

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCAZIONE PERMANENTE A CANONE CALMIERATO

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina i requisiti per l'accesso, i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi destinati alla locazione permanente a canone calmierato.

Art. 2 – Ambito di applicazione del Regolamento

Le norme del presente Regolamento si applicano a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo, comprensive delle relative pertinenze, facenti parte del patrimonio comunale non E.R.P. del territorio dell'Unione di Comuni Valmarecchia, in locazione permanente.

Art. 3 - Modalità di assegnazione degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi in locazione permanente l'Unione provvede mediante una graduatoria chiusa, formulata sulla base delle domande pervenute alla data di chiusura del bando pubblico appositamente emanato

Il procedimento prevede le seguenti fasi:

- l'Unione provvede all'emanazione di un bando pubblico di assegnazione ogni volta che ne ravvisi la necessità sui propri distinti territori comunali, invitando i cittadini a presentare domanda nelle modalità indicate. Il bando deve contenere tutte le disposizioni e le procedure previste, nonché prevedere termini di apertura ed essere pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente per almeno giorni 30 (trenta) consecutivi;
- le domande ammesse concorrono alla formazione della graduatoria chiusa formata per ogni singolo comune facente parte dell'Unione, entro giorni 90 (novanta) dalla data di scadenza del bando di concorso, per l'assegnazione degli alloggi dichiarati in disponibilità entro il permanere della validità della graduatoria stessa.

2. L'assegnazione degli alloggi in locazione permanente è disposta in favore dei cittadini utilmente posizionati nella graduatoria sulla base dei criteri disciplinati dalle norme del presente Regolamento, tra i quali quelli relativi allo standard abitativo degli alloggi connesso alla composizione numerica del nucleo familiare richiedente.

3. Ai fini della formazione della graduatoria di cui al comma 1 del presente articolo il Settore competente dell'Unione provvede a pubblicare appositi bandi pubblici per invitare i cittadini a presentare le proprie domande, fermo restando che ogni cittadino inserito nella graduatoria può appartenere ad un unico nucleo familiare.

4. In relazione alle assegnazioni di alloggi adeguati handicap è formata una graduatoria speciale alla quale accedono i nuclei familiari al cui interno siano presenti persone portatori di handicap a ridotta mobilità che facciano uso per gli spostamenti di carrozzina. I nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione di alloggi adeguati handicap, verranno collocati nella graduatoria generale, con il punteggio ottenuto sulla base della condizioni di cui al successivo art. 6, a parità degli altri richiedenti, ma concorreranno prioritariamente all'assegnazione di alloggi privi di barriere architettoniche.

In assenza di patrimonio adeguato handicap, il nucleo familiare al cui interno sia presente un soggetto in situazioni di handicap motorio di cui al precedente punto, collocato in utile posizione nella graduatoria generale, potrà ottenere l'assegnazione di un eventuale alloggio resosi disponibile, previa valutazione favorevole del competente Servizio Centro di Adattamento Ambiente Domestico.

Art. 4 - Nucleo familiare richiedente

Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi ed agli affiliati con loro conviventi anagraficamente. Fanno altresì parte del nucleo familiare, purchè conviventi anagraficamente, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado. Sono compresi nella nozione di nucleo familiare anche i conviventi more uxorio, nonché il nucleo di persone anche non legate da vincoli di parentela e affinità, qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata

alla reciproca assistenza morale e materiale. I minori in affido all'interno del nucleo familiare sono equiparati a quelli adottivi e naturali.

Nel caso in cui il nucleo familiare richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico, l'ISEE di riferimento è quello calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013. Il patrimonio mobiliare non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n. 159/2013.

Art. 5 – Requisiti di accesso

I requisiti di accesso attengono ai seguenti stati, fatti o qualità del nucleo familiare avente diritto all'inserimento nella graduatoria:

- a) la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente.
Il presente requisito attiene al possesso di almeno uno fra i seguenti stati:
- 1) essere cittadino italiano;
 - 2) essere cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
 - 3) essere cittadino di altro Stato purchè titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40 comma 6 del D.Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 e successive modifiche ed integrazioni
- b) residenza anagrafica nel Comune dell'Unione cui si riferisce il bando di concorso o attività lavorativa esclusiva o principale in predetto Comune non inferiore a sei mesi, negli ultimi dodici.
- c) residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno 3 anni;

Il requisito di cui alle lettere a) - b) – c del presente articolo sono richiesti in possesso del solo richiedente. Qualora il nucleo familiare sia composto da cittadini extracomunitari o da cittadini comunitari, è richiesta la residenza in un Comune del territorio nazionale a tutti i componenti il nucleo familiare richiedente.

- d) limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili.

Il requisito attiene alla titolarità di diritti reali su beni immobili: il nucleo familiare non deve essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio o quote parte di esso nel Comune dell'Unione cui si riferisce il bando di concorso o in comuni contermini.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:

- sia comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare di non più di un alloggio e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto in data anteriore al 7 ottobre 2010 (data di approvazione della deliberazione n. 18/2010). Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato;
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano portatori di un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
- sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare.
Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due.

Il requisito di cui alla lett. d) del presente articolo è richiesto in possesso a tutti i componenti il nucleo richiedente alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria.

- e) il valore ISEE non deve superare € 40.125,00

f) Il reddito complessivo dei soggetti indicati in domanda, comprensivo di redditi esenti, nell'annualità antecedente la presentazione della domanda non deve essere inferiore all'importo annuo della pensione minima INPS per nuclei familiari composti da 1/2 persone e all'importo annuo della pensione minima INPS maggiorato del 25% per nuclei di 3 persone ed oltre. Il trattamento minimo INPS è da riferirsi all'anno precedente la presentazione della domanda mentre, in sede di verifica dei requisiti ai fini dell'assegnazione di alloggi divenuti disponibili nel periodo di validità della graduatoria, è da riferirsi all'anno precedente rispetto a quello di verifica.

g) Il valore del patrimonio mobiliare non deve essere superiore ad Euro 49.000,00. Per verificare il rispetto di tale valore 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.

Il nucleo familiare occupante abusivo di un alloggio E.R.P. , nonché coloro che hanno rilasciato l'alloggio occupato abusivamente, non possono presentare domanda per l'assegnazione degli alloggi oggetto del presente Regolamento, per un periodo di dieci anni dal rilascio.

Il valore ISEE del nucleo familiare richiedente, così come il valore del patrimonio mobiliare dello stesso nucleo familiare ed i valori del reddito minimo indicati nel presente articolo, possono essere periodicamente aggiornati o modificati con atto della Giunta dell'Unione sulla base delle risultanze oggettive riscontrabili dalle graduatorie e con la finalità di garantire il migliore e più razionale utilizzo delle risorse abitative pubbliche. La Giunta potrà anche prevedere limiti di reddito minimo differenziati per i vari territori comunali aderenti all'Unione, in ragione delle caratteristiche degli alloggi presenti sui vari territori, della loro localizzazione ed a riscontro delle risultanze delle graduatorie formate in base al presente regolamento.

Art. 6 - Condizioni rilevanti per la formazione della graduatoria

Al fine della formazione della graduatoria i punteggi sono attribuiti in relazione alle seguenti condizioni oggettive e soggettive:

6.1 Nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto

Nuclei familiari che debbano rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero, provvedimento di omologa della separazione rilasciato dal Tribunale o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio, rilascio dell'alloggio per esecuzione immobiliare, rilascio dell'alloggio per immobile dichiarato inagibile dal Comune competente, verbale di conciliazione, ovvero a seguito di altro provvedimento giudiziario o amministrativo per finita locazione. Sono escluse sentenze esecutive per morosità.

Punti 3000

6.2 Nuclei familiari residenti in alloggi con barriere architettoniche.

Nuclei familiari che occupano alloggi con barriere architettoniche in cui è presente almeno una persona in possesso di invalidità certificata che comporta una riduzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3.

L'inidoneità dell'abitazione dovrà essere attestata dal competente servizio C.A.A.D.

Punti 2000

6.3 Sovraffollamento - Per ogni persona in più rispetto allo standard abitativo previsto nel presente Regolamento

Punti 1000

6.4 Presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone in possesso di invalidità certificata così come di seguito specificata:

- a) invalidità civile pari al 67%;
- b) handicap permanente e grave, ai sensi dell'art. 3 comma 3 Legge 104/92 e succ. mod.;
- c) "non autosufficienza" riconosciuta dalla competente U.V.G. ai sensi della disciplina vigente in materia di tutela di anziani non autosufficienti;
- d) condizione di handicap in capo a minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età.

Punti 3000

6.5 Nucleo familiare composto esclusivamente da persone di età superiore ai 65 anni

Punti 3000

6.6 Nucleo familiare con minori - Presenza nel nucleo familiare di figli naturali, adottivi e in affidamento preadottivo, di età inferiore ad anni 18.

Punti 2000 per ogni minore per un max di punti 6000

6.7 nucleo monogenitoriale - Nucleo familiare richiedente composto esclusivamente da un solo genitore e figli a carico fiscale di età non superiore a 26 anni La condizione non viene attribuita se sussiste coabitazione anagrafica con l'altro genitore, con un nuovo coniuge, un nuovo convivente more uxorio e/o con terze persone diverse da parenti e affini.

Punti 3000

6.8 Giovane coppia – nucleo familiare formato da coniugi o conviventi more uxorio nel medesimo stato di famiglia anagrafico, a patto che entrambe le persone formanti la coppia non abbiano superato i 40 anni di età alla data di presentazione della domanda e alla data di verifica dei requisiti prima dell'assegnazione.

Punti 3000

6.9 Nucleo familiare vittima di violenza di genere

Punti 3000

6.10 Punteggio ISEE per condizioni economiche di svantaggio (ISEE non superiore ad € 15.000) calcolato sulla base del valore ISEE desunto dall' attestazione INPS. In presenza di nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, ai fini della valutazione della condizione economica del nucleo familiare si fa riferimento al valore ISEE per prestazioni agevolate rivolte a minorenni, in presenza di genitore non convivente, calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159 del 05/12/2013 e s.m.i.;

Punti 15000 – ISEE

6.11 Onerosità del canone di locazione, relativo ad un contratto ad uso abitativo, da rapportarsi al valore ISE secondo le seguenti modalità:

- a) sino ad un'incidenza pari al 14% non si riconosce alcun punteggio;
- b) nell'intervallo di incidenza compreso fra il 14% ed il 50% viene riconosciuto un punteggio calcolato gradualmente a partire da punti 2800 sino a punti 10.000;
- c) oltre il 50% non c'è più aumento del punteggio così come determinato al precedente punto b);

Punti $[2.800 + (\text{inc.} - 14) / 36 * 7.200]$

Per ottenere il riconoscimento della condizione il richiedente dovrà essere in possesso di un contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato ai sensi della normativa vigente e regolarmente registrato e dovrà attestare il regolare pagamento del canone di locazione. Il punteggio non sarà attribuibile quando sia stato convalidato sfratto per morosità.

Il pagamento del Residence viene equiparato al pagamento del canone di locazione, purché il richiedente sia in grado di esibire regolari ricevute fiscali. Qualora la soluzione abitativa sia finanziata in parte dall'Ente Pubblico l'incidenza canone/reddito sarà quantificata sulla quota di affitto sostenuta dal richiedente.

6.12 Anzianità di residenza - anzianità di residenza del richiedente nel Comune per il quale presenta domanda con attribuzione di punti 2 per ogni giorno di anzianità di residenza, a partire dal giorno successivo al compimento del 5 anno dalla data dell'ultima iscrizione anagrafica nel Comune

Punteggio max attribuibile 7.300

In caso di parità di punteggio la successione in graduatoria sarà così determinata:

- prima i richiedenti residenti nel Comune dell'Unione cui si riferisce il bando di concorso ordinati secondo l'anzianità di residenza;
- in caso di ulteriore parità di punteggio verrà data la priorità al richiedente più anziano di età;

Art. 7 - Documentazione per la formazione della graduatoria e relativo procedimento

1. Le domande per l'inserimento in graduatoria sono presentate secondo le modalità e la modulistica predisposta dal servizio competente in forma di dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del

D.P.R. 445/2000, fermo restando che le informazioni necessarie per la compilazione della dichiarazione sostitutiva unica ISEE allegata alla domanda sono certificate mediante il modello unico nazionale approvato con decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 07 novembre 2014.

2. Il competente servizio dell'Unione effettua l'esame dei requisiti, delle condizioni e quant'altro sia rilevante per l'accesso e la collocazione in graduatoria e verifica inoltre la corrispondenza tra atti, stati, fatti e qualità con quanto autocertificato attribuendo d'ufficio in sede istruttoria condizioni non esplicitamente dichiarate, qualora le stesse si possano comunque evincere chiaramente dalla domanda e/o dai documenti eventualmente allegati e/o siano verificate sulla base dei dati in possesso dell'Unione;

3. L'Unione procede alla formazione ed approvazione della graduatoria provvisoria entro 90gg dalla data di scadenza del bando di concorso, secondo l'ordine di attribuzione dei punteggi. Detta graduatoria è approvata con provvedimento dirigenziale e pubblicata all'Albo Pretorio dell'Unione per giorni 15 (quindici) consecutivi.

4. La pubblicazione all'Albo pretorio costituisce formale comunicazione dell'esito della domanda presentata. I richiedenti potranno prendere visione della graduatoria utilizzando i mezzi di informazione e di comunicazione messi a disposizione dall'Unione (albo pretorio Unione – uffici preposti – sito internet dell'Unione e dei Comuni interessati dal bando di concorso).

5. Nella graduatoria sono indicate le domande dichiarate ammissibili con il punteggio complessivo, nonché i modi ed i termini per la presentazione dei ricorsi.

6. Le domande per le quali risulti l'assenza dei requisiti per l'accesso alla graduatoria vengono dichiarate inammissibili con il medesimo provvedimento dirigenziale di cui al precedente comma. Di tale esclusione verrà data comunicazione all'interessato con raccomandata a/r.

7. Avverso il provvedimento di cui al precedente comma 3 del presente articolo gli interessati possono presentare ricorso entro 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

8. Il Responsabile del provvedimento, per l'esame dei ricorsi, può avvalersi di una Commissione tecnica consultiva composta da un dipendente dell'Ufficio Unico Servizi Sociali e dalle figure tecniche che di volta in volta si rendono eventualmente necessarie. Decide sui ricorsi entro giorni 15 (quindici) dal termine di presentazione degli stessi.

9. La graduatoria formata a seguito della decisione sugli eventuali ricorsi, è ulteriormente approvata con atto dirigenziale il quale costituisce provvedimento finale e definitivo ed è pubblicata all'Albo Pretorio dell'Unione per giorni 15 (quindici) consecutivi. La graduatoria definitiva così formata, è esecutiva dal primo giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Unione. In assenza di ricorsi la graduatoria esplicherà la propria efficacia dal primo giorno di pubblicazione del provvedimento dirigenziale di presa d'atto di assenza di ricorsi. Tale graduatoria sostituisce a tutti gli effetti quella precedente.

10. E' cura e responsabilità dei richiedenti informare il Settore competente di ogni variazione di domicilio al fine di agevolare eventuali comunicazioni in ordine all'istruttoria della domanda e all'assegnazione. La mancata comunicazione della variazione di domicilio comporta, in caso di impossibilità del servizio a mettersi in contatto con l'istante, l'esclusione della domanda dalla graduatoria e/o l'esclusione dall'assegnazione dell'alloggio.

Art. 8 - Alloggi disponibili. Standard abitativi e criteri per l'assegnazione degli alloggi

1. Per "alloggio disponibile" si intende l'alloggio del quale sia stata data formale comunicazione di disponibilità per l'assegnazione al Settore competente dell'Unione da parte dell'Ente gestore.

2. Gli alloggi dichiarati in disponibilità messi a concorso sono assegnati secondo l'ordine di posizione ricoperto in graduatoria, tenendo conto degli standard abitativi indicati nel presente articolo e valutata l'idoneità per handicap dell'alloggio se si è in presenza di componenti con disabilità motoria nel nucleo familiare richiedente dichiarato e documentato in sede di domanda.

3. Gli alloggi vengono assegnati ai nuclei familiari aventi diritto, in base alle dimensioni dell'alloggio rapportata al numero dei componenti il nucleo familiare, in domanda, presenti nel nucleo familiare al momento della verifica dei requisiti.

4. La dimensione dell'alloggio, espressa in mq., è determinata dalla sua superficie utile abitabile, esclusi balconi, terrazzi e accessori esterni all'alloggio (es. garage,cantina ecc);

5. Le categorie di standard abitativo sono così individuate:

a) Gli alloggi con superficie minima di 28,00 mq e fino a 50,00 mq. sono assegnati ai nuclei familiari composti da 1 o 2 persone;

b) gli alloggi con superficie utile abitabile compresa tra 50,01 mq. e 78,00 mq. sono assegnati a nuclei familiari composti da 3/4 persone a condizione che siano dotati di due vani utili destinati a camera da letto. In presenza di 1 sola camera da letto saranno assegnati ai nuclei composti da 1/2 persone, in presenza di 3 camere o più saranno assegnati ai nuclei di 5 ed oltre;

c) gli alloggi con superficie utile abitabile oltre 78,01 mq sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 5 persone ed oltre a condizione che l'alloggio rispetti i disposti di cui all'art. 2 – 1° comma del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;

6 L'Unione può assegnare, di volta in volta, con singoli provvedimenti motivati, alloggi in deroga agli standard abitativi di cui al comma 4 del presente articolo, qualora le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione nonché le caratteristiche degli alloggi disponibili non consentano una valida soluzione del problema abitativo del nucleo interessato. In particolare, tenuto conto del numero degli alloggi disponibili, all'atto della convocazione per l'assegnazione e della tipologia delle famiglie collocate in utile posizione in graduatoria, potranno essere oggetto di tutela i casi di inidoneità per numero di vani utili destinati a camere da letto, in relazione alla composizione per sesso ed età dei componenti il nucleo familiare;

7. Gli alloggi dotati di impianti e/o di finiture tecnologiche speciali sono destinati per la riserva a nuclei familiari al cui interno sia presente un componente in situazione di handicap motorio. Qualora non siano presenti nella graduatoria nuclei familiari richiedenti l'assegnazione di alloggi privi di barriere architettoniche, gli eventuali alloggi disponibili per dette categorie, verranno assegnati in ordine di graduatoria alla generalità dei richiedenti, nel rispetto dello standard abitativo contemplato nel presente Regolamento.

8. Le assegnazioni effettuate sulla base delle graduatorie speciali per nuclei familiari comprendenti uno o più soggetti in condizione di handicap con problematiche motorie sono condizionate alla permanenza dei soggetti gravati dalle predette problematiche negli alloggi assegnati. Pertanto qualora i soggetti in condizione di handicap con problematiche motorie fuoriescano dagli alloggi, si provvederà da parte dell'Ente gestore alla disdetta contrattuale per la prima scadenza utile, con contestuale richiesta al Settore competente di assegnazione di altro alloggio a canone calmierato ai componenti residui del nucleo familiare, fatto salvo il rispetto della disciplina in tema di durata e eventuale proroga dei contratti di locazione ai sensi del successivo art. 12.

9. Gli alloggi disponibili vengono assegnati nel periodo di vigenza della graduatoria.

Art. 9 - Verifica dei requisiti necessari per l'assegnazione

1. Qualora non risultino disponibili alloggi di tutti gli standard abitativi idonei previsti ai sensi del comma 5 del precedente art.8, il Settore competente dell'Unione procede alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione, individuando i nuclei familiari utilmente posizionati in graduatoria solo in relazione agli alloggi disponibili con standard abitativi idonei.

2. Prima dell'assegnazione, l'Unione provvede nei confronti dei concorrenti collocati in posizione utile nella graduatoria, all'accertamento dell'esistenza e della permanenza dei requisiti d'ammissione e delle condizioni, dichiarati e documentati in sede di domanda, che hanno determinato il punteggio finale, previa acquisizione d'ufficio ovvero su richiesta di integrazione al concorrente, a norma delle leggi sul procedimento e documentazione amministrativa.

3. I requisiti e le condizioni devono sussistere alla data di presentazione della domanda e al momento della verifica per l'assegnazione.

4. In caso di perdita dei requisiti d'accesso la domanda è esclusa dalla graduatoria. L'Unione provvede a dare comunicazione di ciò all'interessato con raccomandata A/R o strumento equivalente, il quale entro dieci

giorni dal ricevimento della comunicazione, può presentare le proprie controdeduzioni. In caso di fallita consegna i dieci giorni decorreranno dalla data di deposito della comunicazione c/o l'Ufficio postale;

5. In sede di verifica le condizioni del nucleo familiare che hanno determinato il punteggio possono essere variate in relazione al venire meno e/o alla contemporanea acquisizione di alcuna delle condizioni previste dal presente regolamento;

6. In sede di verifica dei requisiti e delle condizioni finalizzate all'assegnazione di un alloggio il Settore competente può attribuire d'ufficio in sede istruttoria condizioni non dichiarate, qualora le stesse si possano evincere chiaramente dalla domanda e/o dai documenti eventualmente allegati e/o siano verificate sulla base dei dati in possesso dell'Unione. Le variazioni hanno effetto sulla graduatoria di appartenenza.

7. Le domande sono escluse d'ufficio dalla graduatoria a seguito di decesso di tutti i componenti del nucleo familiare presente in domanda o di emigrazione dal Comune dell'Unione cui si riferisce la graduatoria di tutti i componenti del nucleo familiare e mancata presentazione a cura del richiedente di apposita documentazione attestante lo svolgimento di attività lavorativa esclusiva e/o principale, di cui al precedente art. 5 lettera b), nel Comune predetto.

8. Effettuate le verifiche istruttorie di cui ai commi precedenti:

a) se la conferma o la contestuale variazione con acquisizione e/o perdita di condizioni permette di mantenere la priorità per la quale il concorrente era in graduatoria, si provvede all'assegnazione dell'alloggio;

b) se a seguito della verifica ha luogo una variazione del punteggio con perdita della priorità rispetto al concorrente successivo la domanda viene ricollocata in graduatoria;

9. Costituisce condizione per l'assegnazione degli alloggi oggetto del presente Regolamento, il pagamento della morosità pregressa per canoni di locazione ed oneri accessori relativi ad alloggi assegnati dall'Unione sotto altra forma.

10. L'occupante senza titolo di un alloggio di E.R.P. o di altri alloggi e/o edifici pubblici, finché perdura lo stato di occupazione, è escluso dalle procedure di assegnazione degli alloggi oggetto del presente Regolamento. In caso di rilascio dell'alloggio occupato senza titolo l'assegnazione è subordinata al saldo in una unica soluzione del pagamento dell'indennità di occupazione nonché delle spese di ripristino dell'alloggio.

11. Il nucleo familiare già assegnatario di alloggi E.R.P. può conseguire l'assegnazione degli alloggi oggetto del presente Regolamento previa preventiva sottoscrizione di rinuncia dell'alloggio E.R.P. ed impegno a rilasciare detto alloggio entro il termine previsto per l'occupazione dell'alloggio assegnato, oggetto del presente Regolamento.

Art. 10 - Scelta alloggio

1. I concorrenti utilmente posizionati in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio secondo i criteri di cui al presente regolamento vengono convocati da parte del Settore competente per la scelta dell'alloggio con raccomandata A/R o strumento equivalente, indicante il giorno, l'ora e l'ufficio presso il quale presentarsi;

2. Nel caso in cui il concorrente non si presenti e non faccia pervenire alcuna motivazione scritta a giustificazione dell'assenza ovvero faccia pervenire delle giustificazioni ritenute non valide, il concorrente sarà escluso dalla graduatoria. Le motivazioni scritte devono pervenire entro e non oltre il giorno successivo alla data di convocazione. Nel caso il concorrente dia comunicazione e giustificazione della mancata presentazione nella data di convocazione, l'Unione attiverà una ulteriore convocazione per la scelta dell'alloggio.

3. Qualora sia disponibile più di un alloggio tra quelli di standard abitativo idoneo al nucleo familiare richiedente viene data facoltà di scelta al concorrente utilmente posizionato in graduatoria.

4. Il Dirigente del Servizio competente assegna gli alloggi disponibili ai nuclei familiari aventi diritto, sulla base di quanto riportato è riportato nel presente regolamento.

5. I richiedenti utilmente collocati in graduatoria possono, motivatamente, rinunciare una sola volta. Le motivazioni del rifiuto devono essere esplicitate sulla modulistica appositamente predisposta dal Servizio competente. La domanda non verrà considerata per successive proposte di assegnazione di alloggi aventi le medesime caratteristiche esplicitate nelle motivazioni del rifiuto. Qualora l'interessato venga riconvocato, per una nuova verifica requisiti e condizioni finalizzata alla assegnazione di un alloggio idoneo, sempre tenendo conto degli standard abitativi di cui al precedente art. 8, e rispondente alle caratteristiche richieste, e questi rifiuti nuovamente l'assegnazione la domanda verrà esclusa dalla graduatoria.

6. Il provvedimento di assegnazione è trasmesso all'Ente Gestore per la stipula del contratto di locazione con l'assegnatario e la consegna delle chiavi.

Art. 11 - Controlli

1. Il richiedente dichiara nella domanda di accesso alla graduatoria di essere a conoscenza che possono essere eseguiti controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e s.m. così come modificato dal DPCM n. 159 del 5 dicembre 2013 e attuato per le modalità operative dal decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 07 novembre 2014 e ai sensi dell'art. 6 della Legge 07 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".

2. L'Unione in sede di verifica per l'assegnazione dell'alloggio può:

- a) chiedere il rilascio o la rettifica di dichiarazioni o domande erronee o incomplete ;
- b) provvedere alla correzione di errori materiali o di modesta entità.
- c) esperire accertamenti tecnici ed acquisire documenti atti a dimostrare:
 - 1) la completezza dei dati dichiarati;
 - 2) la veridicità dei dati dichiarati;
 - 3) la congruità dei dati dichiarati rispetto ad altre dichiarazioni rese o domande presentate;

3. L'Unione in sede di verifica per l'assegnazione dell'alloggio può inoltre effettuare controlli sulla veridicità della situazione familiare dichiarata, confronti dei dati reddituali e patrimoniali in proprio possesso con i dati in possesso del sistema informativo del Ministero delle Finanze, richiedere controlli da parte della Guardia di Finanza presso gli istituti di credito e altri intermediari finanziari che gestiscono il patrimonio mobiliare. Il richiedente a tal fine, dovrà dichiarare in fase di richiesta di assegnazione di alloggio, di essere consapevole delle responsabilità penali che assume ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per la falsità negli atti, per dichiarazioni mendaci e per uso di atti falsi.

Art. 12 - Contratto di locazione e canone di locazione

1. L'Ente gestore invita gli assegnatari a presentarsi c/o i propri uffici per la stipula del contratto di locazione dell'alloggio assegnato.

2. Nel caso in cui gli aventi diritto non si presentino nel termine indicato nell'avviso, il soggetto gestore ne dà comunicazione all'Unione, che provvede ad emettere nei loro confronti il provvedimento di annullamento dell'assegnazione, fatti salvi i casi fortuiti o di forza maggiore, debitamente documentati dal nucleo familiare interessato, nel corso del contraddittorio instaurato a seguito dell'avvio del procedimento di annullamento dell'assegnazione;

3. A garanzia degli obblighi contrattuali il nucleo familiare assegnatario è tenuto al versamento di un deposito cauzionale equivalente a n. 3 (tre) mensilità del canone.

4. Gli alloggi vengono disciplinati con contratti di locazione di durata di anni tre, prevedendo che alla prima scadenza del contratto, venga prorogato di diritto per anni due, in base all'art. 2 comma 3 e 5 della Legge 431/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Sussiste obbligazione solidale in capo a tutti i componenti il nucleo familiare assegnatario per le obbligazioni patrimoniali e non patrimoniali nascenti dal contratto;

6. La misura del canone di locazione degli alloggi pubblici in locazione permanente e a termine di cui all'art. 12 comma 2 lett. a) e b) della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, realizzati sulla base dei programmi regionali, è definita secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento;

7. Il canone iniziale di locazione è aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT relativo al costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati.

8. Oltre al canone di locazione sono a carico del conduttore le utenze, le spese di manutenzione dell'alloggio e del condominio secondo la ripartizione definita dalla normativa di settore.

9 Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avverrà con le modalità indicate nel contratto di locazione.

10. Il nucleo familiare assegnatario ha l'obbligo di occupare stabilmente l'alloggio, entro 30 (trenta) giorni dalla consegna, salvo proroga concessa dall'Unione a seguito di motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la risoluzione di diritto del contratto;

Art. 13 – Obblighi derivanti dal rapporto di locazione

1. L'inquilino ha l'obbligo di occupare stabilmente l'alloggio; l'abbandono dell'alloggio di tutto il nucleo familiare, comprovato da accertamenti del servizio Ispettivo dell'ente gestore o della Polizia Municipale, comporterà la risoluzione del contratto di locazione;

2. L'ospitalità temporanea di persone estranee al nucleo familiare, di durata superiore ad 1 mese, è ammessa previa comunicazione all'ente gestore entro trenta giorni dall'inizio della coabitazione di fatto. L'inquilino è tenuto a comunicare i dati anagrafici dell'ospite e, qualora lo stesso sia cittadino di paese non aderente all' U.E. deve allegare copia di valido permesso di soggiorno;

3. L'ospitalità può essere negata qualora si venga a determinare un sovraffollamento superiore di due unità rispetto allo standard abitativo previsto al precedente art. 8 e potrà essere revocata in qualunque momento dall'ente gestore, per mancato rispetto da parte del nucleo familiare delle norme contenute nel Regolamento d'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e per problemi di conflittualità generati dalla presenza dell'ospite o dal nucleo familiare assegnatario.

4. Il protrarsi dell'ospitalità a seguito di diniego dell'ente gestore, costituirà risoluzione del contratto di locazione;

5. L'ospitalità temporanea di terze persone in nessun caso modifica la composizione del nucleo avente diritto né costituisce diritto al subentro.

6. Alla naturale scadenza contrattuale (3+2), in assenza di formale disdetta da parte del nucleo familiare assegnatario, il contratto è rinnovato per un uguale periodo a condizione che:

a) l'inquilino e i componenti del suo nucleo familiare risultino in possesso dei requisiti per l'assegnazione contemplati al precedente art. 5. In presenza di regolarità nel pagamento del canone di locazione ed oneri accessori potrà essere oggetto di deroga il requisito reddituale minimo contemplato al predetto art. 5 punto d);

b) non risultino morosità o inadempimenti contrattuali.

7. Il rinnovo del contratto è subordinato ad una verifica sul possesso dei requisiti da effettuarsi a cura dell'ente gestore nel corso degli ultimi 12 mesi antecedenti la scadenza del contratto. In presenza di morosità l'ente gestore potrà concordare con l'assegnatario un piano di rateizzazione entro 6 mesi dalla scadenza del contratto ed un eventuale rinnovo potrà aver luogo solo ed esclusivamente in caso di rispetto degli accordi intercorsi;

8. Qualora l'alloggio alla scadenza del contratto risulti sottoutilizzato per riduzione del numero dei componenti il nucleo familiare assegnatario, l'Unione proporrà alla famiglia la locazione di un ulteriore alloggio adeguato secondo lo standard abitativo contemplato al precedente art. 8, qualora ne abbia disponibilità. In caso di mancata accettazione dell'alloggio proposto il contratto nell'alloggio occupato è rinnovato con applicazione del canone "concordato" valore max della fascia di appartenenza.

9. Oltre al canone di locazione sono a carico dell'inquilino le utenze e le spese di manutenzione dell'alloggio e del condominio, secondo il regolamento di ripartizione degli oneri stabilita nel Regolamento di Edilizia Residenziale Pubblica dell'Unione;

10. Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avviene mensilmente mediante bolletta spedita al domicilio dell'inquilino, da pagare entro la data indicata nella bolletta medesima;

11. Nei confronti dell'inquilino che non abbia provveduto al versamento dei canoni o di spese condominiali per un importo complessivamente pari o superiore a 3 (tre) mensilità, dopo diffida ad adempiere, ed in assenza della sottoscrizione di un piano di rateizzazione del debito, verrà attivata la procedura di sfratto per morosità e di recupero del credito;

12. In caso di decesso dell'assegnatario o di abbandono dell'alloggio subentreranno nella titolarità del contratto di locazione gli aventi diritto secondo la vigente legislazione in materia di contratti di locazione, con particolare riguardo all'art. 6 della Legge 27.07.1998 nr. 392. Il diritto al subentro è riconosciuto anche al convivente more uxorio;

13. in caso di separazione o di divorzio l'alloggio è assegnato al coniuge cui sia stata attribuita l'abitazione dal giudice.

Art. 14 – Ulteriori clausole risolutive espresse

Oltre ai casi sopraelencati i contratti di locazione potranno essere risolti anticipatamente per le seguenti motivazioni:

- accertate manomissioni agli impianti
- reiterate problematiche di convivenza

Art. 15 - Disciplina delle modalità di gestione integrata tra alloggi ERP ed alloggi ERS

In applicazione dell'art. 20, co. 6, LR 24/2001 e s.m. il quale prevede che "il Comune può destinare alloggi di ERP ad un diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo", si precisano di seguito le modalità di gestione integrata tra patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale. In caso di un utilizzo del patrimonio ERP come patrimonio ERS, per garantire la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo, viene individuato puntualmente l'alloggio che è acquisito al patrimonio ERP.

In presenza di casi di grave eccezionalità supportati da relazione dei Servizi Sociali competenti che abbiano reputato necessario mantenere l'assegnazione di un alloggio sociale a favore di un determinato nucleo (che ai sensi della vigente normativa abbia perso i requisiti di permanenza nell'ERP, ma possieda i requisiti per l'assegnazione di un alloggio di ERS), il dirigente competente, con proprio atto motivato, potrà modificare il titolo di assegnazione, determinando la decadenza dall'assegnazione di alloggio ERP ed al contempo convertirla in assegnazione di alloggio ERS, con applicazione della relativa disciplina, individuando tuttavia al contempo l'alloggio sociale che è acquisito al patrimonio ERP.

La modalità di gestione integrata di cui al presente articolo mediante interscambio di alloggi tra patrimonio ERP e patrimonio ERS, può essere disposta con atto dirigenziale anche per perseguire il più razionale utilizzo del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica e sociale, e sempre nel rispetto delle previsioni dell'art. 20 comma 6 legge regionale 24/2001 e s.m.

Art. 16 - Norma finale. Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione dello stesso.