

COMUNE DI VALSAMOGGIA

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Indice

Titolo I - Principi generali

- Art. 1 Oggetto del regolamento
- Art. 2 Disciplina normativa di riferimento

Titolo II - Elementi di riferimento per i rapporti con soggetti pubblici e gestori di alloggi ERP

- Art. 3 Concertazione sociale e rapporti con gli altri enti locali e con il soggetto gestore

Titolo III - Graduatoria e modalità di accesso agli alloggi di E.R.P

- Art. 4 Principi generali sulla modalità' di formazione delle graduatorie e di assegnazione degli alloggi di E.R.P.
- Art. 5 Nucleo familiare richiedente
- Art. 6 Contenuto e presentazione delle domande
- Art. 7 Punteggi di selezione delle domande
- Art. 8 Formazione delle graduatorie
- Art. 9 Aggiornamento delle graduatorie
- Art. 10 Commissione Tecnica Casa
- Art. 11 Graduatorie speciali
- Art. 12 Accertamento dei requisiti per l'assegnazione
- Art. 13 Controlli
- Art. 14 Assegnazione alloggi - Standard abitativi
- Art. 15 Assegnazione alloggi - criteri e modalità
- Art. 16 Assegnazioni alloggi per situazioni di emergenza abitativa

Titolo IV - Gestione della mobilità negli alloggi di E.r.p

- Art. 17 Criteri generali per la gestione della mobilità
- Art. 18 Mobilità su istanza
- Art. 19 Mobilità d'ufficio
- Art. 20 Mobilità intercomunale fra alloggi di E.r.p

Titolo V - Controlli, annullamento, decadenza e risoluzione contrattuale, morosità

- Art. 21 Accertamento periodico dei requisiti
- Art. 22 Controlli periodici delle Dichiarazioni Uniche Sostitutive (D.S.U)
- Art. 23 Annullamento dell'assegnazione
- Art. 24 Decadenza dall'assegnazione
- Art. 25 Risoluzione contrattuale
- Art. 26 Morosità
- Art. 27 Occupazione illegale degli alloggi

Titolo VI - Disciplina relativa al Subentro, Ospitalità Temporanee e Coabitazione

- Art. 28 Subentro nella titolarità del contratto di locazione
- Art. 29 Coabitazione finalizzata all'assistenza
- Art. 30 Ospitalità temporanea

Titolo VII - Norme finali transitorie

- Art. 31 Rinvio ad altra disciplina
- Art. 32 Entrata in vigore e norme transitorie

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, in attuazione della Legge Regionale 24/01 e successive modifiche ed integrazioni così come previste dalla Legge Regionale 13 dicembre 2013, n. 24 (modifiche alla legge regionale 8 agosto 2001 n. 24 - Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo) i criteri, le attività ed i procedimenti inerenti l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito individuati con l'acronimo E.R.P.) nell'ambito territoriale del Comune di Valsamoggia.

Art. 2

Disciplina normativa di riferimento

1. Il presente regolamento fa riferimento alla disciplina normativa regionale in materia di E.R.P. e laddove applicabile, alla normativa nazionale in materia di locazioni. Viene data applicazione alla vigente disciplina comunale in materia di indirizzi in tema di canoni di locazione di E.R.P. Trova altresì applicazione la disciplina regolamentare per le modalità d'uso degli alloggi di ERP e della parti comuni e per le modalità di accertamento e contestazione delle violazioni dei regolamenti nonché le vigenti norme regolamentari per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi ERP.
2. Sono applicate le vigenti norme nazionali in materia di Indicatore della Situazione Economica Equivalente di cui al D.P.C.M. n.159 del 5 dicembre 2013 e al D.M. 7 novembre 2014.
3. Trovano altresì applicazione le vigenti norme e principi che favoriscono la trasparenza, la semplificazione, la facilità di accesso alla P.A. da parte dei cittadini.

TITOLO II

ELEMENTI DI RIFERIMENTO PER I RAPPORTI CON SOGGETTI PUBBLICI E GESTORI DI ALLOGGI ERP

Art. 3

Concertazione sociale e rapporti con gli altri enti locali e con il soggetto gestore

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/2001, informa la propria attività al metodo della concertazione istituzionale, secondo i principi di cui alla L.R. 3/1999, favorendo, inoltre, l'apporto delle parti sociali e delle organizzazioni sindacali degli assegnatari alla definizione delle politiche abitative a livello locale.
2. Il Comune può, altresì, attivare iniziative di collaborazione e di confronto con altri Enti Locali, finalizzate a sviluppare interventi per rispondere al fabbisogno abitativo dei cittadini, con particolare riferimento a quelli appartenenti alle fasce sociali deboli.
3. Il Comune può avvalersi di Acer per la gestione di tutto o parte del patrimonio abitativo, stipulando con il medesimo apposita convenzione in cui siano disciplinati i contenuti minimi relativi ai servizi prestati, alle modalità e ai tempi di erogazione, nonché ai relativi proventi.

4. Nella gestione del patrimonio abitativo verrà tenuto conto dei principi di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. 24/2001.

TITOLO III

GRADUATORIA E MODALITA' DI ACCESSO AGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 4

Principi generali sulla modalità di formazione delle graduatorie e di assegnazione degli alloggi E.R.P.

1. Il Comune, ai fini dell'assegnazione degli alloggi di E.R.P. provvede mediante:
 - a) formazione di una graduatoria aggiornata con periodicità annuale, prevedendo la possibilità per i cittadini di presentare domanda in ogni momento;
 - b) assegnazione degli alloggi E.R.P. in favore dei cittadini utilmente posizionati nella graduatoria. L'assegnazione è effettuata tenendo conto dell'ordine delle domande in graduatoria e nel rispetto dello standard abitativo degli alloggi, in relazione alla composizione numerica del nucleo familiare richiedente.
2. La prima graduatoria, successiva all'approvazione del presente regolamento, viene formata provvedendo all'emanazione di apposito avviso pubblico contenente la disciplina della presentazione delle domande da parte dei cittadini; Ogni tre anni si provvede alla revisione delle domande inserite in graduatoria. I nuclei familiari richiedenti che non hanno confermato e/o integrato la domanda entro un termine prefissato vengono esclusi dalla graduatoria.
3. Ai sensi dell'art. 25, comma 3, della L.R. 24/01, come modificata dalla L.R.24/13 l'avviso pubblico deve contenere i seguenti elementi:
 - a) i contenuti della domanda e le modalità di presentazione;
 - b) il termine, non inferiore a 30 giorni, per la presentazione delle domande;
 - c) i requisiti di cui all'art. 15 della L.R. 24/01, così come meglio specificati dalla delibera del Consiglio Regionale n.15 del 9/06/2015, richiesti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP;
 - d) le condizioni di priorità per l'assegnazione ed i relativi punteggi, secondo quanto previsto dall'allegato A) al presente regolamento.

Art. 5

Nucleo familiare richiedente

1. La domanda di accesso alla graduatoria può essere presentata da qualunque cittadino maggiorenne per sé e per il proprio nucleo familiare in possesso dei previsti requisiti d'accesso in materia di E.R.P. stabiliti con disciplina regionale.
2. Ogni cittadino inserito nella graduatoria, per ogni singolo aggiornamento, può appartenere ad un unico nucleo familiare.
3. Qualora, in sede di presentazione della domanda risulti che taluno dei componenti il nucleo richiedente sia in condizioni di invalidità, non autosufficienza o handicap con necessità di assistenza continuativa da parte di terze persone, è possibile specificare in domanda tale condizione. In sede di assegnazione si terrà conto, ai fini dello standard abitativo e/o della composizione dei vani dell'alloggio da assegnare, della eventuale presenza di persone con finalità assistenziali per taluno dei componenti il nucleo familiare.

Art. 6

Contenuto e presentazione delle domande

1. La domanda, redatta esclusivamente su apposito modulo, predisposto dal Comune ed in distribuzione presso lo stesso o scaricabile dal sito web, deve essere presentata al Comune medesimo nei termini prefissati, relativamente al primo avviso, e successivamente in qualunque momento e deve indicare:
 - a) la cittadinanza, nonché la residenza del concorrente e/o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
 - b) la composizione del nucleo familiare richiedente;
 - c) il reddito complessivo del nucleo familiare richiedente l'alloggio E.R.P. determinato ai sensi del D.P.C.M. n.159 del 5 dicembre 2013;
 - d) le condizioni utili ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
 - e) il luogo in cui dovranno essere recapitate al concorrente tutte le comunicazioni;
 - f) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;
 - g) la documentazione da allegare alla domanda.
2. Il concorrente deve dichiarare, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, che sussistono a suo favore i requisiti di cui alle lettere a) e b) comma 1 dell'art. 15 della L.R. n. 24/01 e succ.mod. così come meglio specificati dalla delibera del Consiglio Regionale n. 15 del 9/06/2015, nonché in favore di se stesso e dei componenti il suo nucleo familiare i requisiti di cui alle lettere c), d), e) del comma 1 dell'art.15 della L.R. n. 24/01 così come meglio specificati dalla delibera del Consiglio Regionale n.15 del 9/06/2015.
3. La domanda deve contenere l'autorizzazione al Comune alla raccolta e al trattamento dei dati personali, ivi compresi quelli definiti sensibili, per le finalità relative all'avviso pubblico e all'assegnazione.

Art. 7

Punteggi di selezione delle domande

1. La graduatoria di assegnazione è formata sulla base dei punteggi riportati nella tabella "A" allegata al presente regolamento.
2. Le modificazioni alla tabella "A" sono approvate dalla Giunta Comunale.

Art. 8

Formazione delle graduatorie

1. Il Comune procede all'istruttoria delle domande presentate dai concorrenti verificandone la completezza e la regolarità, nonché il possesso dei requisiti da parte dei richiedenti.
2. Il Comune attribuisce in via provvisoria i punteggi a ciascuna domanda, sulla base delle situazioni dichiarate dal concorrente nonché documentate o accertate d'ufficio.
3. Il Comune, qualora nell'esercizio dell'attività istruttoria riscontri l'inattendibilità di requisiti e/o condizioni dichiarate nella domanda, in caso di necessità, procede con la verifica della veridicità delle stesse attraverso l'attivazione delle procedure previste dalla norme vigenti in materia di controlli amministrativi.
4. Entro il termine indicativo di 90 giorni dalla data di chiusura dell'avviso pubblico si procede alla formazione ed adozione della prima graduatoria provvisoria secondo l'ordine decrescente di punteggio attribuito a ciascuna domanda. A parità di punteggio le domande saranno ordinate secondo il valore ISEE più basso e, a parità di valore ISEE, secondo il numero di protocollo più basso attribuito.

5. In calce alla graduatoria sono elencate le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.
6. La graduatoria provvisoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per la presentazione di eventuali ricorsi, è pubblicata all'Albo pretorio on line del Comune per un periodo non inferiore a quindici giorni consecutivi dalla data della determina del responsabile del servizio Casa con cui la graduatoria è approvata e sul sito web del Comune. La pubblicazione all'Albo pretorio on line costituisce formale comunicazione dell'esito della domanda presentata.
7. Contro la graduatoria provvisoria è ammesso ricorso in opposizione alla Commissione Tecnica Casa entro venti giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria medesima; i ricorsi saranno esaminati entro i successivi trenta giorni. Esaurito l'esame dei ricorsi, verrà redatta la prima graduatoria definitiva che sarà approvata con determina del responsabile del servizio Casa.
8. Nel caso in cui non siano presentati ricorsi avverso la graduatoria da parte dei concorrenti, si procederà subito alla redazione della prima graduatoria definitiva per l'assegnazione.
9. La graduatoria definitiva sarà pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituirà provvedimento definitivo. La graduatoria sarà esecutiva dal primo giorno di pubblicazione. Saranno applicate le stesse modalità anche per i successivi aggiornamenti della graduatoria.

Art. 9

Aggiornamento delle graduatorie

1. La graduatoria conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata o sostituita nei modi previsti nel successivo comma.
2. Le graduatorie conseguenti la prima vengono aggiornate con periodicità annuale; possono presentare domande sia nuovi aspiranti assegnatari sia coloro i quali, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni diverse.

Art. 10

Commissione Tecnica Casa

1. La verifica della formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi E.R.P., dell'art. 25 della L.R. 24/01e succ.mod. da apposita Commissione Tecnica Casa, composta da:
 - a) il Responsabile del Servizio Casa, Servizi Sociali e Sanità del Comune di Valsamoggia con funzioni di Presidente;
 - b) un componente ed un membro supplente individuati dal suddetto responsabile fra i dipendenti assegnati all'Ufficio Casa del Comune di Valsamoggia;
2. La Commissione è convocata dal Presidente e non prevede remunerazione né con gettone di presenza, né rimborsi spese di viaggio.
3. Le decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.
4. La Commissione ha anche competenze relativamente a:
 - a) ricorsi presentati dai richiedenti a seguito della pubblicazione della graduatoria provvisoria e della graduatoria definitiva;
 - b) domande che presentano complessità di interpretazione o di valutazione;
 - c) mobilità d'ufficio di cui al successivo art.19.

Nei casi previsti dal comma 4 del presente articolo la Commissione è integrata da un componente in rappresentanza delle OO.SS dell'utenza, da loro individuato e segnalato, secondo un auspicabile principio di rotazione della rappresentanza.

Art. 11

Graduatorie Speciali

1. L'Amministrazione Comunale può istituire con proprio atto una o più graduatorie speciali nelle quali inserire gli appartenenti ai gruppi sociali con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale e appartenenti a gruppi sociali quali: anziani con età maggiore di anni 65, giovani coppie, portatori di handicap.

Art. 12

Accertamento dei requisiti per l'assegnazione

1. In sede di assegnazione degli alloggi, si procede alla verifica dei requisiti richiesti per l'accesso all'E.R.P, nei confronti dei nuclei richiedenti che risultano collocati in posizione utile nella graduatoria definitiva; tali requisiti devono sussistere sia alla data di presentazione della domanda, sia al momento della verifica per l'assegnazione.
2. Si procederà altresì alla verifica delle condizioni che hanno dato luogo al punteggio e la conseguente posizione nella graduatoria definitiva.
3. Qualora sia accertata la mancanza dei requisiti o il venir meno degli stessi, nonché il mutamento o la mancanza delle condizioni dichiarate in domanda sarà data comunicazione all'interessato, circa l'esclusione dalla graduatoria o il mutamento del punteggio e la relativa nuova posizione in graduatoria.
4. In caso di variazione di punteggio, la domanda verrà declassata e collocata in coda alle domande con pari punteggio.
5. Contro le decisioni è ammessa istanza di riesame da parte del richiedente, da presentarsi entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.
6. La richiesta di riesame è valutata dalla Commissione Tecnico Casa; entro i successivi 15 giorni viene comunicata la decisione assunta.

Art. 13

Controlli

1. Il richiedente è tenuto a dichiarare 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 s.m.i, del D.P.C.M 159/2013 e ai sensi dell'art.6 della Legge 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i.
2. Il Comune in sede di verifica per l'assegnazione dell'alloggio può effettuare controlli sulla veridicità della situazione familiare dichiarata, confronti dei dati reddituali e patrimoniali con i dati in possesso del sistema informativo del Ministero delle Finanze, controlli da parte della Guardia di Finanza presso istituti di credito e altri intermediari finanziari che gestiscono il patrimonio mobiliare.
3. Fatti salvi i controlli di veridicità per legge sono sottoposte a controllo, anche con modalità a campione, le domande di accesso alla graduatoria e le Dichiarazioni Sostitutive presentate ai fini ISE/ISEE nei seguenti casi:
 - a) somma dei redditi ai fini ISE ai sensi dell'art.4 comma 2 del D.P.C.M 159/2013 pari a zero
 - b) somma dei redditi ai fini ISE ai sensi dell'art.4 comma 2 del D.P.C.M 159/2013 inferiore al canone annuo di locazione.

4. Si procederà all'esclusione dalla graduatoria e dall'assegnazione dell'alloggio nei seguenti casi:
- a) accertamento di dichiarazioni sostitutive non veritiere
 - b) assenza di motivazioni in ordine alle inattendibilità, contraddittorietà, illogicità rilevate nella dichiarazione sottoposta a controllo.

Art. 14

Assegnazione alloggi - standard abitativi

1. Il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine della graduatoria, secondo gli standard abitativi di seguito specificati:

Numero componenti nucleo familiare	Superficie minima alloggio mq.	Superficie massima alloggio mq.
1-2		50
3-4	50,1	75
5	75,01	90
6 e oltre	90,01	

2. In caso di assegnazione a nucleo familiare in cui sia presente una donna in stato di gravidanza, attestato da certificato medico, lo standard abitativo è individuato tenendo conto del nascituro.

Art. 15

Assegnazione alloggi - criteri e modalità

1. Gli alloggi disponibili sono assegnati ai concorrenti collocati in posizione utile nella graduatoria tenendo conto degli standard abitativi di cui all'articolo precedente, e perseguendo l'obiettivo di sostenere l'integrazione sociale degli assegnatari attraverso la verifica delle situazioni sociali e socio-sanitarie presenti nei fabbricati ove sono ubicati gli alloggi oggetto dell'assegnazione. Nella individuazione degli alloggi da assegnare ai richiedenti collocati in posizione utile in graduatoria, è data priorità all'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico oltre che al soddisfacimento delle esigenze abitative del nucleo familiare del concorrente in relazione alla sua composizione e alle problematiche presenti.
2. Il Comune può proporre, con provvedimenti motivati, assegnazioni in deroga agli standard abitativi, 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, tenuto conto anche alle condizioni degli altri nuclei familiari collocati in graduatoria con pari o più grave connotazione di bisogno.
3. Gli aventi diritto sono convocati mediante lettera raccomandata, nella quale è fissato il giorno per l'accettazione dell'alloggio, che deve essere effettuata all'assegnatario o da persona all'uopo delegata.
4. I concorrenti, utilmente collocati in graduatoria, possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto unicamente per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del Comune.
5. In caso di rinuncia ritenuta non adeguatamente motivata, il Comune, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio proposto, dichiara la decadenza dall'assegnazione, con la conseguente esclusione dalla graduatoria.

6. In caso di rinuncia ritenuta motivata, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che si renderanno successivamente disponibili.
7. L'ente gestore, sulla base della determinazione di assegnazione, convoca gli assegnatari per la stipulazione del contratto di locazione e per la consegna dell'alloggio. L'assegnatario che, previa diffida dell'Ente gestore, non sottoscrive il contratto di locazione e non provveda ad assumere in consegna l'alloggio entro i termini indicati nella comunicazione è dichiarato decaduto dall'assegnazione, con conseguente esclusione dalla graduatoria.
8. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare entro sessanta giorni dalla consegna dell'alloggio. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dell'assegnatario e la definitiva esclusione dalla graduatoria. La dichiarazione di decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 16

Assegnazione di alloggi per situazioni di emergenza abitativa

1. L'Amministrazione Comunale può riservarsi l'assegnazione di alloggi disponibili, da assegnare in deroga alle graduatorie a nuclei familiari che si trovino in particolari situazioni di emergenza abitativa.
2. I beneficiari delle assegnazioni di emergenza abitativa devono comunque essere in possesso dei requisiti prescritti per l'accesso agli alloggi E.R.P.
3. E' attribuita ai Servizi Sociali, e per loro all'ente gestore degli stessi, la funzione di segnalazione e conseguente valutazione delle situazioni che presentano le caratteristiche dell'emergenza abitativa. I Servizi Sociali provvederanno a stilare un elenco delle posizioni graduate per gravità, accompagnate da una relazione tecnico-sociale di presentazione del caso, comprensiva anche di tutti gli elementi socio-economici utili per disporre di un quadro complessivo.
4. L'assegnazione sarà disposta dal Comune sulla base dell'elenco di cui al precedente punto 3, in relazione agli alloggi disponibili e ai relativi standard abitativi.

TITOLO IV

GESTIONE DELLA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 17

Criteri generali per la gestione della mobilità

1. La mobilità degli assegnatari degli alloggi di E.R.P. è attuata ai sensi dell'art.28 della L.R. 24/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per l'attuazione della mobilità, il Comune utilizza gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione, nonché quelli di nuova costruzione, nell'ambito di una percentuale massima del 30% da calcolarsi su base annuale.
3. La mobilità degli assegnatari di alloggi E.R.P può essere:
 - a) richiesta dell'assegnatario mediante la presentazione di domanda di cambio alloggio, per inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute nonché per dare soluzioni a particolari condizioni di disagio abitativo e/o sociale o per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura ed assistenza;
 - b) attivata d'ufficio, per sottoutilizzazione degli alloggi, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte, per situazioni conflittuali

con altri utenti, per situazioni segnalate dai Servizi Sociali e altri casi da valutarsi di volta in volta dal Comune.

Art. 18

Mobilità su istanza

1. Per la mobilità su istanza, gli assegnatari, possono presentare domanda in ogni momento, verrà redatta una graduatoria da aggiornarsi di norma ogni dodici mesi.
2. Possono presentare domanda di mobilità gli assegnatari di alloggi E.R.P di proprietà del Comune di Valsamoggia che risultino in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle altre spese accessorie e con l'adempimento di tutti gli altri obblighi contrattuali; che siano in possesso di tutti i requisiti previsti per il mantenimento dell'assegnazione e non si trovino in area di decadenza dall'assegnazione; che non siano in regime di assegnazione provvisoria, temporanea o di parcheggio; che abbiano ottenuto l'assegnazione ovvero altra mobilità da almeno quattro anni antecedenti la data di presentazione della domanda.
3. Le persone in ospitalità e le persone coabitanti, non ancora autorizzate a far parte del nucleo familiare dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 27, comma 2 lett. c) della L.R. 24/2001 e succ. mod., non possono essere considerate per la definizione dello standard abitativo dell'alloggio finalizzato alla mobilità. Al pari, anche le persone che prestano assistenza all'assegnatario o ad altro componente il nucleo, non fanno parte del nucleo familiare, tuttavia nell'individuazione dello standard abitativo e/o della composizione dell'alloggio ne verrà tenuto conto.
4. La domanda di mobilità deve essere presentata sul modulo appositamente predisposto e deve riportare le motivazioni per le quali è richiesta la mobilità e le indicazioni delle caratteristiche dell'alloggio richiesto.
5. La graduatoria di mobilità, aggiornata di norma con cadenza annuale, sulla base delle domande presentate è formata sulla base dei punteggi riportati nella tabella "B" allegata al presente regolamento.
6. Le modificazioni alla tabella "B" sono approvate dalla Giunta Comunale.
7. La graduatoria è approvata con determina del responsabile del servizio casa. Le domande saranno ordinate secondo l'ordine decrescente di punteggio attribuito e a parità di punteggio secondo il valore Isee più basso e a parità di Isee, secondo il numero di protocollo più basso.
8. La pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune costituisce formale comunicazione ai partecipanti dell'esito della domanda presentata.
9. Per la mobilità sono proposti agli assegnatari fino ad un massimo di due alloggi, anche in fasi distinte. La rinuncia immotivata, sottoscritta dall'assegnatario, all'alloggio o agli alloggi proposti, comporta l'esclusione dalla graduatoria. L'interessato non potrà presentare nuova domanda per due anni, decorrenti dalla data di esclusione.
10. La mobilità è disposta con determinazione del responsabile del servizio casa a favore dell'assegnatario e del suo nucleo familiare; pertanto questi dovranno trasferirsi nel nuovo alloggio entro sessanta giorni dalla data del provvedimento e riconsegnare, entro gli stessi termini, l'alloggio di provenienza libero e vuoto da persone e cose. In caso di mancato rilascio dell'alloggio di provenienza si procederà ai sensi dell'art. 34 della L.R. 24/01 e succ.mod. ed integrazioni per occupazione senza titolo nei confronti dell'assegnatario e del suo nucleo familiare.
11. Per tutto il periodo in cui l'assegnatario ha nella disponibilità entrambi gli alloggi è tenuto al pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie per entrambi gli alloggi.

Art. 19

Mobilità d'ufficio

1. Il Comune può attivare la mobilità d'ufficio per:
 - a) eliminare condizioni di grave sottoutilizzo degli alloggi;
 - b) esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte;
 - c) grave conflittualità fra nuclei familiari;
 - d) gravi situazioni socio-sanitarie;
 - e) problemi di morosità del nucleo familiare dovuta a gravi e documentati motivi, derivanti dall'alto canone o nei casi in cui le spese accessorie siano eccessivamente onerose in rapporto al canone. In questi casi il nucleo deve versare almeno il 50% del debito maturato e sottoscrivere un piano di rientro;
2. In caso di trasferimento del nucleo familiare per esigenze di ristrutturazione, le spese di trasloco sono a carico del Comune solo per gli assegnatari che al momento dell'attivazione della procedura abbiano un reddito non superiore ai limiti di reddito determinati per l'accesso all'ERP.
3. Le richieste di mobilità d'ufficio, corredate da specifica documentazione e relazione da parte degli Uffici competenti Comunali o dei Servizi Sociali o dell'Ente Gestore, sono valutate dalla Commissione Tecnica Casa di cui all'art. 10 del presente regolamento in relazione al numero di domande pervenute.
4. in caso di rifiuto della mobilità si applicherà un canone maggiorato del 20% così come previsto all'art. 35 della L.R. 24/01 e succ.mod. ed integrazioni.

Art. 20

Mobilità intercomunale fra alloggi di erp

1. La mobilità intercomunale fra alloggi di ERP è attuata secondo le modalità disposte dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative ai sensi dell'art. 5 comma 4 lettera c) della L.R. 8 agosto 2001 n.24 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO V

CONTROLLI, ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE CONTRATTUALE, MOROSITA'

Art. 21

Accertamento periodico dei requisiti

1. La situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione sono accertate con cadenza annuale anche attraverso la richiesta all'assegnatario delle informazioni o della documentazione non in possesso del Comune e che non possono essere acquisite d'ufficio presso altre Amministrazioni.
2. Qualora l'assegnatario non produca senza giustificato motivo la documentazione richiesta ovvero produca una documentazione parziale o palesemente inattendibile, il Comune dichiara la decadenza, previa informale diffida ad adempiere.

Art. 22

Controlli periodici delle Dichiarazioni Sostitutive Uniche (D.S.U.)

1. Il Comune, tramite l'Ente gestore, effettua annualmente i controlli relativi alle D.S.U. presentate dagli assegnatari con riferimento all'art. 33 della L.R. 8 agosto 2001 n.24 e successive modificazioni ed integrazioni avvalendosi dei dati forniti dagli Uffici competenti dell'Amministrazione Finanziaria.

Art. 23

Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione è disposto con determinazione del responsabile del servizio casa, in contraddittorio con l'assegnatario, nei casi in cui:
 - a) l'assegnazione sia avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione;
 - b) l'assegnazione sia avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.
2. Il provvedimento di annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto nelle ipotesi di cui al precedente comma 1 lett. a) e b). Il provvedimento ha carattere definitivo, deve contenere il termine di 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. 24

Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione dell'alloggio è disposta con determinazione del responsabile del servizio casa nei confronti dell'assegnatario e del nucleo avente diritto nei casi e per le situazioni previste all'art. 30 comma 1 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, qualora, 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 posto in essere gravi contravvenzioni al vigente regolamento d'uso degli alloggi ivi previste quali causa di decadenza dalla permanenza nell'alloggio di E.R.P.;
 - 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, provvedendo in questo caso all'applicazione di quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32 della L.R. 24/2001;
 - e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, indicati alle lettere a) cittadinanza, b) residenza, c) limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili e d) cause ostative all'assegnazione dell'alloggio, del comma 1 dell'art. 15 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni;
 - f) abbia superato i limiti di situazione economica I.S.E. e/o I.S.E.E., come determinati ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni;
 - g) si sia reso inadempiente rispetto alla richiesta periodica annuale di informazioni e documentazione per l'accertamento della situazione economica dei nuclei assegnatari e degli altri requisiti per la permanenza;
 - h) abbia eseguito opere sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto, senza il prescritto titolo abilitativo, fatto salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune.
 - h bis) non abbia consentito l'accesso all'alloggio degli agenti accertatori di cui all'art. 34 bis della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche ed 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'art.19, del presente regolamento.
2. La dichiarazione di decadenza, assunta in contraddittorio con l'interessato entro 30 giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1 del presente articolo, comporta:
 - a) nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), h bis e h ter del comma 1, 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 della decadenza, e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a che tale condizione permanga;
 - b) nei casi di cui alle lettere e), f), g), h) e h quater del comma 1, l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal (365°) trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data del provvedimento di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.
 3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone maggiorato del 20% secondo quanto previsto dall'art.35, comma 2 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.
 4. In base all'art. 11 comma 12 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n.1035, il provvedimento di decadenza 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. Su istanza dell'interessato il provvedimento di decadenza può essere revocato, qualora il reddito del nucleo avente diritto, nell'anno successivo all'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 costituisce fattore straordinario la fuoriuscita di un componente dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza.
 6. Nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti il nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall'assegnazione . Agli altri componenti il nucleo si applica quanto previsto dall'art 27, comma 1 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.
 7. Sospensione dall'assegnazione. Nei casi in cui sia stato disposto l'allontanamento dell'assegnatario, anche urgente, dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica viene dichiarata la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio, secondo la disciplina prevista da atto di Giunta regionale.

Art. 25

Risoluzione contrattuale

1. Ulteriori cause di risoluzione del contratto di locazione, al di fuori dei casi di decadenza, potranno essere stabilite in violazione di specifici obblighi contrattuali in sede di stipula del contratto di locazione ai sensi dell'art. 31 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel Regolamento d'uso degli alloggi che costituisce parte integrante del contratto di locazione.

2. L'atto con il quale il Comune dichiara la risoluzione del contratto ha la medesima natura ed effetti del provvedimento di cui al comma 4 del precedente articolo 24.

Art. 26

Morosità

1. Sono considerati morosi gli assegnatari che si rendano inadempienti nel pagamento del canone di locazione o delle quote di gestione o di autogestione dei servizi. I componenti del nucleo avente diritto sono obbligati, in solido con l'assegnatario, al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.
2. La morosità può essere sanata dall'assegnatario mediante un piano di recupero concordato con l'Ente gestore, che preveda il pagamento della somma dovuta maggiorata degli interessi legali, prima della dichiarazione di decadenza.
3. 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, coordinandosi con i Servizi Sociali, per verificare la fattibilità di un progetto socio-assistenziale finalizzato all'autonomia del nucleo familiare che comporti il recupero della morosità.
4. L'assegnatario moroso può concordare con i competenti uffici dell'Ente gestore un piano di rientro sostenibile della morosità, previo versamento di un acconto, di norma non inferiore al cinquanta per cento della morosità accumulata ed il saldo del residuo in dodici rate. Il piano di rientro deve contemplare il recupero del debito maturato oltre al saldo del canone mensile e delle spese accessorie correnti. Qualora l'assegnatario risulti in carico ai Servizi Sociali, con l'eventuale assistenza degli stessi, può concordare presso i competenti uffici dell'Ente gestore un piano di rientro della morosità sostenibile, da valutarsi caso per caso, previo versamento di un acconto, di norma non inferiore al trenta per cento della morosità accumulata ed il saldo del residuo in ventiquattro rate. Il piano di rientro deve contemplare il saldo del canone mensile e delle spese accessorie correnti oltre al recupero di quanto dovuto.

Art. 27

Occupazione illegale degli alloggi

1. Il Comune 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 posseduto.
2. In caso di occupazione abusiva di alloggio da assegnare, il termine indicato dal comma 1 è ridotto a quindici giorni, ed il Comune persegue gli occupanti senza titolo ai sensi dell'art.633 del codice penale.
3. Il soggetto gestore è tenuto a segnalare al Comune l'occupazione abusiva o senza titolo degli alloggi.
4. In base all'art. 11 comma 12 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n.1035, l'atto con il quale il Comune dispone il rilascio degli alloggi 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.

TITOLO VI

DISCIPLINA RELATIVA AL SUBENTRO, OSPITALITA' TEMPORANEA E COABITAZIONE

Art. 28

Subentro nella titolarità del contratto di locazione

1. I componenti del nucleo avente diritto, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario ovvero di abbandono dell'alloggio nonché nel caso previsto dall'art.30, comma 6 bis della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni. Hanno diritto al subentro anche coloro che siano venuti a far parte del nucleo per ampliamento dello stesso, a seguito di matrimonio, stabile convivenza nei casi previsti dal successivo comma 2, nascita, ricongiungimento di figli, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziari, 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) convivenza instaurata more uxorio, convivenza tra persone non legate da vincoli di parentela o affinità ma che 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.
 - b) l'avvio della convivenza è comunicata 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 o di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice.
5. Con il subentro l'assegnatario assume i diritti e gli obblighi relativi al rapporto di locazione che facevano capo all'assegnatario precedente.
6. 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 attua 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.

Art. 29

Coabitazione finalizzata all'assistenza

1. E' consentita la coabitazione non onerosa con familiari o terze persone, finalizzata all'assistenza di uno o più componenti il nucleo familiare assegnatario che risultino invalidi, non autosufficienti o in situazione di handicap certificato con necessità di assistenza continuativa. Anche qualora tali persone acquisiscano la residenza anagrafica, ciò non comporta la modifica della composizione del nucleo familiare avente diritto, né costituisce diritto al subentro.

2. La coabitazione finalizzata all'assistenza è ammessa anche a favore di terze persone che entrano nell'alloggio per ricevere cure assistenziali da parte dei componenti il nucleo familiare assegnatario.
3. L'avvio della coabitazione finalizzata a ricevere o dare assistenza è comunicato dall'assegnatario all'Ente gestore entro trenta giorni dall'avvio, allegando idonea documentazione medica comprovante la necessità di assistenza e la durata della stessa.
4. Qualora l'assistenza sia prestata da terzi, l'assegnatario deve produrre il contratto di lavoro, ed il permesso di soggiorno, se l'assistente è cittadino di paese non aderente all'U.E.
5. In caso di necessità di assistenza di durata definita, alla scadenza cessa la coabitazione, salvo venga prodotta una nuova certificazione. In caso di abbandono dell'alloggio o decesso della persona che necessita di assistenza, la coabitazione si interrompe.
6. In assenza della comunicazione di cui al precedente comma 3 sono applicate le norme sull'ospitalità.

Art. 30

Ospitalità temporanea

1. L'ospitalità temporanea di terze persone nell'alloggio in nessun caso modifica la composizione del nucleo avente diritto né costituisce diritto al subentro.
2. L'ospitalità temporanea nell'alloggio E.R.P. di persone estranee al nucleo familiare di durata superiore ai tre mesi, è ammessa previa comunicazione all'Ente gestore entro trenta giorni dall'inizio della coabitazione di fatto. L'assegnatario è tenuto a comunicare i dati anagrafici dell'ospite e ad allegare copia del permesso di soggiorno, qualora lo stesso sia cittadino di paese non aderente all'U.E.
3. Nei casi in cui l'ospitalità temporanea si protragga per un periodo superiore ai tre mesi, l'assegnatario è tenuto alla corresponsione di un'indennità mensile pari al 20% del canone per ogni ospite maggiorenne, a partire dal mese successivo alla comunicazione effettuata all'Ente gestore.
4. In caso accertato di mancata comunicazione sarà addebitata all'assegnatario un'indennità pari al triplo della misura prevista al comma precedente del presente articolo, fino alla regolarizzazione della posizione.
5. L'ospitalità non può perdurare più di due anni. L'assegnatario è tenuto a comunicare all'Ente gestore la cessazione dell'ospitalità in qualunque momento essa avvenga. Trascorso il tempo massimo previsto di due anni, qualora l'ospitalità non venga interrotta, ovvero l'assegnatario non provveda a comunicare la cessazione dell'ospitalità, l'Ente gestore invia apposita diffida con termine perentorio alla conclusione dell'ospitalità. Qualora l'assegnatario persista ad ospitare terze persone nell'alloggio assegnato, nonostante la diffida dell'Ente gestore ad interrompere l'ospitalità, l'Ente gestore dà comunicazione al Comune della condizione che può determinare l'emanazione di un provvedimento che accerti e dichiari la risoluzione contrattuale per inadempimento con rilascio dell'alloggio nel termine di 60 giorni. Il provvedimento ha natura esecutiva ai sensi dell'art. 31 comma 1 bis della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.
6. L'ospitalità fino alla durata massima di due anni può essere negata in qualunque momento dal Comune, anche su proposta dell'Ente gestore per:
 - a) grave sovraffollamento dell'alloggio, ovvero quando il numero delle persone ospitate è superiore al 50% delle persone previste dallo standard abitativo;

b) 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.

TITOLO VII
NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 31

Rinvio ad altra disciplina

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si applica la disciplina prevista dalla L.R. 8 agosto 2001 n. 24. come modificata dalla L.R. 13 dicembre 2013 n. 24.

Art. 32

Entrata in vigore e norme transitorie

1. Il presente Regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione.
2. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento:
 - Sono abrogati i precedente Regolamenti concernenti l'assegnazione e la gestione degli alloggi di e.r.p. presenti nel territorio di Valsamoggia.
 - Fino all'approvazione della graduatoria di assegnazione predisposta ai sensi del presente Regolamento, il Comune di Valsamoggia provvede all'assegnazione degli alloggi di erp, utilizzando la graduatoria vigente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, con le modalità previste dai previgenti Regolamenti.