedente, il Comune/Ente gestore provvederà ad addebitare al trasgressore, al responsabile in solido o a chi era tenuto alla sorveglianza un importo pari ad euro 100,00 -raddoppiabile in caso di recidiva o di particolare gravità.

In particolare, in caso di violazione delle norme previste dall'art. 3 del presente Regolamento, il Comune/Ente gestore, oltre all'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 1, interverrà direttamente, recuperando a carico del trasgressore, del responsabile in solido o di chi era tenuto alla sorveglianza i costi di ripristino dei beni danneggiati.

Le gravi violazioni delle disposizioni del Regolamento d'uso potranno, inoltre, comportare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione contrattuale, come previsto dall'art. 30 e 31 della L.R.24/2001¹⁴ e ss.mm.ii. e dall'art. 14 del [Regolamento di assegnazione](#), fermo restando l'applicazione della sanzione amministrativa raddoppiata, come previsto dal comma 1° del presente articolo, e fermo restando quanto previsto dall'art. 8 del [Regolamento di sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza](#).

Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita dal provvedimento di decadenza o dal provvedimento relativo all'occupazione illegale, comporta, oltre all'applicazione del canone maggiorato, anche il pagamento al Comune/Ente gestore di una sanzione amministrativa (come previsto dall' art. 16 del [Regolamento di assegnazione](#)) nella misura di euro 300 mensili per ogni mese di occupazione illegale.

Art. 15

Controllo delle dichiarazioni sostitutive uniche (ISE/ISEE)

Il Comune è tenuto a controllare le Dichiarazioni Sostitutive Uniche (D.S.U), rese ai fini dell'ottenimento dell'attestazione ISE/ISEE dagli assegnatari degli alloggi di erp.

Il Comune può delegare all'Ente gestore l'esercizio delle funzioni di cui al precedente comma su tutte le Dichiarazioni Sostitutive Uniche rese dagli assegnatari degli alloggi di erp.

Per le D.S.U. risultate difformi, il procedimento è così articolato:

- comunicazione dell'avvio del procedimento di controllo della D.S.U. risultata difforme, con informativa all'assegnatario mediante invio di raccomandata con A.R.;
- ricevimento dell'assegnatario con stesura di verbale di acquisizione di documentazione, ovvero ricezione a mezzo posta o di persona di osservazioni, documentazioni e controdeduzioni;
- se confermata, la rideterminazione dei valori ISE ed ISEE, la ricollocazione nelle fasce reddituali deliberate dal Comune ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 24/2001¹⁵ e ss.mm.ii., ricalcolo del canone per tutti i periodi dovuti;
- comunicazione di chiusura del procedimento di controllo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento allegando il rendiconto dettagliato dei canoni ;
- fatturazione dei canoni dovuti e degli eventuali interessi di mora;
- predisposizione del fascicolo da inviare alla Procura o emissione del verbale di accertamento da inviare all'assegnatario con raccomandata A.R. secondo le modalità previste dalla Legge;
- predisposizione del fascicolo da inviare al Comune con proposta di decadenza dall'assegnazione qualora ne ricorrano le condizioni.

Qualora la procedura di controllo si concluda con l'emissione del verbale di accertamento di un illecito amministrativamente sanzionato, il Comune/Ente gestore provvederà altresì all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma 2 – art. 316 ter CP, curando tutte le fasi del relativo procedimento amministrativo, come previsto dalla Legge n. 689/1981, quali, oltre a quella già indicata, ossia la redazione del verbale di accertamento, la notifica dello stesso, il rapporto all'autorità competente, l'eventuale audizione del contravvenuto, la valutazione degli scritti difensivi, l'emissione dell'ordinanza di ingiunzione o di archiviazione.

Nel caso l'assegnatario risulti recidivo per 3 anni anche non consecutivi nell'ultimo decennio, viene avviato il procedimento di decadenza.

I proventi delle sanzioni amministrative derivanti dall'attività di controllo di cui al presente articolo, sono destinati alla manutenzione del patrimonio di erp comunale.

TITOLO VI
Art. 16
LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.

A carico del proprietario:

- il mantenimento dell'immobile in modo da servire all'uso convenuto,
- l'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore.

A carico dell'inquilino:

- la manutenzione ordinaria compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per il cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni,
- le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Le riparazioni poste a carico dell'inquilino, qualora non effettuate, potranno essere eseguite a cura del Comune/Ente gestore e l'inquilino dovrà rimborsarne l'importo oltre ai costi connessi ai servizi prestati.

Art. 16/ 1 Impianto centralizzato di riscaldamento	
<p>A carico dei proprietari</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche previste da leggi e regolamenti; ▪ la manutenzione del locale della centrale termica con le opere murarie che si rendono necessarie e la manutenzione degli infissi; ▪ la sostituzione degli estintori; ▪ le pratiche e oneri per collaudi vari enti preposti. 	<p>A carico degli inquilini</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: ugelli, avvolgimento elettrico delle pompe, bruciatori, ecc.; ▪ la ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione; ▪ la conduzione, forza motrice e combustibile; ▪ il controllo preventivo periodico; ▪ l'assicurazione contro gli infortuni del conduttore.
Art. 16/2 Ascensore	
<p>A carico dei proprietari</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto; ▪ la sostituzione del motore, degli ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche, delle serrature, 	<p>A carico degli inquilini</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria; ▪ la riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere della cabina;

<p>ecc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ le visite periodiche degli organi preposti al controllo e la tassa di concessione governativa; ▪ La sostituzione di funi.
<p>Art.16/ 3 Autoclave</p>	
<p>A carico dei proprietari</p>	<p>A carico degli inquilini</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale, ▪ il collaudo, imposte e tasse relative all'installazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso; ▪ la ricarica della pressione nel serbatoio e nei vasi di espansione e la ricarica degli addolcitori; ▪ la pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave; ▪ l'ispezione e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione; ▪ il controllo preventivo periodico; ▪ la forza motrice.
<p>Art. 16/ 4 Illuminazione, automatismi, suoneria</p>	
<p>A carico dei proprietari</p>	<p>A carico degli inquilini</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile; ▪ la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori quando viene accertato un difettoso funzionamento fin dall'origine, ovvero in conseguenza di uno stato di usura giustificabile per il lungo tempo intercorso dall'installazione (non inferiore comunque ai 15 anni); ▪ l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti . 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.; ▪ l'implementazione degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile; ▪ la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori, in conseguenza di un uso inadeguato e/o negligente. Qualora non sia possibile accertare la responsabilità di un singolo, la spesa sarà ripartita in parti uguali tra gli inquilini; ▪ la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni; ▪ l'installazione ex novo e successiva manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento); ▪ l'installazione ex novo e successiva manutenzione impianti per videosorveglianza.

Art. 16/5 Tubazioni, scarichi, fognature	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la riparazione di canali di gronda, tubi pluviali e colonne di scarico, scossaline e converse; ▪ la riparazione straordinaria della rete di fognatura, la sostituzione delle fosse biologiche, dei degrassatori e dei pozzetti di ispezione e raccordo, e la riparazione straordinaria degli impianti di depurazione; ▪ le riparazioni di tubazioni interne alle murature o interrate di adduzione impianti idrici, gas e termici; ▪ la sostituzione di chiusini, caditoie e lapidi; ▪ l'installazione e la sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche) e delle grondaie; ▪ l'espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione e disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature; ▪ la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa; ▪ l'esercizio delle pompe; ▪ la verifica della qualità dell'acqua condominiale ex D.Lgs. n. 31/2001.
Art. 16/6 Opere murarie e infissi nelle parti comuni	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei cornicioni, dei terrazzi e dei camini, e la sostituzione dei lucernari; ▪ la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere da lattoniere; ▪ il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne dello stabile, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; ▪ la revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; ▪ il rifacimento e/o il ripristino dei manti stradali della corte interna condominiale, dei marciapiedi e delle pavimentazioni di porticati e androni, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la riparazione di tetti, lastrici solari, terrazzi, camini, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di impianti radio/tv; ▪ il ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso; ▪ la verniciatura e la tinteggiatura delle parti comuni interne; ▪ la riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e loro verniciatura; ▪ la sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni; ▪ la riparazione o la sostituzione di serrature e chiudiporte.
Art. 16/7	

Opere varie nelle parti comuni	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione di finiture scale (pedate e alzate gradini), ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso; ▪ la sostituzione dell'impianto centralizzato TV esistente per la ricezione dei programmi; ▪ l'installazione dell'impianto centralizzato TV nei fabbricati di nuova costruzione; ▪ il rimborso all'Amministratore delle spese per verifica impianto di messa a terra nei condomini ex DPR n. 462/01; ▪ l'impianto e la sostituzione di alberi e cespugli; ▪ l'abbattimento di barriere architettoniche per accesso al fabbricato, compatibilmente con le risorse di bilancio. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'installazione e la sostituzione di tappeti e guide e la sostituzione di zerbini; ▪ i contratti di fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua per gli impianti e le parti comuni; ▪ la manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi; ▪ le targhette dei nominativi personali, delle pulsantiere dei citofoni e delle porte; ▪ il servizio di derattizzazione, deblattizzazione e di disinfezione in genere, nonché l'installazione di dissuasori e reti antivolatile; ▪ lo sfalcio dell'erba, la potatura di cespugli ed alberi e l'innaffiatura; l'acquisto di concimi e le riparazioni degli attrezzi, nonché la manutenzione del giardino. In caso di inerzia da parte degli assegnatari, vi provvederà il Comune/Ente gestore, salvo recupero delle spese e addebito della sanzione di cui al comma 1 art. 14 bis del presente Regolamento ; ▪ l'acquisto, la manutenzione e la sostituzione delle attrezzature per la cura del giardino; ▪ la sostituzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, pali stendibiancheria, ecc.); ▪ la manodopera e il sale per lo sgombero della neve.
<p>Art. 16/8 Opere all'interno dell'alloggio</p>	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà (anche se si trovano all'esterno degli alloggi); ▪ la sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o colpa; ▪ la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori e manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso; ▪ la riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento; ▪ la riparazione e la sostituzione delle cinghie, delle avvolgicinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili, nonché la riparazione delle stecche, dei

- la sostituzione delle persiane e avvolgibili per vetustà o per danneggiamento da eventi atmosferici;
- la sostituzione delle serrande avvolgibili;
- la manutenzione straordinaria degli impianti elettrico, idrico e del gas;
- la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;
- il ripristino di intonaci e tinte nelle parti ammalorate da agenti esterni (perdite idriche, infiltrazioni, umidità di risalita ecc....)
- la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del riscaldamento, nonché quelle del gas;
- la sostituzione della caldaia e delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda (escluse tubazioni), fino al quinto anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente nella misura dell'80%, qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione da parte dell'assegnatario (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto, o comunque secondo le previsioni normative vigenti);
- adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

- ganci, del rullo e dei relativi perni;
- la verniciatura delle persiane e avvolgibili e dei telai in legno di finestre e porte-finestre;
- la riparazione delle serrande avvolgibili;
- la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.); la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario;
- la riparazione di pavimenti e rivestimenti per cause dovute a negligenza o colpa, nonché di piccole parti del pavimento, di intonaco e di rivestimento;
- la manutenzione e la riparazione della caldaia (anche mediante sostituzione se non sono stati seguiti i criteri per una regolare manutenzione), del bruciatore e delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso, nonché la sostituzione della serpentina. Dopo il quinto anno di locazione le spese di sostituzione della caldaia sono a carico dell'utente nella misura del 20% qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto o comunque secondo le previsioni normative vigenti);
- la pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori da parte di ditta qualificata nel settore;
- il mantenimento funzionale dei fori di areazione, che non devono mai essere coperti o otturati;
- i canoni di abbonamento obbligatorio per la manutenzione ordinaria degli impianti autonomi di riscaldamento, autoclave, ascensore;
- la tinteggiatura almeno triennale delle pareti e la verniciatura delle opere in legno e ferro;
- gli adattamenti all'interno dell'alloggio per portatori di handicap.

Oneri Accessori

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none">▪ l'assicurazione dello stabile e degli impianti;▪ le imposte e le tasse per occupazione di spazi pubblici .	<ul style="list-style-type: none">▪ le imposte e le tasse su passi carrai e per nettezza urbana;▪ costi indiretti relativi ai servizi erogati.

PARTE III

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

Art. 1 (Oggetto)

Il presente regolamento disciplina la mobilità degli assegnatari di alloggi erp in conformità ai principi dettati dalla L. R. n.24/2001 e succ. mod ed int.. ed in modo particolare dall'art.28¹⁶ della legge citata.

Art. 2 (Finalità)

La mobilità degli utenti degli alloggi erp ha luogo compatibilmente con la disponibilità del patrimonio edilizio comunale; essa è attuata per le seguenti finalità :

- per soddisfare esigenze di migliori condizioni di vita e di salute del nucleo;
- per risolvere situazioni di grave disagio abitativo, sociale o economico;
- per favorire la permanenza in alloggi di erp di coloro che necessitano di sostegno sanitario o sociale;
- per perseguire un utilizzo ottimale del patrimonio abitativo pubblico;
- per attuare programmi di risanamento o ristrutturazione del patrimonio di erp degradato;
- per promuovere il passaggio in abitazioni in locazione pubbliche e/o private di coloro che hanno perso il requisito di permanenza relativo al reddito;
- per assicurare il trasferimento in altro alloggio di erp per coloro che occupano alloggi posti in vendita e per i quali non hanno esercitato il diritto di prelazione.

Art. 3 (Condizioni di mobilità)

Le condizioni che verranno valutate ai fini della mobilità sono quelle di seguito elencate:

- inadeguatezza dell'alloggio occupato rispetto alle esigenze del nucleo familiare, con particolare riferimento al sottoutilizzo, al sovraffollamento, alla eterogeneità (per nucleo eterogeneo si intende ad esempio un nucleo in cui sono presenti figli di sesso diverso di oltre 11 anni, ovvero un nucleo formato da madre/figlio di oltre 11 anni o da padre/figlia di oltre 11 anni);
- inadeguatezza dell'alloggio per la presenza di soggetti portatori di handicap o di invalidità;
- inidoneità dell'alloggio per problemi di fatiscenza, pericolosità;
- occupazione di alloggi inseriti in programmi di recupero edilizio;
- esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, al luogo di cura o di assistenza;
- disagio legato a motivi di carattere sociale;
- comprovati problemi di convivenza e comunque risolvibili con il trasferimento in altro alloggio;
- inadeguatezza dell'alloggio per costi dei servizi e degli oneri accessori eccessivi o per incidenza del canone troppo elevata;
- occupazione di alloggi inseriti in piani vendita per i quali gli assegnatari non hanno esercitato la prelazione;
- occupazione di alloggi per i quali il nucleo assegnatario ha perduto il requisito di permanenza del reddito .

Art. 4 (Strumenti di attuazione della mobilità)

Le esigenze di mobilità sono rilevabili attraverso:

1. le domande presentate dagli assegnatari;
2. situazioni rilevate direttamente dal Comune/Ente gestore o dai servizi socio sanitari;
3. i programmi di recupero edilizio, di vendita e di passaggio dall'edilizia residenziale pubblica al settore della locazione pubblica e/o privata.

La risposta a tali esigenze è operata nel rispetto dei criteri contenuti nel presente regolamento attraverso:

- a) la gestione di graduatorie aperte formulate dal Comune/Ente gestore;
- b) la gestione diretta della mobilità da parte del Comune/Ente gestore;
- c) la gestione di piani di mobilità in presenza di:
 - programmi di ristrutturazione edilizia degli alloggi o dei fabbricati occupati;
 - programmi per la razionalizzazione dell'uso degli alloggi erp
 - programmi di vendita degli alloggi occupati;
 - risoluzione contrattuale per la perdita del requisito del reddito;
- d) gli scambi consensuali;
- e) la mobilità intercomunale.

Art. 5

(Gestione delle domande di mobilità)

Le domande di cambio alloggio potranno essere presentate in qualsiasi momento e dovranno riguardare soltanto i componenti del nucleo familiare aventi diritto, con esclusione di ospiti, coabitanti o soggetti in stabile convivenza non ancora autorizzata dal Comune ai fini della modifica del nucleo assegnatario.

Per chiedere la mobilità o lo scambio consensuale dell'alloggio, occorre possedere i requisiti di permanenza nell'erp e:

- che il canone o gli oneri accessori siano stati regolarmente versati e non vi siano situazioni di morosità, salvo che la mobilità venga richiesta per difficoltà del nucleo a corrispondere il canone di locazione ed oneri accessori. In caso di morosità è comunque necessario che sia stato sottoscritto dall'assegnatario, in accordo con il Comune/Ente gestore, un piano di rientro del debito puntualmente rispettato;
- che non si tratti di nuclei che sono in assegnazione provvisoria o in parcheggio

Nelle domande da presentare al Comune/Ente gestore dovranno essere indicate e documentate le condizioni per le quali si chiede la mobilità, di cui all'art. 3.

Le domande saranno istruite dal Comune/Ente gestore attraverso la verifica dei requisiti previsti per la permanenza nell'erp per tutti i componenti del nucleo avente titolo e valutando le condizioni di disagio abitativo rappresentato, secondo parametri e punteggi di cui all' Allegato n. 1 del presente regolamento.

Detto allegato sarà oggetto di revisione periodica da parte del Comune, con delibera di Giunta, previa informativa alle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio, e sarà modificabile in relazione alle mutate esigenze degli assegnatari di erp che richiedono la mobilità.

Saranno ammesse soltanto le domande di coloro che sono in possesso dei requisiti di permanenza nell'erp.

Saranno escluse le istanze di coloro che hanno ottenuto l'assegnazione da meno di un anno, salvo quanto previsto all'art. 8 del presente regolamento.

Saranno altresì escluse le istanze di coloro che si trovano in situazioni di grave sovraffollamento per la presenza di ospiti o coabitanti o per la presenza di soggetti in stabile convivenza non ancora autorizzata dal Comune ai fini di cui sopra.

Sulla base dell'istruttoria effettuata si determinerà una graduatoria aperta, aggiornabile con cadenza annuale (semestrale per il Comune capoluogo) con le nuove istanze pervenute o con le istanze di modifica di quelle già presentate approvata dal dirigente competente.

Le nuove domande e quelle modificative di situazioni precedenti saranno inserite in coda alla relativa categoria di punteggio. Se si determineranno condizioni di pari punteggio, si procederà al sorteggio solo tra le nuove domande e tra quelle modificate.

Art. 6

(Gestione della graduatoria)

La graduatoria verrà pubblicata nell'Albo on line del Comune e nel sito dell'Ente gestore. Tale pubblicazione costituisce a tutti gli effetti comunicazione agli interessati.

Avverso il punteggio attribuito nella graduatoria approvata, gli interessati potranno proporre ricorso, entro 30 gg. dalla sua pubblicazione.

Il ricorso, redatto in carta semplice, andrà presentato al Comune/Ente gestore. Sullo stesso si pronuncerà il Dirigente competente. Le eventuali modifiche alla graduatoria saranno recepite nella graduatoria vigente.

In ragione della disponibilità degli alloggi da assegnare (di cui al successivo art. 7), gli utenti collocati utilmente in graduatoria, saranno convocati almeno una volta l'anno.

La rinuncia ad alloggio idoneo, che rispetta lo standard abitativo e che soddisfa le condizioni di maggior disagio lamentate dall'assegnatario, comporta la cancellazione dalla graduatoria per cinque anni.

Non saranno convocati utenti che sono in graduatoria a punti zero.

L'utente che ottiene il cambio alloggio non potrà presentare una successiva istanza di cambio prima che siano trascorsi cinque anni.

L'utente dovrà trasferirsi nel nuovo alloggio con tutto il nucleo avente diritto: l'alloggio di provenienza dovrà essere riconsegnato libero e vuoto da persone e cose e in normale stato d'uso. Nel caso in cui, per qualsiasi causa, 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 il costo di sgombero e oneri accessori.

Non potrà ottenere il cambio alloggio il nucleo che al momento del trasferimento non abbia i requisiti di legge per la permanenza nell'erp.

In modo particolare non potranno avere mobilità coloro che hanno una morosità nei confronti del Comune/Ente gestore, a meno che non provvedano a saldare tutti i debiti riscontrati o a concordare con il creditore un piano di dilazione ovvero a indennizzare i danni causati nell'alloggio di provenienza.

Sono ammesse alla graduatoria le domande di mobilità di coloro che hanno ottenuto l'ampliamento del nucleo assegnatario, se la richiesta è motivata da eterogeneità anche se il disagio dipende dalla concessione del predetto ampliamento.

Art. 7

(Alloggi disponibili per la mobilità)

Gli alloggi disponibili per la mobilità sono di norma:

- a. quelli di risulta;
- b. quelli ristrutturati da destinare a coloro che si trovano in parcheggio per la realizzazione dei piani di recupero edilizio.

La quantità di alloggi di risulta da destinare alla mobilità è individuata nel modo seguente:

- per il Comune Capoluogo il 10% degli alloggi disponibili al momento dell'aggiornamento semestrale della graduatoria; la Giunta, con propria delibera, potrà, in casi particolari di emergenza nei quali occorre aumentare il numero degli alloggi da destinare a parcheggio, modificare tale percentuale;

- per i Comuni della Provincia, il 50% degli alloggi disponibili al momento dell'aggiornamento della graduatoria.

Qualora il Comune, in occasione delle assegnazioni, ravvisi l'esigenza e l'opportunità di una migliore razionalizzazione del patrimonio abitativo, gli alloggi di recupero sono utilizzati prioritariamente per la mobilità anche al di fuori della cadenza prevista.

Gli alloggi individuati e non utilizzati per mobilità devono essere resi disponibili per l'assegnazione entro 30 giorni dalla convocazione degli assegnatari.

Gli alloggi potranno essere proposti agli utenti nello stato di fatto in cui si trovano, tenuto conto dello stato manutentivo in cui sono stati rilasciati e delle risorse economiche disponibili.

Qualora l'assegnatario dovesse effettuare direttamente dei lavori di recupero, potrà farlo solo previo assenso del Comune/Ente gestore.

L'assenso preciserà la tipologia dei lavori, la documentazione di legge da produrre e la quantificazione di un equo indennizzo definito con le modalità previste dall'art. 8 del regolamento del contratto.

Art. 8

(Mobilità attivata d'ufficio)

Il Comune/Ente gestore può attivare la mobilità d'ufficio:

- per eliminare condizioni di grave sottoutilizzazione degli alloggi;
- per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte;
- in presenza di piani di vendita;
- ovvero per gravi motivi.

Si intendono gravi motivi i seguenti:

1. condizioni di grave pericolosità e/o fatiscenza dell'alloggio occupato o dell'edificio in cui esso si trova;
2. onerosità dell'alloggio occupato rispetto alla particolarità della situazione economico-sociale del nucleo assegnatario, anche con presenza di grave morosità;
3. comprovati problemi di convivenza risolvibili esclusivamente attraverso il cambio alloggio;
4. gravi casi di invalidità o menomazione fisica sopraggiunta imprevedibilmente e non risolvibile;
5. alloggio privo di barriere architettoniche assegnato a nucleo in cui non è più presente una persona disabile.

La mobilità attivata d'ufficio sarà attuata nel rispetto delle norme e dei criteri di gestione previsti dal presente regolamento.

La mobilità d'ufficio verrà gestita dal Comune tramite l'Ente Gestore ed i Servizi socio sanitari (qualora si tratti di nucleo in carico o comunque seguito dagli stessi).

Periodicamente le Organizzazioni Sindacali di Categoria maggiormente rappresentative verranno informate sull'andamento delle mobilità d'ufficio.

La mobilità d'ufficio verrà gestita con le modalità di cui alla L.241/90 e ss.mm.ii.; nel corso del contraddittorio avviato l'assegnatario potrà far valere le proprie controdeduzioni anche tramite la propria Organizzazione Sindacale.

Art. 8 bis

(Mobilità per grave sottoutilizzo dell'alloggio)

Al fine di garantire un'utilizzazione ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica il Comune può provvedere alla gestione delle situazioni di grave sottoutilizzo degli alloggi occupati attraverso proposte di mobilità in alloggi erp adeguati alla composizione del nucleo avente diritto e in buono stato manutentivo.

Un alloggio erp si considera gravemente sottoutilizzato quando il numero dei vani disponibili è maggiore di almeno 1 vano letto rispetto alla composizione del nucleo ed alle necessità dei suoi componenti.

Qualora si rilevi la necessità di provvedere all'ottimizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, come previsto dal presente articolo, il Comune in condivisione con l'Ente Gestore ed i servizi socio sanitari, sentite le Organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio, predisponde un piano di mobilità in cui vengono decisi i criteri di priorità negli spostamenti, assicurando il trasferimento dell'assegnatario possibilmente nello stesso edificio o in edifici di edilizia residenziale pubblica più vicini a quello occupato, oppure, in assenza di alternative e compatibilmente con le condizioni soggettive dell'assegnatario, situati in un quartiere da lui indicato.

Il Comune/Ente gestore rileva le situazioni di cui sopra mediante:

- le domande presentate dall'assegnatario;
- i report gestionali.

Art. 8 ter

(Mobilità per esigenze di ristrutturazione)

In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione il Comune, in collaborazione con l'Ente gestore, deve assicurare agli assegnatari il trasferimento in altro alloggio, fornendo altresì formale garanzia circa i tempi di ultimazione dell'intervento e sulla possibilità, su richiesta dell'assegnatario, di rientrare nell'alloggio di provenienza o di rimanere in quello dove si è trasferito se di edilizia residenziale pubblica e se idoneo per standard abitativo.

Le spese di trasloco, comprese quelle per i nuovi contratti di fornitura dei servizi, sono a carico del Comune/Ente gestore per quegli assegnatari che al momento di attivazione della procedura abbiano un reddito non superiore ai limiti stabiliti per l'accesso all'erp.

Art. 8 quater

(Mobilità in presenza di piani vendita)

Nell'ambito dei programmi di alienazione di alloggi erp predisposti ai sensi dell'art. 37 della LR n.24/01 e succ. mod ed int.¹⁷, il Comune/Ente gestore, prima di porre in vendita gli alloggi occupati attraverso la procedura dell'asta pubblica, predisponde dei piani di mobilità. Tali piani sono volti a reperire adeguata soluzione abitativa nell'erp per gli assegnatari non interessati all'acquisto, al fine di salvaguardare i loro diritti.

Il Comune/Ente gestore assicurerà il trasferimento di detti assegnatari in altri alloggi di erp individuati sulla base della disponibilità esistente e garantendo priorità rispetto a tutte le altre domande di cambio comunque gestite.

Il Comune/Ente gestore riconoscerà altresì le agevolazioni già previste per la mobilità derivante da piani di ristrutturazione, ossia si farà carico delle spese di trasloco e per i nuovi contratti di fornitura per quegli assegnatari che, al momento di attivazione della procedura abbiano un reddito non superiore ai limiti di reddito vigente per l'accesso all'erp.

Art. 9

(Sanzioni per rifiuto non motivato alla mobilità d'ufficio)

In tutti i casi di rifiuto alla mobilità d'ufficio (disposta per grave sottoutilizzo, per esigenze di ristrutturazione, per piani di vendita o altri gravi motivi individuati dall'art. 8), qualora lo stesso non sia giustificato da gravi motivi, all'assegnatario viene applicato al primo rifiuto un canone di locazione maggiorato, determinato ai sensi dell'art. 35 comma 2 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii¹⁸; al secondo rifiuto, l'assegnatario viene dichiarato decaduto.

Art. 10

(Mobilità verso il settore delle locazioni)

Al fine di garantire un servizio maggiormente adeguato alle nuove politiche abitative prospettate dalla Legge Regionale n. 24/2001 e succ. mod. ed int. il Comune/Ente gestore può promuovere la mobilità verso il settore delle locazioni.

Questa tipologia di mobilità è volta a soddisfare, nell'ambito delle disponibilità ricercate sul mercato, le esigenze abitative di coloro che si trovano nelle seguenti condizioni:

- assegnatari che occupano alloggi inseriti in piano vendita;
- assegnatari che hanno perso il requisito del reddito
- componenti del nucleo assegnatario che intendono costituire un nuovo nucleo familiare (giovani coppie, ecc.);
- utenti che ricercano standard qualitativi non reperibili nel patrimonio erp.

Al fine di dare attuazione a tale mobilità sono utilizzati:

- alloggi individuati dal Comune/Ente gestore sul mercato privato verso cui indirizzare i soggetti interessati per sottoscrivere contratti di locazione concordati;
- alloggi rientranti negli interventi di edilizia in locazione permanente e a termine gestiti dai Comuni ai sensi della Legge Regionale n. 24/2001 e succ. mod. ed int. e per i quali il Comune stabilirà una quota.

I richiedenti possono presentare istanza per tutti i tipi di locazione (permanente a termine o privata).

La priorità viene data a coloro che sono inseriti nei piani vendita.

Qualora le richieste siano superiori agli alloggi disponibili le istanze saranno elencate in ordine cronologico e si procederà al sorteggio tra quelle presentate in pari data.

Art. 11

(Scambi consensuali)

Al fine di favorire ed agevolare l'incontro e la soddisfazione delle esigenze degli inquilini, il Comune/Ente Gestore raccoglie le istanze congiunte volte ad ottenere un cambio alloggio consensuale.

Per accedere allo scambio consensuale occorre comunque che siano rispettate le condizioni di cui all'art. 5 del presente Regolamento.

Gli assegnatari interessati devono presentare al Comune/Ente Gestore richiesta di autorizzazione ad effettuare lo scambio dei rispettivi alloggi.

L'autorizzazione verrà data dal Comune/Ente Gestore che provvederà a far sottoscrivere agli interessati un nuovo contratto di locazione ed a redigere il verbale di consegna.

Queste mobilità sono effettuate comunque nel rispetto degli standard abitativi e in costanza del possesso dei requisiti di permanenza dell'erp.

Al fine di favorire la risoluzione delle condizioni di disagio abitativo lo stesso Comune/Ente gestore può proporre lo scambio consensuale tra gli assegnatari inclusi nella graduatoria.

Le spese di trasloco e voltura/attivazione delle utenze derivanti dallo scambio consensuale sono integralmente a carico degli inquilini.

Sono consentiti gli scambi consensuali fra utenti di Comuni diversi, da effettuare nei termini riportati nel presente regolamento.

Art.12

(Mobilità intercomunali)

La mobilità intercomunale per gli assegnatari di alloggi erp è ammessa in un ambito provinciale ed in caso di particolari e documentate necessità.

Il cambio alloggio sarà autorizzato dal Comune/Ente gestore, previa intesa tra il Comune di provenienza e quello di destinazione.

Della fattibilità della mobilità intercomunale, sulla base dei presupposti sopraindicati, sarà data la dovuta informazione agli assegnatari interessati al momento della presentazione dell'istanza.

Sono altresì consentiti, previa autorizzazione dei Comuni interessati, nell'ambito della mobilità intercomunale scambi consensuali tra assegnatari di Comuni diversi; tali scambi potranno essere eventualmente promossi dall'Ente Gestore.

Art 13

(Occupazione nuovo alloggio)

Quando venga concessa la mobilità, il nucleo dovrà occupare il nuovo alloggio entro la fine del mese in cui ha ricevuto le chiavi, riconsegnando quello precedentemente occupato entro il medesimo termine, ovvero altro indicato dal Comune/Ente gestore.

Se l'alloggio di provenienza non é stato liberato nel termine di cui sopra, l'assegnatario dovrà corrispondere il canone e le spese accessorie sia per l'alloggio avuto in mobilità, sia per quello occupato in precedenza. Nel caso in cui l'immobile rilasciato non venga liberato completamente, si applica quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento del contratto.

Art. 14

(Diritto all'informazione)

Il Comune/Ente gestore avrà cura di promuovere tutte le iniziative atte a garantire il diritto all'informazione degli assegnatari in merito alla gestione della mobilità 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;

eventuale istituzione di sportelli dedicati.

Sarà inoltre ricercata l'intesa con le parti sociali ogni qualvolta saranno definiti piani di recupero edilizio, piani di vendita e piani di razionalizzazione dell'uso degli alloggi erp.

Il Comune/Ente gestore curerà in modo particolare le forme di pubblicità al fine di far conoscere la disciplina e le modalità di gestione della mobilità adottando gli strumenti che riterrà idonei.

Allegato 1 : PARAMENTRI E PUNTEGGI PER LA DISCIPLINA E LA GESTIONE DELLA DOMANDA DI MOBILITA' DELL'UTENZA

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

INIDONEITÀ DELL'ALLOGGIO OCCUPATO		
	Condizione	Punti nuovo regolamento
1	a) per presenza nel nucleo familiare di persone con età uguale o superiore a 70 anni (il punteggio viene attribuito se l'alloggio è ubicato oltre il primo piano senza ascensore)	4
	b) per presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità motoria uguale o superiore al 67% (il punteggio può essere richiesto per inadeguatezze strutturali dell'alloggio quali piano, disposizione interna, servizi igienici ecc...)	6
SITUAZIONI DI SOTTOAFFOLLAMENTO		
2	a) per tre persone e oltre in meno rispetto allo standard	14
	b) per una o due persone in meno rispetto allo standard abitativo	12
SITUAZIONI DI SOVRAFFOLLAMENTO		
3	a) per tre persone e oltre in più rispetto allo standard abitativo	8
	b) per una o due persone in più rispetto allo standard abitativo (i punteggi di cui ai punti a) e b) non possono essere chiesti qualora il sovraffollamento sia determinato dalla presenza nel nucleo di persone in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, di ospiti o coabitanti Il punteggio può essere attribuito in caso di ampliamento del nucleo avente titolo per ricongiungimento familiare dovuto a sopravvenienza di figli, matrimonio, accoglienza di ascendenti o affini in linea ascendente, purchè ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 67%)	6
NON FUNZIONALE COMPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO RISPETTO ALLA COMPOSIZIONE DEL NUCLEO		
4	Non funzionale composizione dell'alloggio rispetto alla composizione del nucleo (il punteggio non può essere chiesto qualora la non funzionalità dell'alloggio sia dovuta alla presenza nel nucleo familiare di persone in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo	4

	assegnatario, di ospiti o coabitanti) (Il punteggio può essere attribuito in caso di ampliamento del nucleo avente titolo per ricongiungimento familiare dovuto a sopravvenienza di figli, matrimonio, accoglienza di ascendenti o affini in linea ascendente purchè ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 67%)	
AVVICINAMENTO A LUOGHI DI CURA E/O ASSISTENZA O AL LUOGO DI LAVORO		
5	Avvicinamento a luoghi di cura e/o assistenza o al luogo di lavoro	2
AVVICINAMENTO A FAMIGLIARI PER MOTIVI DI ASSISTENZA		
6	Avvicinamento a familiari per motivi di assistenza (il punteggio può essere chiesto da ultrasessantenni o portatori di invalidità uguale o superiore al 67% che vivono soli. Il punteggio può essere chiesto anche da anziani che vivono in coppia, se almeno uno dei due coniugi è ultrasessantenne o portatore di invalidità uguale o superiore al 67%. Il punteggio può essere richiesto sia dal nucleo anziano o con disabilità, sia dai familiari che devono prestare assistenza. La condizione va supportata dalla relazione dai Servizi sociali)	5
NECESSITÀ DI ALLOGGIO PIÙ GRANDE PER CONVIVENZA CON FAMIGLIARI, O CON PERSONE CON REGOLARE CONTRATTO DI LAVORO, AI FINI DI ASSISTENZA		
7	Necessità di alloggio più grande per convivenza con familiari, o con persone con regolare contratto di lavoro, ai fini di assistenza (il punteggio può essere chiesto da ultrasessantenni o portatori di invalidità uguale o superiore al 67% che vivono soli. Il punteggio può essere chiesto anche da anziani che vivono in coppia, se almeno uno dei due coniugi è ultrasessantenne o portatore di invalidità uguale o superiore al 67%).	6

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

(ART. 30 COMMA 5° E ART 32 COMMA 5° L.R. 24/2001 succ.mm.ii)

Art. 1

Oggetto

Il Comune, ai sensi della L.R. n. 24/2001 e succ.mm.ii., può individuare i casi nei quali l'emissione del provvedimento di decadenza può essere sospesa indicandone il termine massimo.

Art. 2

Forma della sospensione

La sospensione della decadenza sarà disposta con le medesime forme del provvedimento di decadenza e il beneficio della sospensione potrà essere accordato solo una volta, ad esclusione delle ipotesi di cui all'art. 7 – punto 2 del presente Regolamento.

Art. 3

Condizioni di ammissione

La sospensione potrà essere disposta solo dopo l'accertamento in contraddittorio con l'interessato dei fatti o delle condizioni che hanno determinato la fattispecie oggetto di decadenza.

E' condizione indispensabile per l'emissione del provvedimento di sospensione che l'assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone, servizi ed accessori, fatto salvo quanto previsto dall'art. 7 – punto 2 del presente Regolamento.

Il beneficio della sospensione verrà automaticamente meno anche nell'ipotesi di morosità sopravvenuta.

Art. 4

Durata del provvedimento di sospensione

Il provvedimento di sospensione non potrà avere un termine di durata superiore ad un anno, salvo casi particolari, da valutarsi di volta in volta da parte del Comune – e comunque non potrà superare la scadenza del contratto di locazione, ad eccezione dell'ipotesi della sospensione in caso di morosità prevista dal presente Regolamento.

Art. 5

Fattispecie per le quali può essere disposta la sospensione della decadenza

La sospensione della decadenza dall'assegnazione può essere disposta per le seguenti fattispecie:

1. abbandono non autorizzato dell'alloggio per un periodo superiore a tre mesi
2. morosità nel pagamento del canone e degli oneri accessori per un periodo superiore a tre mesi, salvo accollo da parte del Comune;
3. perdita del requisito del titolo di soggiorno biennale da parte dei componenti del nucleo assegnatario;
4. inadempimento all'obbligo di produrre periodicamente informazioni e documenti per l'accertamento dei requisiti per la permanenza in ERP;
5. gravi violazioni del regolamento d'uso;
6. gravi danni causati all'alloggio o alle parti comuni;
7. esecuzione di opere senza titolo;
8. sublocazione parziale;
9. accesso non consentito alla Polizia municipale o agli Agenti Accertatori;
10. titolarità, anche pro quota, di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili rilevante ai sensi dei criteri previsti dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, nei limiti di cui al successivo art. 7 punto 10.

Art. 6

Fattispecie per le quali non può essere disposta la sospensione della decadenza

La sospensione della decadenza dall'assegnazione non può mai essere disposta per le seguenti fattispecie:

1. sublocazione totale dell'alloggio assegnato;
2. violenze familiari ai sensi dell'art.30 comma 6bis L.R 24/2001 e succ. mm.ii.;
3. mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio, delle pertinenze e delle parti comuni;
4. secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio;
5. perdita dei requisiti di assegnazione ad eccezione di quello relativo al titolo biennale di soggiorno;
6. uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali.

Art. 7

Durata e prescrizioni del provvedimento di sospensione

La sospensione della decadenza è concessa, con determina del dirigente competente, nelle sole fattispecie di cui all'art. 5

Nella determina di sospensione – in cui andranno esplicitate le ragioni in base alle quali è stato deciso di accordare la sospensione - sarà specificato il periodo di durata della sospensione, nonché le prescrizioni che dovranno essere rispettate dall'assegnatario in decadenza durante la sospensione affinché il procedimento principale possa essere archiviato.

Dovrà inoltre essere specificato che nel caso di revoca della sospensione ovvero di mancato adempimento delle prescrizioni imposte, il procedimento principale di decadenza verrà ripreso.

In particolare:

1. in caso di decadenza avviata per abbandono ingiustificato e non autorizzato dell'alloggio, la sospensione potrà essere disposta quando vengano comprovate dall'assegnatario le ragioni dell'abbandono e le medesime vengano reputate dal Comune idonee a concedere un periodo di sospensione, di durata non superiore ad 1 anno, durante i quali verrà verificata puntualmente anche attraverso l'Ente gestore la regolare occupazione dell'alloggio;
2. in caso di morosità non sanata da oltre tre mesi nel pagamento del canone e degli oneri accessori per un periodo superiore a tre mesi dovuta a grave situazione personale, familiare o sociale del nucleo, la sospensione potrà essere accordata se il nucleo in decadenza sottoscrive con l'Ente gestore un piano di rientro del debito e lo rispetti. La sospensione accordata in tal caso avrà la stessa durata della dilazione concessa; il Comune farà periodici controlli sul rispetto dei termini stabiliti nel piano di recupero, concordato con l'assegnatario, relativamente alla somma capitale oltre agli interessi legali; in caso di mancato pagamento del dovuto, assumerà senz'altro il provvedimento di decadenza;
3. in caso di perdita del permesso di soggiorno biennale da parte dei componenti del nucleo assegnatario potrà essere disposta la sospensione per 6 mesi per verificare il riacquisto del requisito di accesso all'erp;
4. in caso di inadempimento all'obbligo di produrre periodicamente informazioni e documenti per l'accertamento dei requisiti per la permanenza in erp potrà essere disposta la sospensione al massimo per 3 mesi;
5. in caso di gravi violazioni del regolamento d'uso può essere disposta la sospensione per il periodo massimo di 3 mesi se l'assegnatario si impegna in forma scritta a non contravvenire più al regolamento d'uso ed a rimuovere a proprie spese tutte le conseguenze derivate dalla violazione;
6. in caso di gravi danni causati all'alloggio o alle parti comuni può essere disposta la sospensione al massimo per tre mesi se l'assegnatario si impegna in forma scritta ripristinare a proprie spese i danni causati rimuovendone le conseguenze;

7. in caso di esecuzione di opere senza titolo la sospensione può essere disposta per un periodo non superiore a tre mesi se l'assegnatario si impegna in forma scritta a eliminare a proprie spese le opere compiute ed a risarcire eventuali danni derivati;
8. in caso di sublocazione parziale dell'alloggio la sospensione può essere disposta per un periodo massimo di 1 mese, se l'assegnatario si impegna in forma scritta a ripristinare la regolare occupazione dell'alloggio erp come autorizzata;
9. in caso di accesso non consentito ad Agenti accertatori o alla Polizia Municipale la sospensione potrà essere disposta per un periodo non superiore a 1 mese nell'ipotesi in cui l'assegnatario si impegni, in forma scritta, a consentire l'accesso all'alloggio, ed alle relative pertinenze, agli agenti accertatori di cui all'art.34 bis della l.r. 24/2001 e ss.mm.ii.¹⁹ e agli agenti di polizia municipale, per le verifiche periodiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;
10. in caso di titolarità di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili considerata rilevante ai sensi dei criteri previsti dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, da parte di un componente del nucleo la sospensione della emissione del provvedimento di decadenza potrà essere disposta per un periodo non superiore a 6 mesi al fine di consentire all'interessato di rinunciare all'assegnazione e rilasciare l'alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Art. 8

Effetti del provvedimento di sospensione

Durante il periodo di sospensione, l'assegnatario continuerà a pagare il canone di locazione calcolato ai sensi dell'art.35 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii.²⁰ senza maggiorazioni.

Tuttavia, nel caso in cui la sospensione venga revocata o comunque alla stessa faccia seguito il provvedimento di decadenza, l'assegnatario è tenuto, in solido con i componenti il nucleo, al pagamento del canone di locazione maggiorato con decorrenza dalla data di adozione del provvedimento di decadenza.

Art. 9

Revoca del provvedimento di sospensione

In qualsiasi momento la sospensione accordata potrà essere revocata anzitempo, con determina dirigenziale motivata, qualora venga accertata la violazione delle prescrizioni imposte con l'atto di sospensione stesso, ovvero venga accertata la violazione di ulteriori fattispecie punite dalla L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii con la pronuncia di decadenza.

Art. 10

Effetti della revoca della sospensione o del mancato adempimento delle prescrizioni imposte.

In caso di revoca anticipata del provvedimento di sospensione, ovvero nel caso in cui venga accertato – al termine del periodo accordato di sospensione – che le prescrizioni imposte non sono state rispettate, verrà ripreso il procedimento di decadenza. Dalla data della sua adozione, verrà applicato il canone maggiorato, di cui al precedente art. 8.

Art. 11

Impegno al rilascio dell'alloggio

L'emissione del provvedimento di decadenza potrà essere sospeso per un periodo non superiore a sei mesi nell'ipotesi in cui l'assegnatario dichiari, in forma scritta, di voler rilasciare spontaneamente l'alloggio, riconoscendo contestualmente di essere incorso in una delle ipotesi di decadenza di cui all'art. 30 della L. R. n. 24/2001 e succ.mm.ii.²¹

E' comunque fatto salvo quanto previsto dagli art. 14 e 14 bis del Regolamento del contratto di locazione (accertamento delle violazioni e relative sanzioni).

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

TITOLO I –
DISPOSIZIONI GENERALI ED ELEMENTI COMUNI

Art. 1

Il presente Regolamento è redatto in ottemperanza ai disposti delle norme del Titolo VII Capo II del Codice Civile, degli artt. 9 e 10 della Legge n. 392/78, dell'art. 23 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.²², e della legge 220/2012, e disciplina le modalità di gestione condominiale nei fabbricati di erp a proprietà mista secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti e dal Codice Civile.

Art. 2

Entro il mese successivo alla data di stipula dei contratti di compravendita o dei contratti preliminari di vendita, il Comune/Ente gestore a ciò delegato promuove gli atti preliminari per la costituzione dell'Amministrazione condominiale negli edifici di erp a proprietà mista, indipendentemente dal numero degli alloggi ceduti provvedendo anche a convocare apposita assemblea. Dal momento della formale costituzione del condominio cessa per i proprietari e promittenti acquirenti l'obbligo di corrispondere al Comune/Ente gestore le quote per spese generali di amministrazione e manutenzione dell'edificio.

Art. 3

La partecipazione al condominio degli assegnatari in locazione di alloggi di erp compresi negli edifici gestiti in regime condominiale è obbligatoria. Essi hanno diritto di voto in luogo del Comune/Ente gestore per le deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico degli assegnatari, ad eccezione di quelle aventi ad oggetto: lavori di straordinaria manutenzione sulle parti comuni e sugli impianti tecnologici, lavori di innovazione e di manutenzione e ricostruzione ex artt. 1120, 1121, 1124 e 1125 Codice Civile, esperimento di azioni giudiziali nei confronti di Condomini, Assegnatari o Conduttori, modifica del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali. Dal momento della formale costituzione del condominio gli assegnatari in locazione sono tenuti a versare direttamente all'Amministratore le quote di propria competenza per i servizi a rimborso, per i servizi accessori e per la gestione degli spazi comuni.

Gli oneri di cui sopra relativi agli alloggi non assegnati, ai fini del presente Regolamento, competono al Comune/Ente gestore per tutto il periodo in cui gli stessi rimarranno vuoti, nella misura prevista dagli articoli seguenti.

Art. 4

Gli oneri connessi alla gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, relativamente agli alloggi di proprietà del Comune, sono determinati in misura corrispondente ai millesimi come risultanti dalle tabelle millesimali e competono agli assegnatari e al Comune nella misura prevista dal vigente Regolamento per la ripartizione degli oneri fra Comune e assegnatari, che qui si richiama quale parte integrante e sostanziale. Nelle more dell'acquisizione delle tabelle millesimali, ove mancanti, gli oneri vanno ripartiti in proporzione all'uso che ciascun condomino può fare delle parti comuni.

Art. 5

In caso di inadempimento da parte degli assegnatari delle obbligazioni nei confronti del condominio e degli altri condomini, il Comune/Ente gestore risponde in via subordinata dell'adempimento, fermo restando il diritto di rivalsa.

Art. 6

Nei fabbricati di erp non è ammessa la costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio. E' pertanto fatto espresso divieto ai proprietari dell'ultimo piano dell'edificio di elevare nuovi piani. Il divieto di costruire nuovi piani in sopraelevazione vale anche nei confronti del proprietario esclusivo del lastrico solare.

TITOLO II – DISCIPLINA DEI RAPPORTI DI PROPRIETA'

Art. 7

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, tutte le parti dell'edificio, le aree, le opere ed impianti necessari all'uso comune, come previsto dall'art. 1117 C.C. Rispetto alle modificazioni delle destinazioni d'uso ed alla tutela delle destinazioni d'uso, si richiamano le disposizioni rispettivamente dell'art. 1117-ter e art. 1117-quater C.C..

Art. 8

Per tutti gli effetti di cui all'art. 1123 del Codice Civile i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini sono quelli di cui alle tabelle millesimali redatte in conformità alle vigenti norme in materia.

Art. 9

Gli alloggi dei condomini dovranno essere destinati all'uso esclusivo di abitazione. Non è consentito l'impianto di uffici professionali, né esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalla Leggi e dai Regolamenti vigenti. I condomini dovranno 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.

Art. 10

Ogni condomino ed il Comune per conto dei propri assegnatari in locazione semplice, è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini e delle parti comuni e deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle riparazioni e ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea per la conservazione o il miglioramento delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento del danno conseguente.

Art. 11

L'Amministratore deve obbligatoriamente assicurare in modo adeguato l'intero stabile contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti condominiali, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea e deve provvedere a contrarre, a nome del condominio, la relativa polizza.

Nel caso in cui parte dello stabile risulti già assicurato l'Amministratore, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea, deve provvedere in accordo con i proprietari, a contrarre una adeguata polizza di assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti del fabbricato condominiale non assicurato.

Art. 12

Salvo diversa decisione, da deliberarsi da parte della Assemblea con la maggioranza prevista dal I° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento

delle parti comuni dell'edificio, per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini, assegnatari e conduttori in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno così come individuato nelle tabelle millesimali. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del condomino, o del gruppo di condomini, che ne trae specifica utilità.

Nella suddivisione degli oneri che riguardano il condominio, i rapporti tra Comune ed assegnatari sono disciplinati dal vigente [Regolamento per la ripartizione degli oneri](#) tra Comune ed assegnatari, Per quanto riguarda i criteri di ripartizione delle spese, si precisa che:

- a) le spese di manutenzione e di ricostruzione dei soffitti, dei solai, delle volte e dei lastrici solari, si dividono secondo le regole stabilite dagli artt. 1125 e 1126 del Codice Civile;
- b) le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale si dividono tra tutti i condomini secondo le regole stabilite dall'art. 1124 del Codice Civile;
- c) le spese per la pulizia delle scale e per il consumo dell'acqua condominiale si dividono in parti uguali tra i condomini, salvo diversa decisione dell'Assemblea;
- d) le spese per il consumo dell'acqua potabile vanno ripartite sulla base delle letture dei contatori divisionali ovvero, in mancanza dei detti contatori e previa decisione dell'Assemblea, in proporzione al numero dei componenti il nucleo familiare dei condomini, assegnatari o conduttori;
- e) le spese per il funzionamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ricostruzione dell'impianto acqua e quant'altro necessario al regolare funzionamento dell'impianto, saranno ripartite in proporzione ai millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato;
- f) le spese per il riscaldamento dell'alloggio e per la produzione di acqua calda sono ripartite sulla base delle letture dei contatori e dei millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato tenendo conto degli usi;
- g) le spese di manutenzione degli accessori esterni, dei cortili, delle aiuole, saranno divise tra i condomini, secondo la quota millesimale di pertinenza;
- h) le spese per il consumo della luce necessaria per illuminare androni, scale, il lastrico solare, i cortilivi e ogni altra spesa relativa alle parti comuni, vanno ripartite in parti uguali tra i condomini;
- i) i consumi di energia elettrica nonché le tasse, le spese di revisione e di manutenzione dell'ascensore saranno ripartite tra tutti i condomini dei rispettivi fabbricati secondo i criteri che saranno stabiliti dalla Assemblea condominiale;
- j) sono interamente a carico del condomino le spese di competenza degli alloggi vuoti per tutto il periodo in cui gli stessi non sono occupati.

Art. 13

Ai sensi dell'art. 1118 del Codice Civile nessun condomino può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese di conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali. Il condomino non può rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento o condizionamento, se dal suo distacco derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Il rinunziante è comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

TITOLO III –
ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 14

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- 1) l'Assemblea dei condomini e assegnatari;
- 2) l'Amministratore.

Art. 15

L'Assemblea dei condomini e assegnatari ha i poteri e le attribuzioni di cui all'art. 1135 del Codice Civile e in particolare provvede:

- a) alla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore, il cui incarico ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata;
- b) all'approvazione del preventivo annuale di spesa occorrente durante l'anno, del piano di riparto tra i condomini e gli assegnatari, nonché delle modalità di pagamento di dette spese;
- c) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione e dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) alla quantificazione della retribuzione annuale a favore dell'amministratore, sulla base del tariffario definito da ACER Ferrara ente gestore del patrimonio comunale, il cui importo va ripartito in parti uguali tra i condomini. Per gli alloggi di erp di proprietà del Comune l'onere del pagamento del compenso compete all'assegnatario;
- e) a deliberare, su proposta dell'amministratore, l'esperimento delle eventuali azioni giudiziali nei confronti dei condomini inadempienti nel pagamento delle spese di competenza;
- f) a deliberare l'apertura del conto corrente del condominio da utilizzare per i versamenti delle quote dovute da condomini e assegnatari e per i prelievi di somme da parte dell'amministratore, per i pagamenti da effettuare per conto del condominio;
- g) a disciplinare l'uso delle parti comuni e le modalità di fruizione dei servizi d'interesse comune;
- h) all'eventuale nomina del consiglio di condominio, composto da almeno tre persone negli edifici di almeno 12 unità immobiliari, da scegliere tra i condomini, gli assegnatari o i conduttori, con funzioni consultive e di controllo.

Art. 16

L'amministratore, le cui funzioni sono attribuite dal presente Regolamento e per quanto ivi non derogate, dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del Codice Civile, ha la rappresentanza degli interessi dei condomini e assegnatari e, in particolare, deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis C.C. e curare l'osservanza del presente Regolamento;
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento per ciascuno dei condomini;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- e) eseguire gli adempimenti fiscali;
- f) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 C.C.;
- g) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;
- h) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- i) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

- j) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 gg.;
- k) agire in giudizio per il recupero dei crediti nei confronti dei condomini, assegnatari e conduttori morosi;
- l) svolgere le funzioni di segretario verbalizzante nelle assemblee;
- m) ordinare lavori di pronto intervento, in caso di urgente indifferibilità, dandone comunicazione nella prima assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

Art. 17

L'assemblea ordinaria, così come quelle straordinarie, è convocata dall'amministratore con apposito avviso di convocazione da far pervenire almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani. Gli avvisi di convocazione devono contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione, gli argomenti da trattare e vanno recapitati ai condomini e/o conduttori ed agli assegnatari. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 C.C. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. E' vietata la trattazione e la decisione di argomenti non indicati nell'avviso di convocazione o indicati in modo generico con le espressioni: "varie ed eventuali", "comunicazioni dell'amministratore" o altre analoghe a meno che l'assemblea con la presenza di tutti i soggetti aventi diritto al voto non decida unanimemente di trattare argomenti non posti all'ordine del giorno. L'assemblea ordinaria per la trattazione degli argomenti di cui alle lettere a) b) c) d) e) dell'art.16 deve essere convocata entro centoottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario. La mancata convocazione entro detto termine costituisce valido motivo di revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile.

Art. 18

L'assemblea ordinaria e le assemblee straordinarie in prima convocazione sono regolarmente costituite con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120 – secondo comma, 1122-ter nonché 1135 – terzo comma – del Codice Civile, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 C.C.. Le deliberazioni di cui all'art. 1120 – primo comma e all'art. 1122-bis – terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. I conduttori partecipano alle adunanze:

- con diritto di voto in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria;
- senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Gli assegnatari partecipano alle adunanze con diritto di voto in luogo del Comune, per le materie indicate al precedente art. 3; senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative a tutti gli altri argomenti.

Art. 19

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, per cui prima dell'inizio dei lavori l'amministratore fa constatare la regolare convocazione e costituzione dell'assemblea e propone la nomina di un presidente. Nominato il presidente, l'amministratore assume le funzioni di segretario ed annota sull'apposito libro verbali la discussione, le deliberazioni assunte con le relative votazioni e le eventuali osservazioni e dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale. Il verbale dei lavori dell'assemblea verrà firmato dal presidente e dal segretario seduta stante o nella successiva prima adunanza. Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea si applicano le norme previste dall'art. 1137 del Codice Civile. L'eventuale azione di annullamento della delibera non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 20

I condomini devono comunicare il proprio domicilio all'amministratore. In difetto di detta comunicazione il condomino si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, nell'alloggio di sua proprietà. In caso di trasferimento di proprietà, oltre gli obblighi di legge, il condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'amministratore le generalità e il domicilio del nuovo proprietario;
- b) a far recepire espressamente al nuovo proprietario nell'atto di compravendita, tanto il contenuto del presente Regolamento, quanto le tabelle millesimali del fabbricato;
- c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dell'eventuale fondo di riserva.

Art. 21

In caso di mancata nomina dell'amministratore nella prima e nella seconda assemblea di costituzione del condominio, convocate dal Comune/Ente gestore, vi provvederà, a suo insindacabile giudizio, il Comune/Ente gestore.

Art. 22

I condomini, anche per conto dei propri conduttori, e gli assegnatari si obbligano a rispettare integralmente le norme del presente Regolamento e del Regolamento d'uso e di abitazione.

Art. 23

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento si fa espresso richiamo alle norme di legge e di regolamento ivi richiamate e alle disposizioni sulla comunione e sul condominio dettate dal Codice Civile.

TITOLO V
REGOLAMENTO D'USO E DI ABITAZIONE
Art.24

I condomini e gli assegnatari sono tenuti a :

- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. con senso di responsabilità e coscienza sociale, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di: sanità, igiene urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica;
- mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- 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 del presente Regolamento, sia per quanto attiene a qualsiasi altra motivazione di ogni natura ed origine, tale da pregiudicare il quieto vivere di condomini e assegnatari anche se estranei al fatto;
- 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. Le attività di gioco e ricreative sono vietate comunque su scale, pianerottoli ed in genere in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone;
- attenersi alle decisioni assunte in assemblea in ordine alla pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte, nonché per la corretta raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- 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.

Art.25

Ai condomini e agli assegnatari è fatto divieto di:

- 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 (solo per gli assegnatari) e dell'amministratore;
- depositare nei luoghi e negli spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve periodo fatte salve diverse disposizioni decise 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 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 ai 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 condomino. 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;
- 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, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, 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 ed in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- 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 garage 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 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 e ai posti auto; stazionarvi con i propri mezzi o farvi stazionare persone estranee al condominio;
- effettuare qualsiasi tipo di lavorazione o attività nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi o soffitte;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica del fabbricato, 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, e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- 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;
- utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma;
- installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune/Ente Gestore (solo per gli assegnatari) e dell'amministratore, e al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti.

Art. 26

Sarà preciso dovere del condomino vincolare il proprio inquilino o assegnatario agli obblighi del presente Regolamento, restando il proprietario responsabile di fronte al condominio di tutte le infrazioni al presente Regolamento, che il proprio inquilino o assegnatario dovesse commettere.

Art. 27

Le infrazioni al presente Regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino ad 800 euro. Le somme sono devolute al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. Nel caso in cui la violazione del Regolamento condominiale, da parte degli assegnatari di alloggi erp, riguardi azioni sanzionate anche dal Regolamento del contratto di locazione degli alloggi erp, l'amministratore ha l'obbligo di informare il Comune/Ente gestore, il quale provvederà a perseguire tali azioni secondo le modalità stabilite dal citato Regolamento.

Art. 28

Eventuali modifiche al presente Regolamento dovranno essere approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 C.C..

Art. 29

Sul/i luogo/luoghi di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibili anche ai terzi, è affissa una targa con la denominazione del condominio e l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore o di chi ne faccia le funzioni.

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

Art. 1

(L'Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni)

A sensi del Capo I° e II° della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. per gli immobili di erp nei quali la totalità delle unità immobiliari sia stata assegnata in locazione, la gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria degli immobili è attuata dagli assegnatari in forma di autogestione secondo i principi stabiliti dal presente Regolamento. Le disposizioni del presente Regolamento di autogestione costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto di locazione ed annullano ogni precedente forma di amministrazione.

Art. 2

(Costituzione dell'autogestione)

Il Comune/Ente gestore favorisce e promuove l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni nei fabbricati di erp.

L'autogestione è relativa ad uno o più fabbricati, ad una sola scala di un fabbricato di più scale qualora sia possibile una gestione autonoma dei servizi per la stessa, o ad un complesso di fabbricati che hanno in comune servizi accessori e parti comuni oppure esigenze di una gestione comune.

L'autogestione è formalmente costituita con apposita assemblea, promossa dal Comune/Ente gestore o dagli assegnatari, previo avviso di convocazione spedito almeno 5 giorni prima del suo svolgimento a tutti gli assegnatari, a mezzo di posta ordinaria, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani.

In caso di convocazione da parte degli assegnatari copia della stessa deve essere trasmessa al Comune/Ente gestore.

In questa assemblea si prende atto del Regolamento di autogestione e si eleggono le strutture dell'autogestione di cui all'art 4.

L'autogestione è regolarmente costituita quando è accettata da almeno il 51% degli assegnatari, ha validità di un anno e si intende rinnovata tacitamente.

L'autogestione può essere interrotta in qualsiasi momento su richiesta del Comune/Ente gestore o di almeno il 51% degli assegnatari.

L'interruzione deve essere debitamente motivata.

Al momento della costituzione dell'autogestione il Comune/Ente gestore redige e consegna al rappresentante dell'autogestione apposito verbale, sottoscritto dalle parti, in cui sono riportati i servizi comuni e i beni comuni, le pertinenze, gli impianti comuni e le loro condizioni.

Sono altresì consegnati la documentazione attestante la conformità e la sicurezza degli impianti, il libretto di fabbricato se esistente e l'elenco degli assegnatari.

Art. 3

(Compiti dell'autogestione)

L'autogestione ha per oggetto:

- la gestione dei costi diretti derivanti dall'uso e dalla fruizione delle parti comuni del fabbricato;
- la gestione dei costi diretti dei servizi accessori relativi al fabbricato;
- le modalità d'uso e di fruizione delle parti comuni e dei servizi accessori del fabbricato;
- la gestione delle spese attinenti alle attività sopra indicate.

L'autogestione disciplina l'uso degli spazi comuni, degli spazi verdi e dei locali a disposizione, rispettando la destinazione originaria.

Tale uso deve essere stabilito per scopi e finalità sociali che ne rispettino il godimento da parte di tutti gli assegnatari.

Nella gestione dei servizi e degli spazi comuni rientra la conduzione e la manutenzione ordinaria degli stessi e degli impianti nei termini e secondo le ripartizioni di cui al Regolamento del contratto di locazione.

Restano a carico esclusivo del Comune/Ente gestore gli adempimenti derivanti dagli obblighi di legge o di regolamento di competenza della proprietà degli immobili.

Art. 4

(Organi dell'autogestione)

Sono organi dell'autogestione:

- l'assemblea degli assegnatari;
- il rappresentante dell'autogestione;
- il comitato di gestione.

Art. 5

(Assemblea degli assegnatari)

L'assemblea è costituita da tutti gli assegnatari del fabbricato.

Ciascun componente del nucleo assegnatario avente titolo può partecipare validamente all'assemblea in sostituzione del titolare assente.

Ogni assegnatario può farsi rappresentare da altra persona con delega scritta. Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Il Comune/Ente gestore partecipa con diritto di voto alle assemblee qualora vi siano alloggi non assegnati o occupati senza titolo.

L'assemblea si riunisce in via ordinaria entro e non oltre 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo.

L'assemblea si riunisce in via straordinaria tutte le volte che il rappresentante dell'autogestione o il comitato di gestione lo ritenga necessario o quando ve ne sia richiesta da parte del Comune/Ente gestore o di almeno un quarto degli assegnatari.

In modo particolare l'assemblea provvede:

- a costituire e ad interrompere l'autogestione;
- a nominare e revocare il rappresentante dell'autogestione;
- a nominare e revocare l'eventuale comitato di gestione;
- ad approvare i bilanci preventivi ed i rendiconti annuali;
- a deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione;
- a stabilire l'eventuale compenso del rappresentante dell'autogestione;
- ad individuare i criteri per la ripartizione delle spese;
- ad approvare gli atti assunti dal rappresentante dell'autogestione in via straordinaria;
- a deliberare i programmi di manutenzione ordinaria dei servizi accessori e spazi comuni ;
- ad approvare i regolamenti interni;
- ad approvare l'esperimento di azioni legali contro gli assegnatari e contro i terzi proposte dal rappresentante dell'autogestione.

Art. 6

(Convocazione e modalità di svolgimento dell'assemblea)

L'assemblea è convocata a cura del rappresentante dell'autogestione mediante recapito di avviso individuale a tutti gli assegnatari almeno 5 giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea, e della data e ora della riunione in seconda convocazione.

L'assemblea si intende validamente costituita quando siano presenti almeno i due terzi degli assegnatari in prima convocazione e almeno un terzo in seconda convocazione.

Le deliberazioni, comprese quelle relative ai bilanci e ai regolamenti, si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti.

Gli assegnatari ed i loro delegati presenti alla riunione devono nominare tra loro, di volta in volta, un presidente e un segretario.

Il segretario ha il compito di redigere il verbale dell'assemblea su apposito libro verbali.

Per le impugnazioni dell'assemblea si applica quanto previsto dall'art. 1137 del codice civile.

Il verbale dei lavori dell'assemblea verrà firmato dal presidente e dal segretario.

Copia del verbale verrà esposta negli appositi spazi riservati alle comunicazioni e verrà trasmessa agli assegnatari assenti.

Agli assegnatari che ne facciano richiesta deve essere rilasciata copia del verbale di assemblea entro 30 giorni dalla data dell'assemblea stessa.

Il rappresentante dell'autogestione ha l'obbligo di convocare l'assemblea degli assegnatari oltre che alle scadenze previste dal presente Regolamento ogni qualvolta ne facciano richiesta un quarto degli assegnatari o il Comune/Ente gestore.

Art. 7

(Rappresentante dell'autogestione)

Il rappresentante dell'autogestione è nominato dall'assemblea e deve essere scelto tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione.

Se nessuno degli assegnatari accetta di diventare rappresentante dell'autogestione, la gestione dei servizi e degli spazi comuni sarà assunta da ACER, in qualità di ente gestore del patrimonio di erp, per conto del Comune.

Per la nomina del rappresentante dell'autogestione occorre il voto favorevole della maggioranza dei facenti parte dell'autogestione.

Il rappresentante dell'autogestione dura in carica un anno e può essere riconfermato.

L'assemblea può per giustificati motivi revocare in ogni momento il rappresentante dell'autogestione con la stessa maggioranza di cui al 4° comma dell'art. 6.

In caso di dimissioni volontarie il rappresentante dell'autogestione deve assolvere il proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo rappresentante, che dovrà essere effettuata entro 60 giorni dalla data delle dimissioni.

Art. 8

(Compiti del rappresentante dell'autogestione)

Il rappresentante dell'autogestione ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con terzi e con il Comune/Ente gestore.

Il rappresentante dell'autogestione provvede all'inizio di ciascun esercizio a redigere un preventivo da cui risultino:

- le spese che si prevedono nell'esercizio per i servizi autogestiti;
- le quote a carico di ciascun assegnatario;
- la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ciascuna nelle voci suddette.

Alla fine di ciascun esercizio il rappresentante dell'autogestione deve redigere un rendiconto distinto nelle voci suddette, da cui risultino le spese effettivamente sostenute con la suddivisione degli oneri a carico di ciascun assegnatario, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

Il rappresentante dell'autogestione deve:

- tenere il registro dei verbali dell'assemblea degli assegnatari;
- tenere il registro di cassa sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro;
- convocare l'assemblea degli assegnatari;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari ;

- curare l’osservanza del Regolamento per l’uso degli alloggi e degli spazi comuni;
- riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
- provvedere all’apertura di un conto corrente intestato all’autogestione da utilizzarsi per la riscossione delle quote di competenza;
- gestire e riscuotere le quote di partecipazione degli assegnatari ai costi connessi ai programmi di miglioramento dei servizi accessori e degli spazi comuni approvati dall’assemblea;
- rendere conto della sua gestione alla fine di ogni anno all’assemblea degli assegnatari e al Comune/Ente gestore;
- stipulare in nome dell’autogestione i contratti per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e i contratti che si rendessero necessari restando ferma in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti dei terzi e del Comune/Ente gestore;
- assicurare, con il concorso del comitato di gestione se esistente, l’osservanza del presente Regolamento;
- proporre, con il concorso del comitato di gestione se esistente, il regolamento interno da sottoporsi all’approvazione dell’assemblea. Tale regolamento non deve essere in contrasto con le regole generali predisposte dal Comune/Ente gestore con appositi regolamenti e con quanto previsto dalla vigente normativa;
- segnalare tempestivamente al Comune/Ente gestore, che procederà al recupero a termini di legge, eventuali situazioni di morosità riguardanti le quote per servizi;
- segnalare immediatamente eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti nonché al Comune/Ente gestore;
- agire e rappresentare in giudizio l’autogestione nei confronti di terzi nell’ambito delle attribuzioni sue e dell’autogestione. Qualora il contenuto delle citazioni e dei provvedimenti dell’autorità amministrativa esorbiti dalle attribuzioni del rappresentante dell’autogestione, questi è tenuto a darne notizia agli assegnatari ed al Comune/Ente gestore.

Al rappresentante dell’autogestione può venire attribuito dall’assemblea degli assegnatari un compenso da addebitarsi alle spese comuni.

Il rappresentante dell’autogestione per lo svolgimento delle funzioni sopraindicate si avvale della collaborazione e del contributo del comitato di gestione se nominato.

Art. 9

(Comitato di gestione)

Il comitato di gestione è eletto dall’assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei facenti parte dell’autogestione.

I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari facenti parte dell’autogestione.

Il comitato di gestione è composto da un minimo di tre ad un massimo di cinque membri, dura in carico un anno e può essere riconfermato.

Il comitato si riunisce periodicamente in base alle esigenze.

Delle riunioni va redatto apposito verbale.

Del comitato fa parte di diritto come segretario il rappresentante dell’autogestione.

Il comitato assegna ad ogni componente compiti specifici.

Sono compiti del comitato:

- organizzare e realizzare il lavoro necessario al migliore funzionamento dei servizi comuni;
- fare osservare le norme regolamentari,
- rappresentare l’unità dell’autogestione a livello di complessi di stabili mantenendo rapporti con il Comune/Ente gestore e con le OO.SS degli assegnatari per tutti i problemi connessi all’autogestione;
- dirimere controversie di ogni genere in ordine ai servizi comuni.

Il comitato collabora con il rappresentante dell’autogestione.

Art. 10

(Obblighi degli assegnatari)

Gli assegnatari devono attenersi al contratto di locazione, al [Regolamento del contratto di locazione](#), al presente Regolamento, nonché al regolamento interno e alle deliberazioni dell'assemblea.

Gli assegnatari che acquistano l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente Regolamento fino alla costituzione del condominio. Sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento anche i conduttori di negozi e locali compresi nel fabbricato in autogestione.

Nessun assegnatario o occupante di alloggio erp può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberate in sede di assemblea, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune.

A carico degli assegnatari può essere costituito, con delibera dell'assemblea, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione.

Le spese vengono sostenute dagli assegnatari in misura proporzionale al valore della porzione di immobile loro assegnata in godimento, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire agli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise secondo piani di riparto redatti proporzionalmente all'uso.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla gestione e alla manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni sono a carico del gruppo di assegnatari che ne trae utilità.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote nelle forme richieste e alle scadenze fissate. Decorso tale termine vengono applicati gli interessi legali.

Le somme dovute e non pagate vengono richieste dal rappresentante dell'autogestione al Comune/Ente gestore, il quale provvede al subentro nei confronti dell'autogestione e al conseguente recupero nei confronti degli assegnatari attraverso le bollette di riscossione del canone di locazione richiedendo, oltre agli interessi legali, un rimborso spese pari ad una percentuale dell'insoluto pari al 10% con un minimo di euro 5.

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/Ente gestore può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Tutti i componenti del nucleo avente diritto sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la gestione dei servizi comuni.

La morosità nel pagamento dei servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione.

In caso di inottemperanza e di mancata sanatoria, scaduto il termine fissato, il Comune/Ente gestore potrà esperire azione giudiziaria per il recupero del credito .

Qualora l'assegnatario si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, il Comune/Ente gestore pronuncia la decadenza salvo i casi di sospensione della stessa di cui ai commi 4° e 5° dell'art. 32 della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.²³ (sanatoria della morosità attraverso piani di recupero ovvero gravi e comprovate situazioni personali o familiari del nucleo assegnatario) e di cui all'art. 7 – punto 2 del [Regolamento di sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza](#) .

Art. 11

(Diritti degli assegnatari)

Gli assegnatari sono di diritto membri dell'autogestione sulla base dell'assegnazione ottenuta.

Tale diritto è irrinunciabile e cessa contemporaneamente al venir meno, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

Il rappresentante dell'autogestione è tenuto a mettere a disposizione degli assegnatari la documentazione dell'autogestione, a fornire su richiesta, salvo rimborso della spesa, copia della rendicontazione periodica, nonché a fornire loro ogni chiarimento che si renda necessario, nel rispetto della normativa per la tutela della privacy.

Art. 12

(Poteri e doveri del Comune/Ente gestore)

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione, è riconosciuto al Comune/Ente gestore il potere di ispezione e di controllo.

Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, il Comune/Ente gestore procederà a notificare i rilievi effettuati al rappresentante dell'autogestione e, nel caso di non intervento dell'autogestione, provvederà a sospendere l'Autogestione (assumendo la gestione del fabbricato in attesa che si ripristinino le condizioni atte a garantirne il normale funzionamento) e provvederà ad eseguire gli interventi necessari con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Il Comune/Ente gestore può in qualunque momento esercitare poteri di verifica nell'attività complessiva dell'autogestione, tendenti ad accertare la corretta gestione della stessa.

Qualora si riscontrassero gravi irregolarità nell'esercizio dell'autogestione, il Comune/Ente gestore richiede la convocazione dell'assemblea per interrompere l'autogestione in attesa di appurare il ripristinarsi delle condizioni atte a garantirne un corretto funzionamento. Sono casi di grave irregolarità: la mancata richiesta di subentro per morosità da canone e servizi; i gravi problemi di convivenza; la mancata manutenzione delle parti comuni, non risolvibile nemmeno dopo apposita contestazione da parte dell'Azienda (non sono ammissibili interventi dentro agli alloggi da assegnare, in quanto la competenza dell'autogestione si limita alle parti comuni).

Il Comune/Ente gestore in caso di morosità da parte degli assegnatari nel pagamento delle quote per servizi, subentra agli stessi versando all'autogestione quanto dovuto e provvede al recupero delle somme nei confronti degli assegnatari nei termini e nei modi previsti per la morosità da canone e di cui si è detto al precedente art. 10.

Il Comune/Ente gestore ha l'obbligo di recuperare la morosità a carico degli assegnatari senza oneri per l'autogestione

Nei confronti dell'assegnatario inadempiente il Comune/Ente gestore applicherà il disposto dell'articolo 30 lett. d) e l'articolo 32 comma 2° della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.²⁴ salvo quanto previsto dall'articolo 32 al commi 4° e 5° e dall'art. 7 punto 2 del Regolamento comunale di sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza.

Qualora nel fabbricato vi siano alloggi vuoti, il Comune/Ente gestore provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi.

Al fine di consentire la corretta ed efficiente attuazione dell'autogestione il Comune/Ente gestore, ai sensi del 2° comma dell'art. 22 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.²⁵, ha il compito di fornire alle autogestioni la necessaria assistenza tecnica amministrativa e legale per la loro costituzione e funzionamento.

Art 13

(Gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni nei fabbricati in locazione)

Nei fabbricati erp interamente in locazione, qualora non risulti possibile la costituzione o il proseguimento dell'autogestione, la gestione dei servizi e degli oneri accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria è attuata attraverso l'Ente Gestore, secondo quanto previsto e disciplinato negli articoli precedenti.

L'attivazione di questa forma di gestione è promossa dal Comune/Ente gestore o dagli assegnatari; e in qualsiasi momento è possibile interromperla per ripristinare l'autogestione.

Gli assegnatari hanno l'obbligo di corrispondere, oltre alle quote di competenza per i servizi comuni e gli oneri accessori, il compenso per l'attività di amministrazione.

PARTE VII

ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI E NORMA FINALE - TRANSITORIA

Art. 1

(Entrata in vigore, Abrogazioni e Norma finale - transitoria)

La presente raccolta di regolamenti entrerà in vigore a decorrere dalla sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Dalla medesima data verranno abrogati i regolamenti comunali che disciplinano la gestione del patrimonio comunale erp, sottoindicati:

- Delibera Consiglio Comunale n. 90 del 29/08/2007 “ Approvazione modifiche ed integrazioni al Regolamento Comunale per l’assegnazione di alloggi di ERP approvato con deliberazione C.C. n.163/2002 così come modificato con deliberazione C.C. n. 33/2004”;

- Delibera Consiglio Comunale n. 32 del 20/05/2004 “Approvazione regolamento comunale per l’uso, la ripartizione degli oneri, l’ospitalità e sanzioni negli alloggi di erp- Modifiche ed integrazioni”;

-Delibera Consiglio Comunale n. 77 del 24/11/2008 “Approvazione modifica del regolamento comunale per la disciplina e la gestione della mobilità degli alloggi erp di cui alle delibere C.C. n. 165 del 19/12/2000 e n. 31 del 20/05/2004”;

- Delibera Consiglio Comunale n. 29 del 20/05/2004 “Approvazione regolamento comunale per sospensione provvedimento di decadenza da assegnazione alloggio di erp- Modifiche ed integrazioni”

- Delibera Consiglio Comunale n. 168 del 19/12/2002 “Approvazione regolamento condominiale tipo per i fabbricati di edilizia residenziale pubblica”;

- Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 20/05/2004 “Delibera C.C: n. 166 del 19/12/2002 – Approvazione regolamento comunale per autogestione fabbricati di erp – Modifiche ed integrazioni”

Le procedure di decadenza per grave violazione del Regolamento d’uso non ancora concluse alla data di adozione del nuovo Regolamento rimangono valide ed efficaci.

La graduatoria di assegnazione e la graduatoria di mobilità approvate in base ai precedenti regolamenti cesseranno di avere efficacia dall’entrata in vigore della presente raccolta di regolamenti .

Le domande di assegnazione e di mobilità presentate prima della predetta data di entrata in vigore andranno riconfermate a cura degli interessati tenendo presente le nuove condizioni di punteggio.

Il Comune/Ente gestore assicura la massima diffusione della comunicazione per la raccolta delle riconferme e delle nuove domande.

Le esclusioni dalla graduatoria di mobilità già disposte ai sensi del regolamento comunale precedente avranno durata pari ad anni 3, come previsto dal regolamento in base al quale sono state adottate, mentre le nuove esclusioni invece saranno soggette al termine quinquennale previste dal presente Regolamento.

Nella gestione delle istanze e dei dati raccolti in ottemperanza dei regolamenti adottati, il Comune provvede al trattamento dei dati sensibili nei termini e con le modalità previste dal decreto legislativo n. 196/2003 (Codice in materia 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, mobilità, decadenza e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

È ammessa la comunicazione al soggetto gestore dei dati personali compresi quelli sensibili, finalizzata ad una migliore gestione patrimoniale degli alloggi erp.

Per quanto non espressamente previsto nella presente raccolta di regolamenti, si farà riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alla normativa applicabile all'edilizia residenziale pubblica.

Note

¹ Art. 30 Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta del soggetto gestore, nei confronti del nucleo avente diritto che, nel corso del rapporto di locazione:

- a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
- b) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali ovvero abbia gravemente contravvenuto al regolamento d'uso degli alloggi;
- c) abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;
- d) si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, fatto salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32;
- e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, indicati alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 15;
- f) abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15;
- g) 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;
- h) abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. È fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal comune;
- h bis) non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori di cui all'articolo 34 bis e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;
- h ter) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;
- h quater) abbia opposto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, comma 3.

2. La decadenza è dichiarata dal comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:

- a) nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), h bis) e h ter), la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, nonché l'inibizione della presentazione della domanda per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza, e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga;
- b) nei casi di cui al comma 1, lettere e), f), g), h) e h quater), l'automatica disdetta del contratto di locazione e 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.

3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera f), per il quale il comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

4. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma definita dal regolamento di cui all'articolo 25, comma 3, oltre al canone di locazione maggiorato indicato al comma 3 del presente articolo.

4 bis. Il provvedimento, in base all'articolo 11, comma dodicesimo, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), 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.

5. Il Comune può individuare, con regolamento, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza di cui al comma 2 può essere sospesa, indicandone il termine massimo.

5 bis. Su istanza dell'interessato, il comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1, lettera f), 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 dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.

6. Il Comune può promuovere appositi programmi per la realizzazione di abitazioni, in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi delle lettere e), f) e g) del comma 1.

6 bis. Nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di erp. Agli altri componenti si applica quanto previsto dall'articolo 27, comma 1.

6 ter. 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 la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio di erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio di erp, secondo la disciplina da definirsi con successivo atto di Giunta regionale.

² Art. 32 Morosità: 4. Il Comune, prima della dichiarazione di decadenza, verifica la possibilità di sanare la morosità attraverso un piano di recupero, concordato con l'assegnatario, che preveda il pagamento della somma dovuta maggiorata degli interessi legali.

5. Il Comune può sospendere l'assunzione del provvedimento di decadenza per morosità qualora constati che la stessa è dovuta a gravi situazioni personali o familiari dell'assegnatario, accollandosi in tutto o in parte il pagamento del canone di locazione e delle quote di servizi

³ Art. 30 Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta del soggetto gestore, nei confronti del nucleo avente diritto che, nel corso del rapporto di locazione:

c) abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;

d) si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, fatto salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32;

f) abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15;

g) 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;

h) abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. È fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal comune;

h bis) non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori di cui all'articolo 34 bis e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;

h ter) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;

h quater) abbia opposto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, comma 3.

2. La decadenza è dichiarata dal comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:

a) nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), h bis) e h ter), la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, nonché l'inibizione della presentazione della domanda per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza, e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga;

b) nei casi di cui al comma 1, lettere e), f), g), h) e h quater), l'automatica disdetta del contratto di locazione e 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.

3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera f), per il quale il comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

4. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma definita dal regolamento di cui all'articolo 25, comma 3, oltre al canone di locazione maggiorato indicato al comma 3 del presente articolo.

4 bis. Il provvedimento, in base all'articolo 11, comma dodicesimo, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), 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.

5. Il Comune può individuare, con regolamento, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza di cui al comma 2 può essere sospesa, indicandone il termine massimo.

5 bis. Su istanza dell'interessato, il comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1, lettera f), 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 dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.

6. Il Comune può promuovere appositi programmi per la realizzazione di abitazioni, in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi delle lettere e), f) e g) del comma 1.

6 bis. Nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di erp. Agli altri componenti si applica quanto previsto dall'articolo 27, comma 1.

6 ter. 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 la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio di erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio di erp, secondo la disciplina da definirsi con successivo atto di Giunta regionale.

⁴ Art. 27 Subentro, ospitalità temporanea e coabitazione

1. I componenti del nucleo originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario, di abbandono dell'alloggio, nonché nel caso previsto dall'articolo 30, comma 6 bis. Hanno diritto al subentro anche coloro che siano venuti a fare parte del nucleo per ampliamento dello stesso a seguito di matrimonio, stabile convivenza nei casi previsti dal comma 2, nascita, ricongiungimento di figli, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziario, nonché per accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 66 per cento.

2. La stabile convivenza comporta la modifica della composizione del nucleo originario quando ricorrono le seguenti condizioni :

a) la convivenza è instaurata per le finalità di cui all'articolo 24, comma 4;

b) l'avvio della convivenza è comunicato al Comune, il quale verifica la continuità e stabilità della convivenza, per un periodo di

almeno quattro anni;

c) la modifica della composizione del nucleo avente diritto è autorizzata dal Comune a seguito delle verifiche di cui alla lettera b) del presente comma.

3. Nel caso di decesso dell'assegnatario prima della decorrenza del termine di cui al comma 2, lettera b), il Comune può concedere al convivente il subentro, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate.

4. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice.

5. Fuori dai casi previsti dal comma 2, l'ospitalità temporanea e la coabitazione di soggetti esterni al nucleo dell'assegnatario, tra cui le persone che prestano assistenza a componenti del nucleo acquisendo la residenza anagrafica, si attuano secondo quanto disposto dal regolamento comunale d'uso degli alloggi. In nessun caso l'ospitalità temporanea e la coabitazione comportano modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono titolo al subentro.

⁵ Art. 30 Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta del soggetto gestore, nei confronti del nucleo avente diritto che, nel corso del rapporto di locazione:

e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, indicati alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 15;

f) abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15;

g) 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;

h) abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. È fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal comune;

h quater) abbia opposto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, comma 3.

2. La decadenza è dichiarata dal comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:

a) nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), h bis) e h ter), la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, nonché l'inibizione della presentazione della domanda per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza, e comunque, nei casi di inadempimento nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga;

b) nei casi di cui al comma 1, lettere e), f), g), h) e h quater), l'automatica disdetta del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal trentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.

3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera f), per il quale il comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

4. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma definita dal regolamento di cui all'articolo 25, comma 3, oltre al canone di locazione maggiorato indicato al comma 3 del presente articolo.

4 bis. Il provvedimento, in base all'articolo 11, comma dodicesimo, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), 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.

5. Il Comune può individuare, con regolamento, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza di cui al comma 2 può essere sospesa, indicandone il termine massimo.

5 bis. Su istanza dell'interessato, il comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1, lettera f), 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 dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.

6. Il Comune può promuovere appositi programmi per la realizzazione di abitazioni, in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi delle lettere e), f) e g) del comma 1.

6 bis. Nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di erp. Agli altri componenti si applica quanto previsto dall'articolo 27, comma 1.

6 ter. 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 la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio di erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio di erp, secondo la disciplina da definirsi con successivo atto di Giunta regionale.

⁶ Art. 32 Morosità: 4. Il Comune, prima della dichiarazione di decadenza, verifica la possibilità di sanare la morosità attraverso un piano di recupero, concordato con l'assegnatario, che preveda il pagamento della somma dovuta maggiorata degli interessi legali.

5. Il Comune può sospendere l'assunzione del provvedimento di decadenza per morosità qualora constati che la stessa è dovuta a gravi situazioni personali o familiari dell'assegnatario, accollandosi in tutto o in parte il pagamento del canone di locazione e delle quote di servizi

⁷ Art. 32 Morosità: 4. Il Comune, prima della dichiarazione di decadenza, verifica la possibilità di sanare la morosità attraverso un piano di recupero, concordato con l'assegnatario, che preveda il pagamento della somma dovuta maggiorata degli interessi legali.

5. Il Comune può sospendere l'assunzione del provvedimento di decadenza per morosità qualora constati che la stessa è dovuta a gravi situazioni personali o familiari dell'assegnatario, accollandosi in tutto o in parte il pagamento del canone di locazione e delle quote di servizi

⁸ Art. 28 Mobilità :1. Il Comune disciplina, con regolamento, la mobilità degli assegnatari negli alloggi di erp, in conformità ai seguenti principi:

- a) la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per l'inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, per oggettivo sottoutilizzo dell'alloggio rispetto al numero degli occupanti, nonché per dare soluzione a particolari condizioni di disagio abitativo o sociali o per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura e assistenza;
- b) la mobilità può essere attivata d'ufficio per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte ovvero per altri gravi motivi specificamente individuati dal regolamento comunale.

⁹ Art. 20 Ambito di applicazione

1. Il presente Titolo ha per oggetto l'assegnazione, la gestione ed il canone di locazione degli alloggi di erp, intesi come le unità immobiliari ad uso abitativo, ivi comprese le relative pertinenze, site nel territorio regionale che presentano i seguenti requisiti:

- a) la proprietà pubblica, dello Stato, dei Comuni, degli altri Enti locali e degli IACP;
- b) l'essere state recuperate, acquistate o realizzate, in tutto o in parte, con contributi pubblici;
- c) l'essere destinate senza alcun limite di tempo alla locazione al canone definito dall'art. 35.

2. Sono alloggi di erp, in particolare:

- a) gli alloggi di erp, come individuati in vigenza della L.R. n. 12 del 1984 come modificata e integrata;
- b) gli alloggi realizzati con i piani di reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560;
- c) gli alloggi che saranno realizzati con i contributi di cui al comma 1 dell'art. 12.

¹⁰ Art. 32 Morosità : 4. Il Comune, prima della dichiarazione di decadenza, verifica la possibilità di sanare la morosità attraverso un piano di recupero, concordato con l'assegnatario, che preveda il pagamento della somma dovuta maggiorata degli interessi legali.

5. Il Comune può sospendere l'assunzione del provvedimento di decadenza per morosità qualora constati che la stessa è dovuta a gravi situazioni personali o familiari dell'assegnatario, accollandosi in tutto o in parte il pagamento del canone di locazione e delle quote di servizi

¹¹ art. 24 Requisiti per l'accesso - commi 3 e 4:

3. Ai fini della presente legge per nucleo avente diritto s'intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo purché conviventi, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado.

4. Ai fini della presente legge per nucleo avente diritto si intende anche quello fondato sulla stabile convivenza more uxorio, nonché il nucleo di persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale forma di convivenza, salvo che ne sia derivata la nascita di figli, deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa del nucleo, essere stata instaurata almeno due anni prima della data di presentazione della domanda di assegnazione ed essere comprovata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

¹² Art. 27 Subentro, ospitalità temporanea e coabitazione

1. I componenti del nucleo originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario, di abbandono dell'alloggio, nonché nel caso previsto dall'articolo 30, comma 6 bis. Hanno diritto al subentro anche coloro che siano venuti a fare parte del nucleo per ampliamento dello stesso a seguito di matrimonio, stabile convivenza nei casi previsti dal comma 2, nascita, ricongiungimento di figli, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziario, nonché per accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 66 per cento.

2. La stabile convivenza comporta la modifica della composizione del nucleo originario quando ricorrono le seguenti condizioni :

- a) la convivenza è instaurata per le finalità di cui all'articolo 24, comma 4;
- b) l'avvio della convivenza è comunicato al Comune, il quale verifica la continuità e stabilità della convivenza, per un periodo di almeno quattro anni;
- c) la modifica della composizione del nucleo avente diritto è autorizzata dal Comune a seguito delle verifiche di cui alla lettera b) del presente comma.

3. Nel caso di decesso dell'assegnatario prima della decorrenza del termine di cui al comma 2, lettera b), il Comune può concedere al convivente il subentro, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate.

4. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice.

5. Fuori dai casi previsti dal comma 2, l'ospitalità temporanea e la coabitazione di soggetti esterni al nucleo dell'assegnatario, tra cui le persone che prestano assistenza a componenti del nucleo acquisendo la residenza anagrafica, si attuano secondo quanto disposto dal regolamento comunale d'uso degli alloggi. In nessun caso l'ospitalità temporanea e la coabitazione comportano modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono titolo al subentro.

¹³ Art. 34 bis Ispezione, controllo e sanzioni

1. Le attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi delle parti comuni, nonché l'applicazione delle relative sanzioni sono di competenza del comune, che le esercita in base al regolamento di cui all'articolo 25, comma 9.

2. Il comune può attribuire in tutto o in parte l'esercizio delle funzioni di cui al comma 1 al soggetto gestore. Il comune o il soggetto gestore nomina i propri agenti destinati ad effettuare gli accertamenti ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale).

3. Il regolamento di cui al comma 1 stabilisce, altresì, l'applicazione di sanzioni amministrative nei casi in cui l'assegnatario o altro occupante violi le norme del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni. I comuni possono destinare i proventi delle sanzioni amministrative anche alla manutenzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica.

4. Nei casi in cui la violazione del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni comporti danni al patrimonio, il comune o il soggetto gestore, previa formale contestazione dell'addebito, provvede ad imputare all'assegnatario il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati, ferma restando l'applicabilità delle procedure di decadenza o di risoluzione del contratto previste dagli articoli 30 e 31.

¹⁴ Art. 30 Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta del soggetto gestore, nei confronti del nucleo avente diritto che, nel corso del rapporto di locazione:

a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;

b) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali ovvero abbia gravemente contravvenuto al regolamento d'uso degli alloggi;

c) abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;

d) si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, fatto salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32;

e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, indicati alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 15;

f) abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15;

g) 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;

h) abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. È fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal comune;

h bis) non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori di cui all'articolo 34 bis e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;

h ter) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;

h quater) abbia opposto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, comma 3.

2. La decadenza è dichiarata dal comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:

a) nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), *h bis*) e *h ter*), la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, nonché l'inibizione della presentazione della domanda per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza, e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga;

b) nei casi di cui al comma 1, lettere e), f), g), h) e *h quater*), l'automatica disdetta del contratto di locazione e 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.

3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera f), per il quale il comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

4. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma definita dal regolamento di cui all'articolo 25, comma 3, oltre al canone di locazione maggiorato indicato al comma 3 del presente articolo.

4 bis. Il provvedimento, in base all'articolo 11, comma dodicesimo, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), 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.

5. Il Comune può individuare, con regolamento, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza di cui al comma 2 può essere sospesa, indicandone il termine massimo.

5 bis. Su istanza dell'interessato, il comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1, lettera f), 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 dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.

6. Il Comune può promuovere appositi programmi per la realizzazione di abitazioni, in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi delle lettere e), f) e g) del comma 1.

6 bis. Nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di erp. Agli altri componenti si applica quanto previsto dall'articolo 27, comma 1.

6 ter. 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 la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio di

erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio di erp, secondo la disciplina da definirsi con successivo atto di Giunta regionale.

Art. 31 Risoluzione del contratto

1. Fuori dai casi di decadenza di cui al comma 1 dell'art. 30, il contratto può prevedere che la violazione di specifici obblighi, concordati in sede di stipula del contratto di locazione, comporta l'immediata risoluzione del contratto per inadempimento.

1 bis. L'atto con il quale il Comune dichiara la risoluzione del contratto ha la medesima natura ed effetti del provvedimento di cui all'articolo 30, comma 4-bis.

¹⁵ Art. 35 Canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi di erp è determinato dal comune sulla base dei parametri oggettivi stabiliti dall'Assemblea legislativa, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera c), previo parere del Consiglio delle Autonomie locali, e previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale, tenendo conto in particolare:

a) del valore dell'immobile e del reddito del nucleo dell'assegnatario valutato secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della L. 27 dicembre 1997, n. 449);

b) della necessità di una fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito.

2. Il Comune con apposito regolamento definisce le condizioni di applicazioni di tali canoni e i livelli della loro congruità alle situazioni economiche dei nuclei assegnatari. Il regolamento stabilisce anche le percentuali di maggiorazione di tali canoni da applicare ai nuclei assegnatari nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e la data di rilascio degli alloggi e da applicare nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28, comma 3.

3. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati. Tramite la riscossione del canone il soggetto gestore può incassare dagli assegnatari nelle forme e misure definite dal regolamento comunale di cui all'articolo 25, comma 9, le quote relative alle spese di manutenzione delle parti comuni, nonché una quota percentuale del risparmio dagli stessi ottenuto grazie ad interventi di risparmio energetico.

¹⁶ Art. 28 Mobilità

1. Il Comune disciplina, con regolamento, la mobilità degli assegnatari negli alloggi di erp, in conformità ai seguenti principi:

a) la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per l'inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, per oggettivo sottoutilizzo dell'alloggio rispetto al numero degli occupanti, nonché per dare soluzione a particolari condizioni di disagio abitativo o sociali o per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura e assistenza;

b) la mobilità può essere attivata d'ufficio per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte ovvero per altri gravi motivi specificamente individuati dal regolamento comunale.

2. In caso di mobilità per gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, il comune assicura il trasferimento dell'assegnatario possibilmente nello stesso edificio o in edifici di edilizia residenziale pubblica più vicini a quello occupato oppure, in assenza di alternative e compatibilmente con le condizioni soggettive dell'assegnatario, situati in un quartiere da lui indicato.

3. In caso di rifiuto non giustificato da gravi motivi della mobilità d'ufficio di cui alla lettera b) del comma 1, al primo rifiuto all'assegnatario viene applicato il canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2; al secondo rifiuto l'assegnatario viene dichiarato decaduto.

4. In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione, il comune deve assicurare che il trasferimento avvenga in altro alloggio e deve prestare formale garanzia circa i tempi di ultimazione dei lavori e sulla possibilità per l'assegnatario, su sua richiesta, di rientrare nell'alloggio alla conclusione degli interventi. Le spese di trasloco sono a carico del comune per quegli assegnatari che al momento di attivazione della procedura abbiano un reddito non superiore ai limiti di reddito determinati per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

¹⁷ Art. 37 Alienazione degli alloggi di erp

1. Gli alloggi erp possono essere alienati esclusivamente allo scopo di incrementare e di migliorare la dotazione di patrimonio residenziale pubblico e per l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio. I proventi delle alienazioni sono interamente destinati dal Comune allo sviluppo e alla qualificazione del patrimonio di erp.

2. In tale caso i comuni predispongono un programma di alienazioni e di reinvestimento per l'incremento e il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il programma è approvato dal comune d'intesa con il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative, di cui all'articolo 5, comma 3, ed è trasmesso alla Regione, per l'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza di cui all'articolo 17. Il programma di reinvestimento deve essere attuato non oltre cinque anni dall'incasso dei proventi. Il Comune tramite il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative, comunica alla Regione l'avvenuta attuazione del programma di reinvestimento.

3. Il programma è attuato attraverso un bando di vendita ad asta pubblica, assumendosi come prezzo base il valore di mercato dell'immobile, determinato dall'ente proprietario.

4. abrogato.

5. Agli attuali occupanti dell'alloggio è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, a seguito dell'espletamento delle procedure d'asta. La prelazione deve essere esercitata entro trenta giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta pubblica.

6. Il Comune, nell'attuazione del programma, prevede opportune misure per la salvaguardia dei diritti degli assegnatari che non intendono procedere all'acquisto. Nel caso si attivi la mobilità a seguito dell'alienazione dell'immobile si applica per le spese di trasloco quanto previsto all'articolo 28, comma 4.

7. abrogato.

8. È fatta salva la conclusione dei programmi di alienazione approvati ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560, nei limiti di quanto disposto dall'art. 96 della L.R. n. 3 del 1999.

¹⁸ Art. 35 Canone di locazione: 2. Il Comune con apposito regolamento definisce le condizioni di applicazioni di tali canoni e i livelli della loro congruità alle situazioni economiche dei nuclei assegnatari. Il regolamento stabilisce anche le percentuali di maggiorazione di tali canoni da applicare ai nuclei assegnatari nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e la data di rilascio degli alloggi e da applicare nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28, comma 3.

¹⁹ Art. 34 bis Ispezione, controllo e sanzioni

1. Le attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi delle parti comuni, nonché l'applicazione delle relative sanzioni sono di competenza del comune, che le esercita in base al regolamento di cui all'articolo 25, comma 9.

2. Il comune può attribuire in tutto o in parte l'esercizio delle funzioni di cui al comma 1 al soggetto gestore. Il comune o il soggetto gestore nomina i propri agenti destinati ad effettuare gli accertamenti ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale).

3. Il regolamento di cui al comma 1 stabilisce, altresì, l'applicazione di sanzioni amministrative nei casi in cui l'assegnatario o altro occupante violi le norme del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni. I comuni possono destinare i proventi delle sanzioni amministrative anche alla manutenzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica.

4. Nei casi in cui la violazione del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni comporti danni al patrimonio, il comune o il soggetto gestore, previa formale contestazione dell'addebito, provvede ad imputare all'assegnatario il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati, ferma restando l'applicabilità delle procedure di decadenza o di risoluzione del contratto previste dagli articoli 30 e 31.

²⁰ Art. 35 Canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi di erp è determinato dal comune sulla base dei parametri oggettivi stabiliti dall'Assemblea legislativa, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera c), previo parere del Consiglio delle Autonomie locali, e previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale, tenendo conto in particolare:

a) del valore dell'immobile e del reddito del nucleo dell'assegnatario valutato secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della L. 27 dicembre 1997, n. 449);

b) della necessità di una fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito.

2. Il Comune con apposito regolamento definisce le condizioni di applicazioni di tali canoni e i livelli della loro congruità alle situazioni economiche dei nuclei assegnatari. Il regolamento stabilisce anche le percentuali di maggiorazione di tali canoni da applicare ai nuclei assegnatari nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e la data di rilascio degli alloggi e da applicare nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28, comma 3.

3. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati. Tramite la riscossione del canone il soggetto gestore può incassare dagli assegnatari nelle forme e misure definite dal regolamento comunale di cui all'articolo 25, comma 9, le quote relative alle spese di manutenzione delle parti comuni, nonché una quota percentuale del risparmio dagli stessi ottenuto grazie ad interventi di risparmio energetico.

²¹ Art. 30 Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta del soggetto gestore, nei confronti del nucleo avente diritto che, nel corso del rapporto di locazione:

a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;

b) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali ovvero abbia gravemente contravvenuto al regolamento d'uso degli alloggi;

c) abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;

d) si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, fatto salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32;

e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, indicati alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 15;

f) abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15;

g) 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;

h) abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. È fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal comune;

h bis) non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori di cui all'articolo 34 bis e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;

h ter) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;

h quater) abbia opposto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, comma 3.

2. La decadenza è dichiarata dal comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:

a) nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), h bis) e h ter), la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, nonché l'inibizione della presentazione della domanda per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza, e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga;

b) nei casi di cui al comma 1, lettere e), f), g), h) e h quater), l'automatica disdetta del contratto di locazione e 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.

3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera f), per il quale il comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

4. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma definita dal regolamento di cui all'articolo 25, comma 3, oltre al canone di locazione maggiorato indicato al comma 3 del presente articolo.

4 bis. Il provvedimento, in base all'articolo 11, comma dodicesimo, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), 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.

5. Il Comune può individuare, con regolamento, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza di cui al comma 2 può essere sospesa, indicandone il termine massimo.

5 bis. Su istanza dell'interessato, il comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1, lettera f), 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 dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.

6. Il Comune può promuovere appositi programmi per la realizzazione di abitazioni, in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi delle lettere e), f) e g) del comma 1.

6 bis. Nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di erp. Agli altri componenti si applica quanto previsto dall'articolo 27, comma 1.

6 ter. 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 la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio di erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio di erp, secondo la disciplina da definirsi con successivo atto di Giunta regionale.

²² Art. 23 Edifici a proprietà mista

1. Negli edifici e nei complessi edilizi a proprietà mista, il Comune o il soggetto gestore a ciò delegato, attuano le modalità di gestione condominiale stabilite dalle leggi vigenti e dal codice civile, anche nel caso in cui permane la maggioranza pubblica della proprietà.

2. A tale scopo il Comune o il soggetto gestore convoca, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, l'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1135 del codice civile. Qualora mantenga la maggioranza del valore dell'intero edificio, il Comune o il soggetto gestore a ciò delegato può assumere la funzione di amministratore del condominio.

3. Gli assegnatari di alloggi erp compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo del Comune o del soggetto gestore, per le deliberazioni relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico degli assegnatari. A tal fine il Comune o il soggetto gestore o l'amministratore condominiale, nei casi previsti dalla normativa vigente, provvede alla necessaria convocazione della assemblea.

4. In caso di inadempimento da parte degli assegnatari delle obbligazioni nei confronti del condominio e degli altri condomini, il Comune o il soggetto gestore risponde in via subordinata dell'adempimento, fermo restando il diritto di regresso.

5. Nell'ambito dei documenti contabili del soggetto gestore sono evidenziate le situazioni di proprietà mista per singoli edifici o complessi immobiliari e le relative quote di partecipazione alle spese condominiali.

²³ Art. 32 Morosità : 4. Il Comune, prima della dichiarazione di decadenza, verifica la possibilità di sanare la morosità attraverso un piano di recupero, concordato con l'assegnatario, che preveda il pagamento della somma dovuta maggiorata degli interessi legali.

5. Il Comune può sospendere l'assunzione del provvedimento di decadenza per morosità qualora constati che la stessa è dovuta a gravi situazioni personali o familiari dell'assegnatario, accollandosi in tutto o in parte il pagamento del canone di locazione e delle quote di servizi

²⁴ Art. 30 Decadenza dall'assegnazione

d) si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, fatto salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32;

²⁵ Art. 22 Partecipazione degli assegnatari alla gestione del patrimonio

2. I Comuni e i soggetti gestori favoriscono l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria degli immobili, fornendo alle autogestioni le relative risorse finanziarie nonché l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessaria per la loro costituzione e funzionamento.