



NUOVO REGOLAMENTO UNICO COMUNALE IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 febbraio 2022,
modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 7 giugno 2022

INDICE

PARTE I	5
TITOLO I	5
Accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	
Art. 1 (Oggetto)	5
Art. 2 (Norme per l'emanazione dei bandi di concorso)	5
Art. 3 (Contenuti del bando di concorso)	5
Art. 4 (Contenuto e presentazione della domanda)	6
Art. 5 (Punteggi di selezione della domanda).....	6
Art. 6 (Formazione della graduatoria provvisoria).....	10
Art. 7 (Formazione della graduatoria definitiva).....	11
Art. 8 (Graduatoria speciale)	11
Art. 9 (Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione)	11
Art. 10 (Controlli).....	12
Art. 11 (Disponibilità degli alloggi da assegnare).....	12
Art. 12 (Assegnazione e modalità di individuazione degli alloggi da assegnare).....	13
Art. 13 (Proposta, scelta e consegna degli alloggi)	13
Art. 14 (Lavori di recupero degli alloggi di risulta realizzati da nuovi assegnatari)	14
Art. 15 (Assegnazioni in deroga alla graduatoria per particolari situazioni di emergenza)	14
TITOLO II	16
Norme per la gestione della mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)	
Art. 16 (Mobilità)	16
Art. 17 (Domande per il cambio alloggio)	16
Art. 18 (Gestione della graduatoria per i cambi alloggio)	18
Art. 19 (Cambi su proposta del Comune).....	19
TITOLO III	21
Permanenza negli alloggi. Regolazione delle situazioni incidenti sul rapporto tra inquilino, Ente proprietario ed Ente gestore dell'alloggio	
Art. 20 (Tipologie di contratti di locazione per alloggi di E.R.P.)	21
Art. 21 (Gestione problematiche di occupazione illegale e cause di esclusione)	21
Art. 22 (Decadenze e sanzioni per mancato rilascio dell'alloggio).....	21
Art. 23 (Sospensione dichiarazione di decadenza)	22
Art. 24 (Revoca del provvedimento di decadenza)	22
TITOLO IV	23
Disposizioni transitorie e finali	
Art. 25.....	23
APPENDICE	24
Disciplina connessa all'ampliamento del nucleo familiare assegnatario originario, al subentro nel contratto di locazione, all'ospitalità temporanea, alla coabitazione e alle modalità applicative dell'art. 27 della L.R. n. 24/2001 e successive modifiche e integrazioni.	
Art. 1 (Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario dell'alloggio).....	24
Art. 2 (Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario).....	24
Art. 3 (Condizioni per l'ampliamento del nucleo familiare).....	24
Art. 4 (Comunicazione. Richiesta di ampliamento del nucleo. Autorizzazione. Ricalcolo canone).....	24
Art. 5 (Subentro nel contratto di locazione)	25
Art. 6 (Istanza di subentro).....	26
Art. 7 (Ospitalità temporanea).....	26
Art. 8 (Coabitazione)	26
Art. 9 (Ospitalità temporanea e coabitazione - Cause di decadenza)	27

PARTE II	28
TITOLO I.....	28
Oggetto e ambiti di applicazione. Compiti dell'ente gestore	
Art. 1 (Oggetto e ambiti di applicazione).....	28
Art. 2 (Compiti dell'Ente gestore).....	28
TITOLO II	29
Modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni di E.R.P	
Art. 3 (Divieti e obblighi relativi all'alloggio e agli spazi accessori).....	29
Art. 4 (Divieti e obblighi relativi alle pertinenze e agli spazi comuni)	30
Art. 5 (Divieti e obblighi relativi al fabbricato).....	32
TITOLO III.....	33
Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni alle norme contenute nel disciplinare riguardante l'uso degli alloggi e delle parti comuni negli edifici di E.R.P.	
Art. 6 (Violazione del Regolamento e provvedimenti conseguenti)	33
Art. 7 (Accertamento e contestazione delle violazioni).....	33
Art. 8(Gravi violazioni al Regolamento causa di decadenza dalla permanenza nell'alloggio ai sensi dell'art. 30 comma 1 lett. b) della L. R. n. 24/2001 e s.m.i.).....	34
Art. 9 (Principi e misure delle sanzioni amministrative).....	35
Art. 10 (Diritto all'informazione e alla partecipazione).....	35
Art. 11 (Trattamento dei dati personali)	35
Divieti e obblighi relativi all'alloggio e agli spazi accessori.....	36
Divieti e obblighi relativi alle pertinenze e agli spazi comuni	39
Divieti e obblighi relativi al fabbricato.....	42
PARTE III	43
Art. 1 (Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni).....	43
Art. 2 (L'assegnatario associato nell'Autogestione)	43
Art. 3 (Assemblea costitutiva dell'Autogestione)	43
Art. 4 (Inizio della gestione dei servizi, impianti e parti comuni da parte dell'Autogestione).....	43
Art. 5 (Attività attribuite in autogestione)	43
Art. 6 (Oneri a carico degli assegnatari).....	44
Art. 7 (Manutenzione e lavori riservati all'Ente Proprietario)	44
Art. 8 (Oneri a carico degli assegnatari).....	44
Art. 9 (Ripartizione degli oneri e delle spese)	44
Art. 10 (Organi dell'Autogestione)	44
Art. 11 (Assemblea dell'Autogestione e sua validità).....	45
Art. 12 (Compiti dell'Assemblea d'Autogestione).....	45
Art. 13 (Nomina e revoca del Presidente dell'Autogestione).....	45
Art. 14 (Convocazione dell'Assemblea)	45
Art. 15 (Validità delle deliberazioni e verbale dell'Assemblea)	45
Art. 16 (Compiti del Presidente).....	46
Art. 17 (Il Comitato di Gestione).....	46
Art. 18 (Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari).....	46
Art. 19 (Rendiconto annuale d'esercizio).....	46
Art. 20 (Rapporti dell'Autogestione con l'Ente Proprietario e per esso con l'Ente Gestore)	47
Art. 21 (Conto dell'Autogestione).....	47
Art. 22 (Diritto di controllo).....	47
Art. 23 (Fondo per la manutenzione).....	47
Art. 24 (Modalità di contestazione delle infrazioni al regolamento).....	47
Art. 25 (Autogestioni in atto)	48

PARTE IV	49
PREMESSA	49
Art. 1 (Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni).....	49
<i>Art. 1.1</i>	49
<i>Art. 1.2</i>	50
<i>Art. 1.3</i>	50
<i>Art. 1.4</i>	50
Art. 2 (Ascensore)	51
Art. 3 (Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente).....	52
Art. 4 (Impianto sollevamento acqua)	53
Art. 5 (Impianto addolcimento acqua).....	53
Art. 6 (Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni)	53
Art. 7 (Impianto centralizzato tv)	54
Art. 8 (Manutenzione e forniture all'interno dell'abitazione)	54
<i>Art. 8.1</i>	54
<i>Art. 8.2</i>	54
<i>Art. 8.3</i>	55
<i>Art. 8.4</i>	55
<i>Art. 8.5</i>	55
<i>Art. 8.6</i>	55
<i>Art. 8.7</i>	56
Art. 9 (Oneri amministrativi).....	56
PARTE V	57
A) REQUISITO DEL REDDITO DEL NUCLEO AVENTE DIRITTO	57
(Art. 15, comma 1, lettera e) della L. R. n. 24 del 2001 e ss.mm.ii.)	57
a.1) ISEE.....	57
a.2) Patrimonio Mobiliare	57
B) DEFINIZIONE DELLE FASCE	57
a.1) Fascia di protezione.....	57
b.1) Fascia di accesso	57
c.1) Fascia di permanenza	57
C) MAGGIORAZIONE DEL CANONE	58
D) CALCOLO DEL CANONE OGGETTIVO	58
a) Superficie dell'alloggio	58
b) Parametri qualitativi dell'alloggio:.....	58
c) Ampiezza demografica del Comune di localizzazione dell'alloggio	58
d) Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione.....	58
E) AZIONI DI MITIGAZIONE	59
Sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza (art. 30, c. 5, L.R. n. 24/2001).	59
F) DECORRENZA ED AGGIORNAMENTO DEL CANONE	59
G) VARIAZIONE DEL CANONE	59
a) Per mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio:.....	59
b) Per mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario:	59
H) MONITORAGGIO	59
PARTE VI	61
ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI, NORME FINALI E TRANSITORIE	61
Art. 1.....	61

PARTE I

ASSEGNAZIONE, MOBILITA' E PERMANENZA NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

in attuazione della Legge regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni

TITOLO I

Accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)

Art. 1

(Oggetto)

Il presente regolamento disciplina, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 25, 28 e 30 sub 4), 4bis), 5) e 5bis) della L. R. 8 agosto 2001, n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni, le funzioni relative: all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed alla permanenza in essi; alla mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 2

(Norme per l'emanazione dei bandi di concorso)

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune.
2. Il concorso viene indetto mediante Bando generale da emanarsi di norma ogni tre anni e la graduatoria che ne consegue sostituisce integralmente quella precedente.
3. Le graduatorie conseguenti ai Bandi generali vengono aggiornate, di norma, ogni diciotto (18) mesi, mediante Bandi di concorso integrativi, indetti con le modalità del bando generale ai quali possono partecipare sia nuovi aspiranti all'assegnazione, sia coloro i quali, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli.
4. La graduatoria conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata o sostituita nei modi previsti dal presente regolamento.
5. Per l'assegnazione di alloggi destinati a specifiche finalità, il Comune può emanare Bandi speciali indicando i requisiti aggiuntivi per la partecipazione ai bandi stessi ed eventuali specifiche condizioni.
6. Il Bando di concorso generale, integrativo e speciale deve essere pubblicato per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito dell'ente gestore. Il Comune ne assicura la massima pubblicizzazione, fornendone copia alle Organizzazioni Sindacali dei lavoratori e degli inquilini, affinché ne sia data diffusione anche nei luoghi di lavoro.

Art. 3

(Contenuti del bando di concorso)

Il Bando di concorso deve contenere:

1. i requisiti di cui all'art. 15 comma 1 e 2 e all'art. 24 della L. R. 8 agosto 2001 n. 24, e successive modificazioni ed integrazioni, come specificati dalle deliberazioni appositamente assunte dall'Assemblea legislativa regionale e/o dalla Giunta regionale, e le condizioni che danno origine ai punteggi, ai sensi di quanto stabilito dal presente regolamento;
2. la normativa di carattere generale sui canoni di locazione applicata agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
3. il termine, non inferiore a 30 giorni, per la presentazione della domanda;
4. le modalità di presentazione della domanda.

Art. 4

(Contenuto e presentazione della domanda)

1. La domanda, presentata tramite SPID, 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 corredata dai caratteri anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente, nonché il luogo in cui i componenti medesimi prestano la propria attività lavorativa;
 - c. la dichiarazione sostitutiva unica (DSU) e relativa attestazione ISEE in corso di validità;
 - d. le condizioni utili ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
 - e. il luogo in cui dovranno essere inviate al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso;
 - f. il consenso al trattamento dei dati personali ai sensi della Legge 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento Europeo n. 679/2016.
2. Il concorrente deve dichiarare, nei modi e per gli effetti di cui al DPR 28 dicembre 2000 n. 445, che sussistono a suo favore e/o dei componenti il nucleo familiare, i requisiti prescritti dall'art. 15 della L. R. n. 24/2001 e s.m.i., come specificati dalle apposite deliberazioni dell'Assemblea legislativa regionale e/o dalla Giunta regionale.

Art. 5

(Punteggi di selezione della domanda)

1. La graduatoria di assegnazione è formata sulla base dei seguenti punteggi:

A) Condizioni oggettive:

A-1) Situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente ed esistente da almeno due anni dalla data di apertura del bando, dovuta alla presenza di una delle seguenti condizioni:

A-1.1) sistemazione in spazi impropriamente adibiti ad abitazione, intendendosi per essi quelli che inequivocabilmente hanno una destinazione diversa da quella abitativa, che risultino privi degli elementi strutturali e funzionali minimi per farli ragionevolmente ascrivere alla categoria di abitazioni:	punti 5
A-1.2) coabitazione in uno stesso alloggio con una o più persone, ivi residenti:	
- con una persona:	punti 1
- con due o più persone:	punti 2

Il punteggio non è attribuibile nei casi di coabitazione tra persone legate da vincoli di coniugio, ove non sia intervenuto provvedimento di separazione omologato dal tribunale, o di parentela in linea ascendente e discendente entro il 1° grado e collaterale entro il 2° grado, fatti salvi i casi di coabitazione di genitore/i con il nucleo familiare di figli coniugati o di coabitazione di nuclei familiari di figli coniugati con il nucleo familiare del/dei genitore/i, di coabitazione con il nucleo familiare di fratello/sorella coniugato/a o di coabitazione di nucleo familiare di fratello/sorella coniugati con il nucleo familiare di fratello/sorella e ancora di coabitazione per rientro nel nucleo familiare originario a seguito di provvedimento di separazione coniugale o di rilascio dell'alloggio precedentemente occupato.

A-1.4) abitazione in alloggio sovraffollato:	
due persone residenti in alloggio composto da un unico vano:	punti 1
tre persone residenti in alloggio di superficie inferiore a mq. 58,50:	punti 1
quattro persone ed oltre residenti in alloggio di superficie inferiore a mq. 58,50:	punti 2
cinque persone residenti in alloggio di superficie compresa fra mq. 58,501 e mq. 78:	punti 1
sei persone ed oltre residenti in alloggio di superficie compresa fra mq. 58,501 e mq. 78:	punti 2
sette persone residenti in alloggio di superficie compresa fra mq.78,001 e mq. 90:	punti 1
otto persone ed oltre residenti in alloggio di superficie compresa fra mq. 78,001 e mq. 90:	punti 2

--	--

La superficie da considerare ai fini dell'attribuzione dei suddetti punteggi è l'intera superficie dell'unità immobiliare misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

A-1.5) abitazione in alloggio che sia:

in condizioni di antigiene, da certificarsi da parte dell'Autorità competente:	punti 2
--	----------------

L'alloggio è da considerarsi antigiene quando presenta carenze igienico-sanitarie, ineliminabili con normali interventi di manutenzione, derivanti da tracce di umidità permanente dovuta a capillarità o infiltrazioni oppure da inadeguatezza dei servizi igienici, e quando presenta requisiti di aerilluminazione naturale gravemente insufficienti e dispositivi di riscaldamento che non consentono l'omogeneità della temperatura in tutti i vani dell'alloggio.

A-1.6) presenza di barriere architettoniche per accedere all'alloggio occupato da nucleo familiare con persona/e affetta/e da disabilità permanente. La presenza di barriere architettoniche nonché la disabilità dovranno essere certificate dalle autorità competenti (relazione dell'assistente sociale/del servizio tecnico comunale di riferimento e verbale di invalidità permanente)	punti 2
A-2) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale o di sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per inadempimento contrattuale, salvo che gli inadempienti siano soggetti assistiti dall'Ente pubblico*. Il punteggio attribuibile è il seguente:	
A-2.1) in caso di provvedimento da eseguirsi entro dodici mesi dalla data di scadenza del bando:	punti 4
A-2.2) per le scadenze successive:	punti 3
Il punteggio è attribuibile unicamente al titolare del provvedimento esecutivo di rilascio.	
A-3) sistemazione precaria che derivi da provvedimento esecutivo di sfratto, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale o di sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per inadempimento contrattuale, salvo che gli inadempienti siano soggetti assistiti dall'Ente pubblico*:	
in alloggi di E.R.P. o del patrimonio comunale	punti 3
in altri spazi:	punti 5
Per tale condizione non è richiesta la sussistenza del biennio dalla data di apertura del bando. Tuttavia, tale sistemazione non deve risalire da oltre due anni dalla data di apertura del bando.	

* per "Soggetti assistiti dall'ente Pubblico" si intendono: i soggetti, in carico ai servizi sociali competenti, per i quali è dimostrata la perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare, avvenuta nei 12 mesi antecedenti la pubblicazione del bando, causata da:

- cassa integrazione ordinaria (CIGO) o straordinaria (CIGS);
- perdita del lavoro per licenziamento;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico;
- consistente riduzione dell'orario di lavoro (da accordi aziendali o sindacali)
- chiusura di impresa o di attività libero-professionale registrate alla CCIAA derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo oppure la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Con il termine "presa in carico" si intende l'esistenza di un percorso sociale documentabile, già effettuato dal nucleo familiare presso i servizi sociali territorialmente competenti in data antecedente al provvedimento di sfratto. Non viene considerato, ai fini dell'individuazione del percorso sociale de quo, l'aver beneficiato una o più volte dell'erogazione di un mero contributo economico una tantum.

A-4) richiedenti che abitino in alloggio di servizio, concesso da Ente pubblico o da privati, che debba essere rilasciato entro due anni dalla data di scadenza del bando:	punti 4
--	----------------

A-5) richiedente in condizioni di pendolarità, con distanza fra il Comune di residenza e quello di Fidenza, in cui svolge l'attività lavorativa, di oltre 25 Km:	punti 1
--	----------------

Le condizioni A-1.1), A-2), A-3) e A-4) non sono cumulabili fra loro e con le condizioni A-1.3), A-1.4), A-1.5) e A-1.6). Non sono inoltre cumulabili fra di loro i punteggi di uno stesso sub paragrafo.

B) Condizioni soggettive:

B-1) nucleo familiare richiedente composto da 4 unità ed oltre:	punti 2
B-2) nucleo familiare richiedente composto da persone che abbiano superato i 65 anni di età, anche se con eventuali minori o maggiorenni portatori di handicap (come in seguito definiti) a carico, in caso di coniugi o conviventi more-uxorio oppure conviventi di fatto è sufficiente che uno dei due abbia superato i 65 anni purché l'altro non svolga attività lavorativa:	punti 4
In presenza di condizione diversa dal coniugio o convivenza more uxorio oppure dalla convivenza di fatto, la convivenza deve essere instaurata da almeno 2 anni dalla data di presentazione della domanda.	
B-3) presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone di età superiore a 75 anni alla data di presentazione della domanda con residenza stabile nel nucleo familiare da almeno 3 anni dalla data di pubblicazione del Bando:	punti 2
Nel caso di assegnazione maturata per effetto di questo punteggio, qualora l'anziano venisse ricoverato in una struttura protetta nell'anno successivo all'assegnazione, si procederà all'annullamento dell'assegnazione stessa perché verrebbe meno la sussistenza delle condizioni che ha dato luogo all'attribuzione del punteggio di cui al punto B-3), salvo che non vi sia stata, a proposito di detto ricovero, espressa indicazione dell'U.V.G. dell'Az. USL competente.	
B-4) presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone portatrici di handicap riconosciuto dall'Autorità competente per l'invalidità civile. Ai fini di questo regolamento si considera portatore di handicap:	
- la persona con una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari o superiore a 2/3 ed inferiore al 100%:	punti 2
- la persona con una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100% o, se minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età riconosciute dalle vigenti normative:	punti 4
- la persona con una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100% con indennità di accompagnamento	punti 6
Nel caso di persone portatrici di handicap o affette da invalidità, diverse dai coniugi e/o dai figli, la convivenza deve essere stata instaurata da almeno 2 anni dalla data di presentazione della domanda. Nel caso di assegnazione maturata per effetto dell'attribuzione di punteggio di cui al punto B-4), qualora l'invalido venisse ricoverato in una struttura protetta nell'anno successivo all'assegnazione, si avrà luogo all'annullamento dell'assegnazione stessa perché verrebbe meno la sussistenza delle condizioni che ha dato luogo all'attribuzione dei punteggi, salvo che non vi sia stata, a proposito di detto ricovero, espressa indicazione dell'Az. USL competente.	
B-5) Nucleo familiare richiedente con valore ISEE, non superiore al 50% di quello previsto per l'accesso, come a tal fine determinato da apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale e/o della Giunta regionale:	punti 2
In presenza di reddito complessivo inferiore al minimo INPS, il punteggio non viene riconosciuto fatta eccezione nei seguenti casi:	
<ul style="list-style-type: none"> • percettori di redditi esenti ai fini IRPEF; • nucleo richiedente costituito da soli ultrasessantacinquenni il cui reddito complessivo sia determinato dalla sola pensione; • nucleo richiedente sostenuto economicamente in tutto o in parte dai Servizi Sociali o da terzi debitamente documentato; • nucleo richiedente sostenuto economicamente da indennità di disoccupazione o comunque in disagio economico transitorio certificato dai Servizi Sociali. 	
B-6) Nucleo familiare con anzianità di formazione non superiore a quattro anni alla data di presentazione della domanda:	punti 3
Il punteggio è attribuibile qualora i suddetti nuclei familiari siano privi di propria abitazione o versino	

in una o più delle condizioni oggettive di cui al precedente punto A) o nella condizione di cui al seguente punto B-9). Il punteggio non è altresì attribuibile qualora almeno uno dei due componenti la coppia abbia compiuto 40 anni alla data di presentazione della domanda.	
B-7) Nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più minori a carico che si trovi in una o più delle condizioni oggettive di cui al precedente punto A) o nella condizione di cui al seguente punto B-9):	
B-7.1) con 1 minore:	punti 2
B-7.2) con 2 o più minori:	punti 3
La condizione non sussiste quando il richiedente conviva more uxorio con altro adulto, anche con residenza anagrafica diversa. Il punteggio è attribuibile anche qualora nel nucleo conviva, oltre al 1° figlio minorenni, anche un figlio maggiorenne invalido o portatore di handicap riconosciuto o studente frequentante. La condizione deve essere documentata con la presentazione dell'omologa del provvedimento di affidamento dei figli minori e deve sussistere alla data di presentazione della domanda e deve permanere anche alla data di assegnazione, fatto salvo il caso in cui ci sia un mutamento della condizione dovuto al compimento del 18° anno di età da parte del/i minore/i.	
B-8) Nucleo familiare (AIRE) che rientra in Italia, o che sia rientrato da non più di 12 mesi dalla data di presentazione della domanda, per stabilirvi la propria residenza ai sensi della L. R. 21 febbraio 1990, n. 14:	punti 2
B-9) Richiedente che abiti in un alloggio, il cui canone di locazione, <u>regolarmente registrato</u> , incida sul valore ISEE del nucleo familiare, calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 e successive modificazioni ed integrazioni:	
in misura del 50% e fino al 70%	punti 1
in misura superiore al 70% e fino al 100%	punti 2
oltre al 100%	punti 3
Il punteggio relativo al canone non viene attribuito qualora il reddito IRPEF risulti inferiore al canone annuo o in presenza di redditi nulli, fatta eccezione dei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> • percettori di redditi esenti ai fini IRPEF; • nucleo richiedente costituito da soli ultrasessantacinquenni il cui reddito complessivo sia determinato dalla sola pensione; • nucleo richiedente sostenuto economicamente in tutto o in parte dai Servizi Sociali o da terzi debitamente documentato; • nucleo richiedente sostenuto economicamente da indennità di disoccupazione o comunque in disagio economico transitorio certificato dai Servizi Sociali. Il punteggio viene attribuito solo previa presentazione delle ricevute del pagamento del canone di locazione, relativo agli ultimi 12 mesi antecedenti la data di pubblicazione del bando.	
B-10) Residenza del richiedente, nel Comune di Fidenza, alla data di presentazione della domanda:	
B-10.1) da oltre 8 anni e fino a 12 anni consecutivi:	punti 1
B-10.2) da 12 anni e 1 giorno fino ad 18 anni consecutivi:	punti 2
B-10.3) da 18 anni e 1 giorno e fino a 28 anni consecutivi:	punti 3
B-10.4) da 28 anni e 1 giorno e fino a 35 anni consecutivi:	punti 5
B-10.5) da 35 anni e 1 giorno e oltre consecutivi:	punti 6
B-10.6) da 20 anni e un giorno fino a 30 anni non consecutivi purché da almeno 3 anni consecutivi:	punti 3
B-10.7) da 30 anni e un giorno fino a 50 anni non consecutivi purché da almeno 3 anni consecutivi:	punti 5
B-10.8) da 50 anni e un giorno e oltre non consecutivi purché da almeno 3 anni consecutivi:	punti 6
B-11) assenza nel nucleo familiare richiedente di persone che, alla data di pubblicazione del bando, hanno subito condanne penali con sentenza definitiva per delitti non colposi ovvero siano decorsi almeno sette anni dall'avvenuta esecuzione della pena:	punti 5
Le condizioni di cui ai punti B-1), B-2), B-3), B-4), B-6), B-7), B-8), B-10) e B-11) devono sussistere alla data di presentazione della domanda e devono permanere anche alla data di assegnazione. Non sono cumulabili tra loro le condizioni B-2, B-3 e B-7. Non sono, inoltre, cumulabili fra loro i punteggi previsti per le diverse ipotesi della	

condizione B-4.

- Gli accrescimenti del nucleo familiare intervenuti per effetto di nascita, adozione o affidamento pre-adoattivo, possono essere documentati anche dopo la presentazione della domanda di partecipazione al concorso per l'assegnazione e vengono considerati ai fini dell'attribuzione dei punteggi, a condizione che la richiesta degli interessati pervenga al Comune entro l'approvazione della graduatoria definitiva.
- In caso di decesso dell'aspirante assegnatario subentrano nella domanda i componenti del nucleo familiare secondo l'ordine ivi indicato.
- Ai sensi del primo comma dell'art. 25 della L. 18 agosto 1978, n. 497 e successive modificazioni ed integrazioni, il personale militare di carriera che ha inoltrato domanda per ottenere in assegnazione un alloggio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, in caso di trasferimento in altra sede avvenuto durante il periodo nel quale è in servizio attivo, non perde i diritti precedentemente maturati i quali sono cumulati, previa domanda documentata, nella sede o nelle sedi di successiva destinazione.

Art. 6

(Formazione della graduatoria provvisoria)

1. Il Comune procede all'istruttoria delle domande presentate dai concorrenti verificandone la completezza e la regolarità.
2. Il Comune provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda, sulla base delle condizioni dichiarate dall'interessato.
3. Il Comune, nell'esercizio di tale attività istruttoria, qualora riscontri l'inattendibilità di requisiti o condizioni dichiarate nella domanda, segnala alla Commissione di cui al successivo art. 7 ogni elemento in suo possesso, corredato di eventuale documentazione, per le determinazioni di competenza della Commissione stessa. Nel caso in cui si tratti di palese inattendibilità dei requisiti, il Comune può richiedere opportuni accertamenti, anche agli uffici finanziari, fornendo agli stessi ogni elemento integrativo di conoscenza e di giudizio, nonché ogni idonea documentazione atta a comprovare detta inattendibilità.
4. Il Comune, entro 60 giorni dalla scadenza del bando, procede alla formazione ed approvazione della graduatoria provvisoria secondo l'ordine di attribuzione dei punteggi. In calce alla graduatoria provvisoria sono indicate le domande alle quali non è stato attribuito alcun punteggio per effetto di accertamenti in corso nonché le domande dichiarate inammissibili, con le relative motivazioni.
5. La graduatoria provvisoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per il ricorso, è immediatamente pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi.
6. Per la pubblicazione della graduatoria provvisoria dovranno essere seguite le stesse forme previste per il bando di concorso.
7. Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria provvisoria e del punteggio conseguito a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.
8. Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria all'Albo pretorio e per i lavoratori emigrati all'estero, dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare ricorso alla Commissione di cui al successivo art. 7. Il ricorso è depositato presso il Comune.

Art. 7

(Formazione della graduatoria definitiva)

1. La graduatoria di assegnazione è formata da una Commissione tecnica costituita:
 - dal Responsabile Settore Servizi alla Persona e alla Comunità o da un suo delegato, in qualità di Presidente;
 - dal Responsabile del Servizio Sociale o suo delegato;
 - dal funzionario dell'Ufficio Casa;

- da un funzionario dell'Ufficio Tecnico con competenze in materia di sicurezza e barriere architettoniche;
 - da tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini più rappresentative su base regionale.
2. La Commissione può regolarmente funzionare quando sono nominati almeno 4 componenti, uno dei quali sia il presidente, anche mediante il sistema della videoconferenza in luogo della presenza fisica. La Commissione elegge nel proprio seno il vicepresidente.
 3. Per la validità delle riunioni è sufficiente la presenza di metà più uno dei componenti la commissione già nominati. Le deliberazioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità di voti prevale quello del presidente.
 4. La Commissione resta in carica 4 anni.
 5. Le funzioni di Segretario sono svolte da un dipendente del Comune designato dal Dirigente del Settore.
 6. La Commissione decide sui ricorsi e sulle domande collocate in calce alla graduatoria provvisoria alle quali non è stato attribuito alcun punteggio per effetto di accertamenti in corso. Nel caso sia necessario acquisire ulteriore documentazione, la Commissione segnala ciò al Comune il quale è tenuto ad acquisirla e a trasmetterla alla Commissione.
 7. La Commissione, entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione della graduatoria provvisoria, redige la graduatoria definitiva previa effettuazione, da parte del presidente della Commissione stessa, dei sorteggi tra i concorrenti che hanno conseguito lo stesso punteggio, anche mediante l'utilizzo di strumentazioni informatiche. La graduatoria così approvata costituisce provvedimento definitivo e viene pubblicata per 30 giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune. Essa sostituisce a tutti gli effetti quella precedente.

Art. 8

(Graduatoria speciale)

I nuclei familiari con presenza di portatori di handicap di cui al punto B-4 dell'art. 5, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale vengono collocati, dalla commissione di cui al precedente art. 7, in una graduatoria speciale, con il medesimo punteggio conseguito nella stessa graduatoria generale e con lo stesso ordine di collocazione in essa, ai fini dell'assegnazione prioritaria di alloggi collocati al piano terreno o rialzato, o inseriti in edifici realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto disposto dall'art. 12 del DPR 27 aprile 1978, n. 384 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché sulla base dei relativi provvedimenti di attuazione.

Art. 9

(Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione)

1. In sede di assegnazione degli alloggi, la Commissione di cui all'art. 7 verifica, entro trenta giorni, nei confronti dei concorrenti che si trovano collocati in posizione utile in graduatoria, l'esistenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio sulla base della documentazione acquisita dal Comune, nei modi previsti dalla legge.
2. I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e debbono permanere al momento dell'assegnazione, così come tutte le condizioni oggettive e soggettive, ad esclusione delle condizioni previste nei punti B 5) e B 9) del precedente art. 5) del presente Regolamento.
3. Qualora sia accertata la non sussistenza di uno o più requisiti o la loro non permanenza nonché la non sussistenza delle condizioni oggettive e soggettive o il mutamento delle condizioni oggettive nonché delle condizioni soggettive, ad eccezione di quelle previste nei punti B 5) e B 9) del precedente art. 5), la Commissione comunica all'interessato l'esclusione dalla graduatoria o il mutamento del punteggio e della relativa posizione in graduatoria.
4. Qualora l'interessato non si presenti, nel giorno e nell'ora indicati nella convocazione inviata con raccomandata A.R., per l'accertamento del permanere dei requisiti prescritti per l'assegnazione e delle condizioni determinanti la collocazione in graduatoria, viene diffidato a presentarsi con ulteriore invito a mezzo raccomandata A.R. Nel caso non si presenti ulteriormente, fatti salvi i casi di forza maggiore da dimostrarsi da parte dell'interessato, la domanda viene esclusa dalla graduatoria.

5. In caso di variazione di punteggio, la domanda è collocata nella posizione di graduatoria successiva a quella dell'ultimo nominativo con pari punteggio.
6. Contro le decisioni della Commissione è ammesso ricorso in opposizione, da parte degli interessati, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.
7. Il ricorso viene esaminato, entro quindici giorni, dalla Commissione che provvede a comunicare al ricorrente la decisione assunta.
8. Il Comune può espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare la sussistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive dichiarate nella domanda.

Art. 10 *(Controlli)*

1. Il Comune è tenuto ad effettuare idonei controlli, anche a campione. L'ufficio preposto attiva le procedure di verifica previste dalla normativa vigente in materia di dichiarazioni ISEE avvalendosi dell'Ufficio controlli dell'Ente gestore.
2. La Commissione di cui al precedente art. 7 fissa i criteri di carattere generale per l'individuazione delle posizioni da sottoporre al controllo.
3. In caso di necessità, il richiedente è invitato ad indicare l'Ente o l'Amministrazione che detiene le informazioni ovvero i dati indispensabili per il reperimento delle medesime, nonché l'autorizzazione ad accedervi, qualora le stesse non siano direttamente disponibili.
4. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, la domanda non viene ammessa in graduatoria. Si provvederà alla denuncia all'autorità competente per i reati previsti in ordine alle dichiarazioni non veritiere.
5. In ogni caso, fatte salve le procedure penali conseguenti l'accertamento di dichiarazioni false, la domanda che contiene tali estremi, comprese situazioni di omissioni, viene esclusa dalla graduatoria.
6. L'Ufficio dispone inoltre controlli ulteriori rispetto a quelli di cui al precedente comma 1 attingendo alle banche dati disponibili e avvalendosi della collaborazione di altri uffici pubblici.

Art. 11 *(Disponibilità degli alloggi da assegnare)*

1. L'Ente Gestore degli alloggi è tenuto a comunicare al Comune l'elenco di tutti gli alloggi da assegnare, intendendosi sia gli alloggi di nuova costruzione o ristrutturati, sia quelli di risulta.
2. Per gli alloggi per i quali è previsto il ripristino, l'Ente Gestore è tenuto a comunicare al Comune la data presunta di ultimazione dei lavori e quella della effettiva disponibilità degli alloggi stessi, a conclusione dei lavori di ripristino di cui sopra.
3. L'Ente Gestore, alla comunicazione della data di ultimazione dei lavori, è tenuto ad allegare una relazione sul tipo di intervento manutentivo effettuato, nonché la planimetria dell'alloggio.
4. Qualora gli interventi di ripristino debbano essere effettuati in applicazione di specifiche disposizioni di legge, l'Ente Gestore informa di ciò il Comune indicando i tempi di effettuazione e conclusione dei lavori.
5. Nell'ambito delle disponibilità di cui al comma 2, sono riservati esclusivamente a portatori di grave handicap motorio con necessità di ausili, gli alloggi contrassegnati con "H" ai sensi della normativa vigente in materia.

Art. 12 *(Assegnazione e modalità di individuazione degli alloggi da assegnare)*

1. Gli alloggi disponibili sono assegnati dal Comune nell'ordine di priorità definito dalla graduatoria vigente.
2. Nella scelta degli alloggi da assegnare ai richiedenti collocati in posizione utile, il Comune persegue prioritariamente l'obiettivo della razionalizzazione del patrimonio pubblico.
Il criterio principale per l'abbinamento alloggio/nucleo è individuato nel numero dei vani e/o dei posti letto. Ove possibile si farà riferimento, inoltre, ai seguenti parametri di superficie utile:
 - a) ai nuclei familiari composti da 1 e 2 persone sono assegnabili gli alloggi con superficie fino a 58,50 mq.;

- b) ai nuclei familiari composti da 3 e 4 persone sono assegnabili gli alloggi con superficie fino a 78 mq.;
- c) ai nuclei familiari composti da 5 persone sono assegnabili gli alloggi con superficie fino a 90 mq.;
- d) gli alloggi con superficie oltre i 90 mq. sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 6 persone ed oltre.

Le indicazioni di metratura di cui sopra sono da intendersi indicative e non vincolanti. Qualora il numero di posti letto sia idoneo, potranno essere proposti alloggi anche in deroga alle metrature di riferimento sopra indicate.

- 3. Gli alloggi collocati in edifici con ascensore saranno assegnati, prioritariamente, ai richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti anziani ultra settantacinquenni ovvero persone con una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari o superiore a 2/3.
- 4. Tale assegnazione avverrà secondo l'ordine di collocazione dei due sopra menzionati gruppi sociali nella graduatoria generale.
- 5. Il Comune può effettuare di volta in volta, con provvedimenti motivati, assegnazioni in deroga agli standard abitativi sopra citati, 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 rapporto anche alle condizioni degli altri nuclei familiari collocati in graduatoria.
- 6. Il Comune, inoltre, qualora ravvisi nella tipologia dell'alloggio una situazione tale da non soddisfare le necessità del nucleo familiare pur essendo la metratura dell'alloggio idonea alla composizione del nucleo stesso, può, anche in questo caso, effettuare assegnazioni in deroga agli standard abitativi di cui al comma 1.

Art. 13

(Proposta, scelta e consegna degli alloggi)

- 1. Il Comune informa dell'assegnazione gli aventi diritto con lettera raccomandata o notificata tramite il messo notificatore del Comune, nella quale sono indicati il giorno e l'ufficio comunale dove l'interessato deve presentarsi per la scelta dell'alloggio.
- 2. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta. Nel caso in cui la mancata presentazione alla scelta dell'alloggio accada per due volte, il candidato all'assegnazione verrà dichiarato decaduto dalla graduatoria.
- 3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria definitiva possono rinunciare agli alloggi ad essi proposti soltanto per gravi e documentati motivi da valutarsi da parte del Comune.
- 4. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Comune, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli, dichiara la decadenza dal diritto all'assegnazione, con la conseguente esclusione dalla graduatoria.
- 5. In caso di rinunce ritenute giustificate dal Comune, gli interessati non perdono il diritto all'assegnazione e alla scelta degli alloggi che si rendano successivamente disponibili, in relazione alle rispettive posizioni in graduatoria, quali risulteranno anche in seguito al suo aggiornamento di cui al precedente art. 3.2 o alla sua integrale sostituzione e, comunque, previa nuova verifica, se del caso, del permanere dei requisiti e delle condizioni a norma del precedente art. 9.
- 6. Non è consentito rinunciare, in ogni caso, all'assegnazione per due volte. Nel verificarsi di questa eventualità il candidato all'assegnazione verrà dichiarato decaduto dalla graduatoria. Non sarà possibile ritirare l'eventuale rinuncia all'assegnazione formalmente espressa.
- 7. L'Ente Gestore, sulla base dei provvedimenti di assegnazione, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, degli assegnatari per la stipulazione dei contratti, per la consegna dei regolamenti e per la successiva consegna dell'alloggio. L'assegnatario che, previa diffida del Comune, 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 nucleo familiare indicato nell'atto di assegnazione entro trenta giorni dalla consegna, salvo proroga concessa dal Comune a seguito di motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione e la definitiva esclusione dalla graduatoria. La dichiarazione di decadenza è pronunciata dal Comune con

proprio provvedimento, previa comunicazione mediante lettera raccomandata all'interessato, il quale può presentare deduzioni scritte e documenti entro 10 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

9. In caso di decadenza e/o esclusione dalla graduatoria disposta a norma dei commi precedenti, l'interessato e il suo nucleo familiare non potranno presentare domanda di assegnazione di alloggio nei due anni successivi alla data del provvedimento di decadenza e/o esclusione emanato dal Comune.

Art. 14

(Lavori di recupero degli alloggi di risulta realizzati da nuovi assegnatari)

1. Il Comune riconosce la possibilità ai nuovi assegnatari di eseguire a loro cura e spese i lavori di recupero negli alloggi in assegnazione, salvo quelli relativi alla verifica e messa a norma degli impianti da eseguirsi a cura dell'Ente gestore.

A tal fine, si elencano le seguenti condizioni:

- richiesta scritta di autorizzazione al Comune/Ente gestore da parte dell'assegnatario;
 - esplicito assenso preventivo e scritto del Comune/Ente gestore;
 - sottoscrizione di apposito accordo dove devono essere riportati tutti gli elementi necessari (es. stima dei lavori con riferimento di base all'elenco prezzi utilizzato dall'Ente gestore, elencazione interventi a carico dell'Ente gestore e dell'assegnatario, i tempi e le modalità degli interventi).
2. Il consenso del Comune/Ente gestore deve essere preventivo e formalizzato per iscritto, e potrà comportare un indennizzo nella misura massima del 30% delle spese complessive da sostenere, da riconoscere al nuovo assegnatario nei termini e nei modi da stabilirsi e riportati nell'accordo.
 3. Il mancato rispetto degli obblighi definiti nell'accordo si configura come violazione del presente Regolamento e del contratto di locazione, e sarà perseguibile nei termini e nei modi precisati nella Tabella A, in calce al Regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni di E.R.P.
 4. Le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, senza ulteriori pretese da parte dell'assegnatario.
 5. In caso di disdetta, finita locazione o abbandono dell'alloggio e in presenza di morosità maturata dall'assegnatario, nonché di danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, sia la morosità sia i danni cagionati saranno integralmente compensati con quanto eventualmente dovuto all'assegnatario, per i miglioramenti utilmente apportati, e riportato nell'accordo.
 6. Qualsiasi opera di miglioramento non fa sorgere in capo all'assegnatario alcun diritto patrimoniale, salvo che la sua realizzazione sia stata preventivamente e formalmente approvata per iscritto dal Comune/Ente gestore, secondo le modalità di cui al presente articolo.

Art. 15

(Assegnazioni in deroga alla graduatoria per particolari situazioni di emergenza abitativa)

1. Il Comune, per rispondere al fabbisogno di nuclei familiari versanti in situazioni di particolare emergenza abitativa, quali quelle descritte al successivo comma 2., utilizza una quota non superiore al 30% degli alloggi che nel corso di ogni anno si rendono disponibili per l'assegnazione.
2. Detti alloggi verranno utilizzati per la sistemazione provvisoria, che non può eccedere due anni, a favore dei nuclei familiari individuati dall'apposita Commissione Tecnica di cui al successivo punto 3:
 - a) nuclei familiari per i quali, tramite relazione dei servizi sociali competenti, è stato formulato un progetto socio-assistenziale condiviso e che rientrino nelle sottoelencate categorie o situazioni:
 - nuclei familiari composti da adulti soli con minori a carico in grave condizione di disagio;
 - persone vittime di maltrattamenti intra-familiari;
 - nuclei familiari composti da uno o più componenti portatori di gravi patologie sanitarie appositamente certificate;
 - nuclei familiari già collocati in strutture pubbliche a seguito di progetto dei servizi sociali;
 - nuclei di persone oltre i 65 anni in grave disagio socio sanitario;
 - b) altre situazioni:
 - trasferimento appartenenti alle forze dell'ordine, alle forze armate e al corpo degli agenti di custodia;
 - sistemazioni di nuclei familiari colpiti da calamità naturali o pubbliche;

- sistemazione di profughi di cui alla Legge 26 dicembre 1981, n. 763 ed emigrati che rientrano in Italia o che siano rientrati da non più di dodici mesi dal momento di presentazione di richiesta di assegnazione di alloggio ai sensi di questo articolo.

L'assegnazione dei predetti alloggi è disposta dal responsabile del Servizio, previa individuazione, ad opera di apposita commissione tecnica, nominata dal Dirigente del Settore previa definizione della sua composizione da parte della Giunta Comunale, del bisogno più urgente fra diversi casi coesistenti, che può operare anche mediante il sistema della videoconferenza in luogo della presenza fisica.

Nell'individuazione del bisogno più urgente fra diversi coesistenti casi di cui alla lettera a) del precedente comma 2., costituisce criterio di priorità avere la residenza anagrafica nel Comune di Fidenza da almeno 3 anni alla data di presentazione della domanda. A tal fine lo svolgimento dell'attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune non è assimilabile al possesso della residenza anagrafica.

3. Qualora occorra provvedere alla provvisoria sistemazione abitativa di nuclei familiari colpiti da calamità naturali o pubbliche, si prescinde dalla percentuale di cui al precedente comma 1.
4. I requisiti che devono essere posseduti dai nuclei familiari rientranti nelle situazioni sopra descritte, ai fini della loro sistemazione provvisoria, sono quelli stabiliti per l'accesso all'E.R.P. indicati nella normativa regionale in materia, fatta eccezione per la provvisoria sistemazione abitativa di nuclei familiari colpiti da calamità naturali o pubbliche.
5. La rinuncia all'alloggio comporta la perdita del diritto alla sistemazione provvisoria in alloggi di E.R.P.
6. Nel biennio di permanenza nell'alloggio, non è consentita nessuna variazione del nucleo oggetto dell'assegnazione in deroga, salvo l'accrescimento naturale. Eventuali deroghe saranno valutate dai servizi sociali competenti, sentita la Commissione per le emergenze abitative, di cui al precedente comma 3. Alla scadenza del biennio di sistemazione provvisoria, il Comune può provvedere all'assegnazione definitiva, di norma nello stesso alloggio, previa verifica del possesso dei requisiti per la permanenza negli alloggi di E.R.P. Ai fini della assegnazione definitiva ai nuclei familiari di cui alla lettera a) del precedente comma 2. si procederà ad una verifica delle condizioni che avevano determinato l'assegnazione in deroga. Non si darà luogo, in ogni caso, all'assegnazione definitiva nei confronti dei nuclei familiari che risultassero inadempienti nel pagamento del canone di locazione e/o nella corresponsione delle quote dei costi diretti e indiretti dei servizi erogati.
7. L'accertamento dei requisiti di cui ai precedenti commi 4 e 6 viene effettuato dalla Commissione di cui all'art. 7, previa istruttoria da parte del Comune.
8. Qualora non si proceda all'assegnazione definitiva, l'alloggio deve essere rilasciato in base a provvedimento del Comune.

TITOLO II

Norme per la gestione della mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)

Art. 16

(Mobilità)

1. Il Comune disciplina la mobilità degli assegnatari degli alloggi di E.R.P. ai sensi dell'art. 28 della L. R. 8 agosto 2001 n° 24 e successive modificazioni ed integrazioni ed in conformità ai seguenti principi.
2. La mobilità fra gli assegnatari è gestita mediante la formazione di una graduatoria, aggiornata, di norma, con periodicità semestrale contenente le domande degli assegnatari che intendono esercitare la facoltà di accesso alla mobilità fra alloggi di E.R.P. di proprietà del Comune di Fidenza. Coloro che hanno nuove ulteriori condizioni da far valere ai fini del punteggio dovranno ripresentare la domanda.
3. La facoltà per gli assegnatari degli alloggi di E.R.P. di presentare domande per l'accesso alla graduatoria per la mobilità è esercitabile dopo quattro anni dalla data del provvedimento di assegnazione dell'alloggio di E.R.P. o dalla data del precedente provvedimento che autorizza la mobilità. Si può presentare domanda di mobilità prima del termine sopraindicato qualora siano intervenute le seguenti situazioni documentate:
 - a) situazioni di sottoutilizzo;

- b) la nascita, l'adozione e/o l'affidamento, o la presenza nel nucleo familiare, di uno o più minori che comportano una situazione di sovraffollamento dell'alloggio in relazione ai criteri di standard abitativo come determinati dal presente regolamento e, comunque non prima di due anni dalla data del provvedimento di assegnazione;
 - c) condizioni certificate di invalidità pari o superiore al 67%, handicap permanente e grave, non autosufficienza e/o patologie gravi e documentate, non sussistenti al momento dell'assegnazione, che in relazione all'alloggio assegnato e/o all'immobile in cui si trova l'alloggio, evidenzino la presenza di barriere architettoniche prima non rilevanti.
4. La presentazione delle domande per l'accesso alla graduatoria per la mobilità è consentita solo agli assegnatari degli alloggi di E.R.P., con esclusione dei conduttori di alloggi concessi in via provvisoria e temporanea ai sensi dell'art. 15 del presente regolamento.
 5. L'esercizio della facoltà di presentazione delle domande per l'accesso alla graduatoria per la mobilità è precluso ai nuclei familiari che si trovino in condizione di morosità nel pagamento del canone di locazione ed ai nuclei familiari che si trovano in area di decadenza dalla permanenza negli alloggi di E.R.P.
 6. Il cambio dovrà riguardare l'intero nucleo familiare, che dovrà quindi lasciare completamente libero l'alloggio di provenienza. Non è consentita la mobilità di una sola parte del nucleo avente diritto alla mobilità; nel caso in cui detta parziale mobilità abbia luogo, nei confronti di tutti i componenti il nucleo interessato, si applica quanto disposto dall'art. 34 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.

Art. 17

(Domande per il cambio alloggio)

1. Le domande di cambio alloggio, compilate tramite SPID o redatte su apposito modulo fornito dal Comune e ad esso indirizzate, devono contenere obbligatoriamente:
 - a) le motivazioni per le quali si richiede la mobilità che consistono in condizioni, fatti, qualità o situazioni socio-sanitarie attinenti il nucleo familiare e/o inerenti l'alloggio occupato dal nucleo familiare richiedente;
 - b) l'indicazione del quartiere o zona nel quale il richiedente esprime la volontà di trasferirsi o, in alternativa, l'opzione di non precisare alcuna indicazione in merito;
 - c) l'indicazione delle caratteristiche dell'alloggio (vani, composizione, piano, presenza di ascensore, ecc.) nel rispetto degli standard abitativi previsti dal presente Regolamento, in relazione alle condizioni che motivano la domanda di mobilità o, in alternativa, l'opzione di non precisare alcuna indicazione in merito.
2. La graduatoria di coloro che richiedono la mobilità viene formata dalla Commissione di cui all'art. 7 di questo Regolamento.
3. Il richiedente dichiara le condizioni che motivano la domanda di mobilità in relazione all'inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, in relazione alle condizioni personali dei suoi occupanti.
Si intende inidoneo l'alloggio che rientra almeno in uno dei seguenti parametri, in rapporto alle condizioni personali:
 - conformazione dell'alloggio;
 - accessibilità all'alloggio (barriere architettoniche, assenza di ascensore ecc.);
 - condizioni dell'alloggio (assenza dell'impianto di riscaldamento, difetto di luce, umidità);
 - ubicazione dell'alloggio rispetto a strutture assistenziali o familiari di supporto.
4. Alle condizioni sotto indicate sono attribuiti punteggi al fine di determinare la graduatoria:

A) Inidoneità dell'alloggio per:

1. sottoutilizzo in ragione del numero di persone componenti il nucleo familiare assegnatario che occupano l'alloggio assegnato inferiore allo standard abitativo, di cui all'art. 11 comma 2:
 - 1.1) una persona in meno rispetto allo standard abitativo: **punti 50**
 - 1.2) due persone in meno rispetto allo standard abitativo: **punti 70**
 - 1.3) tre e più persone in meno rispetto allo standard abitativo: **punti 100**
2. sovraffollamento per numero di persone componenti il nucleo familiare assegnatario che occupano l'alloggio assegnato superiore allo standard abitativo, di cui all'art. 11 comma 2:

- 2.1) una persona in più rispetto allo standard abitativo: **punti 10**
- 2.2) due persone in più rispetto allo standard abitativo: **punti 20**
- 2.3) tre o più persone in più rispetto allo standard abitativo: **punti 30**
- L'accrescimento per ampliamento del nucleo deve sussistere da almeno 2 anni alla data di presentazione della domanda, salvo accrescimento naturale del nucleo.
3. composizione dell'alloggio in relazione ai vani:
- 3.1) alla presenza di familiari componenti il nucleo familiare assegnatario di generazione e/o sesso diversi per alloggi con un solo vano da adibirsi a camera da letto:
- 3.1.1) maggiore di 18 anni: **punti 30**
- 3.1.2) minore di 18 anni: **punti 25**
- 3.2) allo stato di salute certificato ed ai conseguenti bisogni abitativi di taluno dei componenti il nucleo familiare assegnatario che richiedono un vano camera da letto autonomo: **punti 10**
4. presenza di barriere architettoniche in relazione a persone certificate non autosufficienti, invalide o disabili con problemi di mobilità:
- 4.1) nell'alloggio: **punti 30**
- 4.2) nell'immobile: **punti 20**
- 4.3) nell'immobile e nell'alloggio: **punti 50**
5. immobile senza ascensore nel caso di nucleo familiare assegnatario non residente al piano rialzato o al piano terra, con presenza di:
- 5.1) persona di età superiore a 70 anni: **punti 10**
- 5.2) persona di età superiore a 75 anni: **punti 12**
- 5.3) persona di età superiore a 80 anni: **punti 15**
- La condizione è riconosciuta ai nuclei anche quando siano residenti in immobili con ascensore, qualora questo non sia accessibile con la carrozzina e un componente del nucleo ne debba far uso.
6. necessità di dare soluzione a particolari condizioni di disagio:
- 6.1) economico connesso alla misura delle spese accessorie da sostenersi da parte del nucleo familiare, qualora risultino equivalenti o superiori al canone di locazione:
- 6.1.1) equivalenti o superiori fino al 30% al canone di locazione **punti 10**
- 6.1.2) superiori al canone di locazione dal 31% al 60% **punti 20**
- 6.1.3) superiori al canone di locazione dal 61% e oltre **punti 30**
- 6.2) abitativo e/o sociale, qualora risulti un documentato pericolo per l'incolumità di taluno dei componenti il nucleo: **punti 20**
7. necessità di avvicinamento al luogo di cura e/o assistenza:
- 7.1) per persone con invalidità certificata pari o superiore al 67% al fine di avvicinarsi a strutture socio-sanitarie e sanitarie di cui necessitano continuativamente: **punti 15**
- 7.2) per persone con certificazione handicap permanente e grave, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. n. 104/92 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di avvicinarsi a strutture socio-sanitarie e sanitarie di cui necessitano continuativamente: **punti 20**
- 7.3) per avvicinarsi alla residenza di nuclei familiari di persone legate da vincoli di parentela e/o affinità che possano prestare assistenza permanente a taluno dei componenti il nucleo familiare richiedente, che si trovi in situazione certificata di non autosufficienza, invalidità pari o superiore al 67%, handicap permanente e grave ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. n. 104/92 e successive modifiche ed integrazioni: **punti 20**
- 7.4) per avvicinarsi alla residenza di nuclei familiari di persone legate da vincoli di parentela e/o affinità che possano supportare il nucleo nei compiti di cura e tutela dei minori: **punti 15**
- 7.5) per avvicinarsi alla residenza di nuclei familiari di persone legate da vincoli di parentela e/o affinità, che richiedano assistenza permanente a taluno dei componenti il nucleo familiare richiedente in quanto si trovano in situazione certificata di non autosufficienza, invalidità pari o superiore al 67%, handicap permanente e grave ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. 104/92 e successive modifiche ed integrazioni: **punti 15**

B) E' attribuito d'ufficio un ulteriore punteggio per ciascuno dei componenti il nucleo familiare nelle seguenti condizioni:

- a) persone di età superiore a 70 anni:
- a.1) persona di età superiore a 70 anni: **punti 3**
- a.2) persona di età superiore a 80 anni: **punti 5**
- a.3) minori di 18 anni: **punti 2**

- b) persone anziane ultrasessantacinquenni non autosufficienti, certificate dalla competente U.V.G., ai sensi della disciplina vigente in materia di tutela di anziani non autosufficienti, gravi patologie croniche certificate:
- b.1) persone anziane ultrasessantacinquenni non autosufficienti: **punti 5**
- b.2) soggetti con invalidità certificata-pari o superiore al 67%: **punti 5**
- b.3) soggetti con invalidità certificata pari al 100%: **punti 7**
- b.4) persone con handicap permanente e grave in modo da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione, certificato ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. n. 104/92 e s.m.i. **punti 7**
- b.5) minori di anni 18 in condizione di handicap, certificato che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età: **punti 7**

I punteggi non sono cumulabili qualora riferiti alla medesima persona.

I punteggi delle condizioni 3.2, 7.1), 7.2), 7.3) e 7.4), sono cumulabili qualora la medesima condizione si riferisca a più persone presenti nel nucleo familiare richiedente.

I punteggi di cui ai punti 1. e 2. non sono cumulabili per incompatibilità.

Art. 18

(Gestione della graduatoria per i cambi alloggio)

1. Le domande di mobilità dei nuclei familiari possono essere presentate in ogni momento. L'istruttoria, la formazione e l'aggiornamento della graduatoria hanno periodicità semestrale. La prima graduatoria è approvata con provvedimento dirigenziale entro novanta giorni dal termine per la ricezione delle domande ed è immediatamente esecutiva. Le domande ad integrazione di quelle già presentate e le nuove domande per l'aggiornamento della graduatoria possono, essere presentate entro cinque mesi dall'esecutività della precedente graduatoria. Gli aggiornamenti della graduatoria sono approvati entro trenta giorni dal termine per la ricezione delle domande. La pubblicazione all'Albo pretorio costituisce formale comunicazione dell'esito della domanda presentata. Viene data comunicazione della pubblicazione della graduatoria mediante posta ordinaria.
2. Per gli aggiornamenti della graduatoria sono introdotti i seguenti criteri di graduazione:
 - a) delle nuove domande collocate a pari punti;
 - b) delle domande già in graduatoria che, a seguito della presentazione di integrazioni da parte dei concorrenti, vengono a collocarsi in una classe di punteggio superiore a pari punti.
3. Sono stabiliti i seguenti criteri di graduazione delle domande di cui al precedente comma 2:
 - a) le nuove domande e quelle integrate sono collocate in coda a quelle della medesima classe di punteggio già graduate in sede di formazione della precedente graduatoria;
 - b) le domande appartenenti alla medesima classe di punteggio di cui alla precedente lettera a) sono graduate tra loro mediante sorteggio.
4. La mobilità è attivata seguendo l'ordine di graduatoria. Non sono proposti per la mobilità al richiedente alloggi diversi per ubicazione e conformazione da quelli richiesti nella domanda, in ragione delle condizioni evidenziate nella domanda medesima. In particolare le indicazioni di localizzazione dell'alloggio, eventualmente fatte dai richiedenti, sono ritenute vincolanti. E' data tuttavia priorità ai cambi di alloggio:
 - dovuti a ragioni di salute che possono essere effettuati nell'ambito dello stesso edificio, a favore di persone con età superiore ai 75 anni;
 - dovuti a richieste di assegnatari in condizioni di sotto utilizzo che accettano il trasferimento in alloggi più piccoli.
5. Le spese di tinteggio, sono a totale carico dell'assegnatario, a favore del quale è disposto il cambio. In caso di difficoltà economica dell'assegnatario, previo assenso dell'ufficio Casa, le spese del tinteggio possono essere anticipate dall'Ente gestore e restituite dall'assegnatario in rate da concordarsi.
6. Il Comune riconosce la possibilità agli assegnatari presenti nella graduatoria relativa alle domande di mobilità di eseguire a loro cura e spese i lavori di recupero negli alloggi oggetto di cambio, salvo quelli relativi alla verifica e messa a norma degli impianti da eseguirsi a cura dell'Ente gestore, secondo le condizioni e le modalità previste al precedente art. 14.
7. Il Servizio competente può individuare, per una migliore razionalizzazione del patrimonio, assegnatari collocati in qualsiasi punto della graduatoria, per i quali, in ragione delle motivazioni presentate, è

possibile autorizzare un cambio alloggio contestuale, a condizione che i costi di ripristino e manutenzione, ad esclusione di quelli per la messa a norma degli impianti, rimangano a carico dei rispettivi assegnatari.

8. La mobilità è autorizzata con provvedimento dirigenziale, riguardante l'intero nucleo familiare. Il nucleo dovrà lasciare libero da persone e cose l'alloggio di provenienza; se l'alloggio non è liberato, si applica quanto disposto dall'art. 34 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i.
9. Sono proposti agli assegnatari, utilmente collocati in graduatoria, non più di tre alloggi fra quelli riservati per la mobilità, anche in fasi distinte.
10. La rinuncia sottoscritta dall'assegnatario ai tre alloggi proposti, comporta l'esclusione dalla graduatoria. Il rifiuto a presentarsi in un termine breve per la proposta comporta altresì l'esclusione dalla graduatoria. L'interessato potrà presentare una nuova domanda a partire dal secondo aggiornamento della graduatoria dalla data di esclusione.

Art. 19

(Cambi su proposta del Comune)

1. Il Responsabile del Servizio competente provvede all'attivazione della mobilità d'ufficio degli assegnatari ai sensi dell'art. 28 comma 1 lett. b) della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La mobilità può essere attivata d'ufficio per:
 - a) eliminare condizioni di grave sottoutilizzo degli alloggi in relazione allo standard abitativo previsto dal presente regolamento;
 - b) esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato;
 - c) esigenze di ristrutturazione dell'edificio di cui l'alloggio faccia parte;
 - d) alloggio compreso in piano vendita nel caso in cui l'assegnatario non intenda procedere all'acquisto;
 - e) risolvere situazioni di conflitto fra assegnatari nello stesso immobile, previa segnalazione dei servizi sociali, socio-sanitari o dell'autorità giudiziaria competente per territorio o da parte dell'Ente gestore;
 - f) risolvere gravi e documentate situazioni socio-sanitarie, segnalate dai servizi sociali e socio-sanitari territoriali, in caso di accertato pericolo o nocumento per taluno dei componenti il nucleo familiare assegnatario, che non consenta il ricorso alla ordinaria procedura di mobilità;
 - g) risolvere situazioni di morosità del nucleo familiare assegnatario non in grado per gravi e documentati motivi di assolvere il pagamento del canone e/o agli oneri accessori dell'alloggio assegnato, in caso di sottoutilizzo o di costi accessori onerosi per il nucleo familiare;
 - h) qualora intervenga la richiesta motivata di un servizio sociale territoriale in luogo dell'assegnatario non in grado di provvedere autonomamente, in caso di accertato pericolo o nocumento per taluno dei componenti il nucleo familiare assegnatario, che non consenta il ricorso alla ordinaria procedura di mobilità;
 - i) ottenere la disponibilità di un alloggio adeguato per persone con invalidità/disabilità, assegnato ad un nucleo familiare nel quale non sono più presenti persone in possesso di certificazione di invalidità/disabilità.
3. In caso di mobilità d'ufficio è assicurato il trasferimento dell'assegnatario nello stesso edificio o in edifici di E.R.P. limitrofi a quello occupato, con scelta fra quelli destinati alla mobilità disponibili al momento della proposta di mobilità ovvero situati in un quartiere o in una zona indicati dall'assegnatario sulla base della disponibilità del momento.
4. La mobilità d'ufficio è effettuata dal Servizio competente sulla base delle indicazioni di cui al comma precedente. La mobilità d'ufficio è disposta con provvedimento dirigenziale.
5. In caso di mobilità per sottoutilizzo dell'alloggio è possibile derogare di uno standard abitativo nell'individuazione dell'alloggio di nuova destinazione.
6. In caso di mobilità d'ufficio per esigenze di ristrutturazione o vendita dell'immobile o dell'alloggio di cui al comma 2 lett. b) c) e d), il Servizio competente assicura che il trasferimento avvenga in altro alloggio, proponendo al nucleo soluzioni adeguate in relazione agli alloggi in quel momento disponibili. In caso di rifiuto sulle proposte effettuate e i tempi di ristrutturazione e vendita debbano essere rispettati, si procede d'ufficio alla individuazione dell'alloggio.
7. Con riferimento al precedente comma 2 lett. e), f), g), h) ed i), in caso di rifiuto, si applica un canone di locazione pari al doppio di quello già corrisposto e comunque non inferiore a quello del limite massimo

com'è definito in applicazione dell'art. 35 lett. c) della L. R. 24/2001 e successive modificazioni. L'Ufficio Casa, nei medesimi casi sopra riportati, in caso di rifiuto, può procedere per inadempimento.

8. Qualora la mobilità d'ufficio sia per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio o dell'edificio o per gli alloggi compresi nei piani vendita, sono assicurate le spese di trasloco.

TITOLO III

Permanenza negli alloggi. Regolazione delle situazioni incidenti sul rapporto tra inquilino, Ente proprietario ed Ente gestore dell'alloggio

Art. 20

(Tipologie di contratti di locazione per alloggi di E.R.P.)

1. I rapporti con gli inquilini di alloggi di E.R.P. sono regolati dalle seguenti tipologie di contratti di locazione, configurate in relazione alle diverse caratteristiche dell'assegnazione:
 - contratto di locazione da assegnazione definitiva;
 - contratto di locazione da assegnazione a titolo provvisorio;
 - contratto di locazione legato alla mobilità degli assegnatari.
2. Il Comune si adegnerà al contratto tipo di locazione predisposto a norma del 3° comma, lett. c), dell'art. 5 della L. R. 24/2001 e s.m.i.
3. L'assegnatario che abbia subito una riduzione significativa del reddito per difficoltà lavorative, può richiedere l'aggiornamento della propria condizione reddituale, al fine dell'anticipata rideterminazione del canone, previa istanza al Comune e producendo, all'ufficio competente, l'ISEE corrente che avrà validità fino al 31/12 dell'anno di presentazione.

Art. 21

(Gestione problematiche di occupazione illegale e cause di esclusione da procedura di assegnazione alloggi E.R.P.)

1. In caso di occupazione abusiva degli alloggi o di occupazione senza titolo, si applica quanto previsto dall'art. 34 della L. R. 8 agosto 2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In caso di occupazioni abusive, con effrazione, il Comune e/o l'Ente Gestore sollecitano l'intervento degli organi di polizia, procedendo contestualmente ad inoltrare querela contro gli occupanti abusivi, ai sensi dell'Art. 633 del C.P.P.

Art. 22

(Decadenze e sanzioni per mancato rilascio dell'alloggio)

1. Nei casi di dichiarazione di decadenza dall'assegnazione di cui all'art. 30 della L. R. 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i., il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella stessa dichiarazione comporta, oltre alla maggiorazione del canone di locazione prevista dallo stesso art. 30, il pagamento al Comune di una sanzione amministrativa pari al 20% del canone concordato.
2. Nei confronti di coloro che sono stati dichiarati decaduti per le motivazioni di cui all'art. 30, comma 1, lettere a), b), c), d), h-bis) e h-ter) della L.R. 24/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica quanto disposto dal comma 2, lett. a) dello stesso articolo di legge.
3. In caso di procedimenti di decadenza avviati per le cause di cui all'art. 30 comma 1 lettera a) con riferimento all'abbandono dell'alloggio sono ritenuti gravi motivi che giustificano l'assenza, situazioni legate a necessità socio-sanitarie del richiedente o di suoi famigliari che richiedano la permanenza in strutture socio-sanitarie, sanitarie o riabilitative e terapeutiche e di questo sia presentata apposita documentazione. In caso di Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) parziale non regolarizzata nei termini indicati all'assegnatario con l'avvio del procedimento di decadenza, in analogia a quanto previsto dalla L. R. n. 24/2001 art. 30 per le decadenze emanate per omissione di documentazione, si prevede il rilascio a 365 giorni dalla data di emissione del provvedimento.
4. Con riferimento all'art. 30 comma 1 lettera e) della citata L.R. n. 24/01 si precisa che si procederà all'emanazione della decadenza anche se l'immobile venisse intestato o cointestato ad altra/altre persona/e legata/e da vincoli di parentela o di affinità entro il 4° grado, successivamente all'accertamento di tale situazione.
5. Per le cause di decadenza dall'assegnazione previste dall'art. 30 comma 1, lettere a), b), c), h), h-bis) e h-ter) della L.R. n. 24/2001 e ss. mm.ii., agenti della Polizia Municipale e/o dell'ente gestore sono

autorizzati ad assumere informazioni, procedere a ispezioni di cose e di luoghi, ivi compreso l'alloggio, ad effettuare rilievi segnaletici, descrittivi e fotografici e ad ogni altra operazione tecnica necessaria.

Art. 23

(Sospensione dichiarazione di decadenza)

1. La dichiarazione di decadenza dall'assegnazione può essere sospesa per un periodo non superiore a 12 mesi, mediante provvedimento motivato, nei seguenti casi:
 - a) Nuclei costituiti da anziani ultra sessantacinquenni e/o portatori di handicap certificati che comporti la diminuzione della capacità lavorativa superiore ai 2/3, senza rete parentale valida di supporto;
 - b) Nuclei familiari seguiti dai servizi socio sanitari o con gravi problematiche di tipo socio sanitario;
 - c) Nuclei che siano in grado di attestare in modo documentato, in seguito alla contestazione preventiva all'emissione del provvedimento di decadenza, il reperimento di altra sistemazione abitativa della quale entreranno materialmente in possesso entro 12 mesi dalla data della contestazione stessa, sottoscrivendo il relativo impegno al rilascio.
2. La dichiarazione di decadenza viene sospesa per anni 1 (uno), in prima applicazione della delibera della Giunta regionale n° 894/2016, qualora sia dovuta al superamento dei limiti di reddito per la permanenza, così come determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L. R. 8 agosto 2001, n. 24 e s.m.i., a favore dei nuclei fragili o vulnerabili, così come definiti al precedente comma 1) lettera a) e b) che superino il valore dell'ISEE o del patrimonio mobiliare al massimo del 20%.

La sospensione viene, parimenti, estesa ai nuclei che superino il valore dell'ISEE o del patrimonio mobiliare al massimo del 10%.

Nel periodo di sospensione il canone di locazione sarà maggiorato:

 - nella misura del 10% in caso di superamento del limite del valore ISEE previsto per permanenza nell'alloggio;
 - nella misura del 30% in caso di superamento del limite del valore del patrimonio mobiliare previsto per permanenza nell'alloggio.
3. Per l'assegnatario che abbia perso il requisito relativo alla non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto o abitazione, come specificato dalla deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale n. 154 del 6 giugno 2018 e s.m.i., ma non abbia il godimento dell'alloggio sito nel Comune di Fidenza per fatto non dipendente dalla sua volontà, il termine di sospensione della dichiarazione di decadenza potrà essere prorogato, previa richiesta dell'interessato, fino alla data di effettiva disponibilità dell'alloggio stesso.

Art. 24

(Revoca del provvedimento di decadenza)

Ai fini dell'ottenimento, a norma dell'art. 5 bis della più volte richiamata L. R. n. 24/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, della revoca del provvedimento di decadenza, l'interessato dovrà produrre motivata istanza al comune, corredata da apposita idonea documentazione, specificando le cause del venir meno dei fattori straordinari che avevano prodotto il superamento del limite di reddito prescritto per la permanenza.

TITOLO IV

Disposizioni transitorie e finali

Art. 25

1. La disciplina dell'utilizzo degli alloggi è definita da specifico regolamento, adottato dal Comune in rispondenza ai criteri definiti dal Consiglio regionale.
2. Questo regolamento verrà integrato secondo quanto verrà predisposto dal Tavolo territoriale di concertazione, ai sensi del 4° comma, lett. c), dell'art. 5 della L. R. 24/2001 e s.m.i. in merito alle procedure di mobilità intercomunale degli assegnatari.

3. Ogni modifica che dovesse essere apportata alla deliberazione del Consiglio regionale n. 327 del 12 febbraio 2002 sarà automaticamente recepita da questo regolamento nelle parti che vi hanno attinenza.

APPENDICE

Disciplina connessa all'ampliamento del nucleo familiare assegnatario originario, al subentro nel contratto di locazione, all'ospitalità temporanea, alla coabitazione e alle modalità applicative dell'art. 27 della L.R. n. 24/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 1

(Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario dell'alloggio)

1. Per nucleo avente diritto si intende quello definito dall'art. 24 della L. R. 8 agosto 2001, n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per nucleo familiare originario dell'assegnatario si intende l'insieme delle persone individuate tra quelle previste dal comma precedente, a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione dell'alloggio da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2

(Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario)

1. Per ampliamento si intende l'aumento dei componenti del nucleo familiare avvenuto dopo l'assegnazione dell'alloggio a seguito delle ipotesi previste dall'art 27, comma 1, della dianzi citata Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii.
2. La modifica della composizione del nucleo avente diritto, è autorizzata dal Comune a seguito delle verifiche previste dalla suddetta Legge Regionale effettuate con le modalità previste dagli articoli seguenti.

Art. 3

(Condizioni per l'ampliamento del nucleo familiare)

1. L'ampliamento del nucleo a seguito di stabile convivenza è autorizzato dal Comune previo accertamento delle seguenti condizioni:
 - a) che il nucleo ampliando, nucleo originario più i soggetti a favore dei quali viene richiesto l'ampliamento, risulti in possesso dei requisiti richiesti per la permanenza nell'Edilizia Residenziale Pubblica previsti dall'art. 15 della legge, al momento della presentazione dell'istanza e al momento del rilascio dell'autorizzazione all'ampliamento di cui alla medesima norma;
 - b) che l'assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori;
 - c) che nei confronti dell'assegnatario non sia in corso un procedimento volto alla dichiarazione di annullamento o di decadenza di cui agli artt. 29 e 30 della legge regionale n. 24/2001 e s.m.i.
2. Non è consentita l'attivazione del procedimento di ampliamento nei confronti di persone precedentemente fuoriuscite dal nucleo familiare assegnatario con contestuale cambio di residenza, al fine della regolarizzazione di situazioni di decadenza dalla permanenza negli alloggi di E.R.P. per superamento della situazione economica.

Art. 4

(Comunicazione. Modalità di richiesta di ampliamento del nucleo familiare. Autorizzazione comunale. Ricalcolo del canone)

1. L'assegnatario che intenda ampliare il proprio nucleo familiare è tenuto a darne comunicazione scritta all'Ente Gestore, mediante il modulo disponibile presso l'ufficio o scaricandolo dal sito dell'Ente gestore oppure tramite SPID, indicando i dati anagrafici della persona in favore della quale si richiede l'ampliamento e a comunicare per tutto il nucleo familiare, compresa la persona a favore della quale si richiede l'ampliamento, la Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU), l'attestazione ISEE e la situazione relativa alla eventuale titolarità di diritti reali.

2. Nel caso in cui l'ampliamento sia a favore di persona già assegnataria di altro alloggio ERP, lo stesso è consentito a condizione che avvenga la rinuncia a uno dei due alloggi.
3. A seguito della comunicazione di avvio della convivenza, il canone è determinato tenendo conto delle nuove Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) e attestazione ISEE comunicate.
4. Decorsi quattro anni dalla data di comunicazione di cui sopra, ai fini dell'acquisizione dell'autorizzazione all'ampliamento del proprio nucleo familiare, l'Ente Gestore invita l'assegnatario ad inoltrare apposita istanza all'Ente Gestore medesimo, nella quale si riconferma la propria volontà di procedere all'ampliamento, mediante il modulo disponibile presso l'ufficio o scaricandolo dal sito dell'Ente gestore oppure tramite SPID.
5. Nella suddetta istanza devono essere indicati il valore ISEE e il patrimonio mobiliare del nucleo ampliando, al fine di verificarne la conformità con quanto previsto dall'art. 15 della legge, e per la rideterminazione del canone.
6. L'Ente Gestore, provvede alla verifica dei requisiti di permanenza nell'E.R.P. del nucleo ampliando, della regolarità nel pagamento del canone di locazione e della posizione in ordine ad eventuali procedimenti di annullamento e decadenza nei confronti del nucleo familiare. L'avvio del procedimento e le risultanze delle verifiche compiute vengono comunicate dall'Ente gestore al Comune.
7. Durante il periodo quadriennale, il Comune, mediante il Servizio di Polizia Municipale e/o gli agenti accertatori di cui all'art. 7 del Disciplinare d'uso degli alloggi e delle parti comuni di edilizia residenziale pubblica, ha titolo per verificare l'effettiva continuità e stabilità della convivenza. Viene posta particolare attenzione ai controlli in ordine alla continuità e stabilità della convivenza di situazioni di nipoti per i quali è stata presentata apposita dichiarazione di inizio convivenza da parte dell'assegnatario. La verifica con esito negativo della continuità e della stabilità della convivenza, conseguente all'iscrizione anagrafica delle persone per le quali si richiede l'ampliamento del nucleo familiare, comporta la comunicazione all'interessato del diniego all'ampliamento e la conclusione immediata del procedimento.
8. Il Comune si riserva di compiere indagini e controlli, anche per il tramite dell'Ente gestore, per ottenere riscontri in merito alle dichiarazioni rilasciate e può richiedere la documentazione integrativa ritenuta opportuna in relazione ai singoli casi. In caso di mancata integrazione della documentazione da parte dell'assegnatario entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione Comunale, la richiesta incompleta decade d'ufficio.
9. Decorsi 90 giorni dal ricevimento dell'invito di cui al comma 5 la procedura di ampliamento decade. In tal caso, come per la mancata autorizzazione all'ampliamento, entro e non oltre 30 giorni, la persona a favore della quale era stata presentata la relativa comunicazione è tenuta a trasferire altrove la residenza, ovvero l'assegnatario deve presentare, a favore di tale persona, comunicazione di trasformazione in ospitalità temporanea.
10. In caso d'inadempimento, secondo quanto indicato al comma 10, la posizione sarà valutata ai fini dell'avvio della procedura di decadenza ravvisandosi gli estremi di cui all'art. 30, comma 1, lett. a) della legge.

Art. 5

(Subentro nel contratto di locazione)

1. I componenti del nucleo avente diritto originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario, ovvero di abbandono dell'alloggio. L'abbandono dell'alloggio, da parte dell'assegnatario, a seguito di acquisto di immobile, non dà diritto al subentro.
2. In particolare hanno il diritto al subentro i componenti del nucleo originario di cui all'art. 1, nonché coloro che siano venuti a far parte del nucleo a seguito di ampliamento nei casi previsti dall'art. 2.
3. Nel caso di decesso dell'assegnatario o di abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario, prima della decorrenza del termine di quattro anni di cui al comma 2 dell'art. 2, il convivente deve presentare entro 30 gg. apposita richiesta motivata da indirizzarsi esclusivamente al Comune. Il Comune può concedere al convivente il subentro in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate e documentate anche attraverso relazioni sociali.
4. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si procede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria del giudice.

Art. 6
(Istanza di subentro)

1. In caso di decesso o abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario, il subentrante deve presentare richiesta di subentro all'Ente Gestore, entro il termine di 90 giorni dal suo verificarsi, mediante il modulo disponibile presso l'ufficio o scaricandolo dal sito dell'Ente gestore oppure tramite SPID.
2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, il coniuge a favore del quale il giudice ha disposto l'abitazione dell'alloggio deve inoltrare apposita comunicazione all'Ente Gestore, entro il termine di 90 giorni dalla decisione del giudice, ai fini della voltura del contratto di locazione.
3. L'Ente Gestore, previa verifica della sussistenza dei requisiti prescritti per il mantenimento dell'assegnazione di cui all'art. 15 della legge e delle condizioni previste all'art. 5, autorizza il subentro entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.
4. Con il subentro, ai sensi del comma precedente, il subentrante assume i diritti e gli obblighi relativi al rapporto di locazione che facevano capo all'assegnatario deceduto, che ha abbandonato l'alloggio, ovvero dal quale si è separato legalmente, o nei confronti del quale è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio o la cessazione degli effetti civili dello stesso, così come previsto all'art. 11 del contratto di locazione medesimo, a cui si rinvia.
5. Qualora il Comune riscontri la non conformità con le condizioni previste all'art. 5, comunica al richiedente l'esito negativo e procede alla dichiarazione di decadenza ai sensi dell'art. 30 della legge e nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art. 5, ovvero promuove la procedura di cui all'art. 34 della legge nel caso di cui al comma 3 dell'art. 5, dandone comunicazione all'Ente Gestore.

Art. 7
(Ospitalità temporanea)

1. L'assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, può temporaneamente ospitare presso la propria abitazione, persone non facenti parte del nucleo familiare assegnatario.
2. L'ospitalità temporanea, non potrà eccedere la durata di 60 (sessanta) giorni.
3. Nel caso in cui tale ospitalità sia prevista per un periodo superiore a 7 (sette) giorni, l'assegnatario deve darne comunicazione all'Ente Gestore entro il giorno successivo all'ingresso dell'ospite nell'alloggio mediante il modulo disponibile presso l'ufficio o scaricandolo dal sito dell'Ente gestore oppure tramite SPID. E' possibile comunicare all'Ente gestore la presenza dell'ospite anche tramite mail o telefonicamente ma successivamente l'assegnatario dovrà formalizzare la comunicazione compilando il modulo e inviandolo o consegnandolo all'ufficio dell'Ente Gestore.
4. 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.
5. La mancata comunicazione di un ospite, per un periodo superiore a 7 giorni e non oltre 60 giorni, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 50,00 (cinquanta/00) per ciascun ospite non dichiarato, a carico del nucleo avente titolo.
6. L'ospitalità temporanea non comporta ampliamento del nucleo familiare avente diritto, né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio.

Art. 8
(Coabitazione)

1. Il Comune può autorizzare, previa istanza motivata da presentarsi da parte dell'assegnatario all'Ente Gestore mediante il modulo disponibile presso l'ufficio o scaricandolo dal sito dell'Ente gestore oppure tramite SPID, la coabitazione di soggetti esterni al nucleo familiare dell'assegnatario stesso per un periodo di tempo, di norma, non superiore a 3 (tre) anni.
2. In caso di particolari e motivate giustificazioni, il Comune potrà concedere una proroga dei termini di durata della coabitazione.
3. La coabitazione, nel caso in cui non venga acquisita la residenza nell'alloggio, comporta l'applicazione di una indennità di occupazione pari al 20% del canone di locazione per ciascun coabitante. Diversamente,

se il coabitante acquisisce la residenza nell'alloggio, viene ricalcolato il canone di locazione, sulla base del nuovo ISEE comprensivo del coabitante entrato nel nucleo familiare assegnatario.

4. In caso di mancata o ritardata presentazione dell'istanza all'Ente Gestore è dovuta, oltre alla predetta indennità, la corresponsione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a € 100,00 (cento) e il nucleo verrà diffidato a presentare formale richiesta di ospitalità entro 7 giorni dall'avvenuto accertamento della violazione. In caso contrario, si provvederà con la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento contrattuale.
5. Nel caso in cui la coabitazione riguardi persone che prestano assistenza a componenti del nucleo familiare, acquisendo la residenza anagrafica, assunte con regolare contratto di lavoro e, se cittadini di paesi extracomunitari in possesso di regolare permesso di soggiorno, essa verrà autorizzata fino alla durata del rapporto di lavoro e non comporterà la corresponsione di alcuna indennità aggiuntiva al canone di locazione.
6. La coabitazione non comporta in nessun caso l'ampliamento del nucleo familiare avente diritto né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio.
7. Il Comune, anche su segnalazione dell'Ente gestore, può comunicare il diniego alla richiesta di coabitazione da parte dell'assegnatario per:
 - rilevanti inadempienze nel pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori;
 - procedimento di decadenza in corso.

Art. 9

(Ospitalità temporanea e coabitazione - Cause di decadenza)

1. L'ospitalità temporanea o la coabitazione di soggetti definiti, a qualsiasi titolo, dall'autorità di pubblica sicurezza o dall'autorità giudiziaria, pericolosi per l'ordine pubblico, anche se comunicata tempestivamente all'Ente gestore, costituisce una grave contravvenzione al presente Regolamento d'uso e pertanto soggetta alla decadenza dall'assegnazione, ai sensi dell'art. 30 comma 1 lettera b) della L. R. 24/2001 e ss.mm.ii., fatte salve particolari e circostanziate situazioni segnalate dall'autorità giudiziaria ed esaminate coi servizi sociali territorialmente competenti.
2. Nel caso in cui il comportamento ex art. 30 L.R. n. 24/2001, che motiva l'adozione di un provvedimento di decadenza, sia ascrivibile unicamente al coabitante (aggiuntivo), l'avvio del provvedimento stesso, adottato nei confronti dell'intero nucleo, potrà essere revocato dal Comune nel caso in cui il nucleo assegnatario provveda ad allontanare il coabitante (aggiuntivo), dimostrando così la propria intenzione di concorrere alla risoluzione del problema.

PARTE II

DISCIPLINA D'USO DEGLI ALLOGGI E DELLE PARTI COMUNI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

assoggettati alle norme della Legge regionale 8 agosto 2001 n. 24 e ss.mm.ii.

TITOLO I

Oggetto e ambiti di applicazione. Compiti dell'ente gestore.

Art. 1

(Oggetto e ambiti di applicazione)

1. Le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito E.R.P.) e le modalità di accertamento e di contestazione delle relative violazioni sono disciplinate, *ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24*, e successive modifiche ed integrazioni, dal presente Regolamento (Parte II).
2. Le disposizioni in esso contenute sono richiamate nel contratto di locazione delle unità immobiliari individuate come alloggi di E.R.P., ai sensi dell'art. 20, commi 1, 2, 2bis e 3, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, e sono parte integrante e sostanziale del medesimo. Le violazioni di tali disposizioni poste in essere dagli assegnatari degli alloggi E.R.P., dai componenti dei loro nuclei familiari nonché da terzi, ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi, costituiscono inadempimento del contratto di locazione.
3. Le disposizioni relative all'uso delle parti comuni sono richiamate, in quanto compatibili, nei contratti con cui sono concesse in uso porzioni di immobili E.R.P. con destinazione non abitativa.

Art. 2

(Compiti dell'Ente gestore)

1. L'Ente gestore del patrimonio E.R.P. è incaricato dal Comune di Fidenza della vigilanza sulle modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili E.R.P. e, previo accordo, dell'accertamento e della contestazione delle violazioni delle disposizioni di cui all'art. 1.
2. L'Ente gestore cura la conoscenza dei diritti e dei doveri degli assegnatari di alloggi E.R.P. e promuove la corretta informazione sulle disposizioni del presente Regolamento e del patto condiviso di convivenza stipulato tra l'Ente Gestore e gli assegnatari.
3. L'Ente gestore istituisce il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti", al quale possono rivolgersi gli assegnatari avanzando richieste al fine di affrontare e risolvere i problemi di convivenza negli edifici di E.R.P. Il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti" interviene utilizzando le tecniche professionali della mediazione e conciliazione sociale e proponendo soluzioni al fine di agevolare la bonaria composizione dei conflitti insorti.

TITOLO II

Modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni di E.R.P.

Art. 3

(Divieti e obblighi relativi all'alloggio e agli spazi accessori)

A - DIVIETI

E' vietato:	
A.1	cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.
A.2	utilizzare l'alloggio, assegnato ad uso esclusivo di abitazione, per usi diversi, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte del Comune o dell'Ente gestore.
A.3	eseguire dei lavori di modifica o effettuare installazioni nell'alloggio o sue pertinenze (es. tendoni, porta blindata, stenditoi, ecc.) senza la preventiva autorizzazione del Comune e/o dell'Ente gestore.
A.4	sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai a altri vani, con materiali pesanti.
A.5	recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore, alle finiture della casa, anche nel trasporto di mobili e cose, e di ogni altra parte comune.
A.6	apportare modifiche all'impianto di riscaldamento autonomo, 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.
A.7	gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.
A.8	recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 23:00 alle ore 07:00. In ogni caso nell'alloggio è vietato produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.
A.9	detenere nell'alloggio o nelle sue pertinenze e spazi accessori animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. I proprietari degli animali sono tenuti, oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. E' fatto obbligo, negli spazi comuni, incluso l'ascensore, di tenere i cani al guinzaglio. In generale la detenzione di animali domestici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. R. 17.02.2005 n. 5 in materia di "Norme a tutela del benessere animale", con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia di cui all'art. 3 della Legge regionale succitata. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 c.c.
A.10	installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi TV e radio; installare esternamente antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti e senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore.
A.11	utilizzare barbecue o griglie sul balcone.
A.12	gettare cose dagli affacci, finestre, luci e vedute. Scuotere e battere dalle finestre o dai balconi verso la strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e oggetti analoghi. <u>Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile.</u>
A.13	porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso dell'alloggio, degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini.
A.14	usare nei locali affittati liquidi infiammabili compressi oppure non compressi in quantità superiore allo stretto necessario agli usi domestici, e materie esplodenti in qualsiasi volume e quantità.
A.15	utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza.
A.16	depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze utensili, attrezzi ed oggetti; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati ad evitare eventuali cadute. L'innaffiamento delle suddette piante non deve arrecare danni alle persone,

	all'edificio e alle cose poste nelle vicinanze.
A.17	ospitare persone estranee al nucleo senza la preventiva autorizzazione del Comune e/o dell'Ente gestore nei modi e nei termini indicati nell'Appendice al Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

B - OBBLIGHI

E' obbligatorio:	
B.1	usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 C.C., avendo pertanto la più ampia cura degli stessi al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà.
B.2	curare la gestione e provvedere alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo quanto previsto dal D.P.R. 412/1993 e s.m.i., che dovrà essere esibito, a richiesta, al personale dell'ente gestore. In occasione del rilascio dell'alloggio, l'impianto deve essere riconsegnato all'Ente gestore in buono stato di manutenzione e con il libretto aggiornato.
B.3	verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o da comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari con esonero del Comune e dell'Ente gestore da qualsiasi responsabilità al riguardo.
B.4	consentire al personale incaricato dal Comune o dall'Ente gestore la visita dell'alloggio e degli spazi accessori, al fine di verificarne lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica, ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.
B.5	consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.
B.6	acquisire la residenza nell'alloggio entro i termini stabiliti, collocare il proprio cognome sia sulla tastiera esterna dei campanelli, sia nelle targhette all'ingresso dell'alloggio, sui contatori luce e sulla cassetta della corrispondenza.
B.7	comunicare tempestivamente (entro 30 giorni) all'Ente gestore tutte le variazioni (in accrescimento o in diminuzione) nella composizione del nucleo familiare dell'assegnatario, consegnando copia del nuovo documento ISEE/DSU o comunicando i riferimenti che ne consentono l'acquisizione.

Art. 4

(Divieti e obblighi relativi alle pertinenze e agli spazi comuni)

C - DIVIETI

E' vietato:	
C.1	adibire la cantina, la soffitta, il garage e ogni altro spazio accessorio e/o pertinenze all'alloggio ad attività lavorative o ad abitazione oppure mutarne la destinazione d'uso.
C.2	tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio comune e nelle pertinenze.
C.3	infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili.
C.4	effettuare qualsiasi tipo di attività e/o lavorazione di materiali (legno, ferro, ecc.) nelle parti comuni (scale, soffitte, pianerottoli, corridoi, cortili, area verde, sottotetto, ecc.) e nelle pertinenze (garage, cantina, solaio, magazzino, ecc.).
C.5	posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante, che possono essere di intralcio al passaggio o costituire pericolo a causa d'innaffiamento, caduta di terriccio o d'ingombro.
C.6	lavare autoveicoli, e/o motocicli negli spazi comuni utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico e di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli destinati a tale specifico scopo dal regolamento condominiale.
C.7	lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni, sia utilizzando

	impianti idrici privati.
C.8	depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati dal regolamento condominiale. Anche in presenza di tali spazi ne è vietato l'uso continuativo, da parte dello stesso assegnatario, per un periodo superiore a 15 giorni, configurandosi, in tale caso, come uso esclusivo in danno al diritto di utilizzo da parte di altri assegnatari.
C.9	gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.
C.10	lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile.
C.11	mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni e aree verdi senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore oppure, ove costituiti, del condominio o dell'autogestione.
C.12	<p>parcheggiare cicli e veicoli in genere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sugli scivoli e in aderenza ai corrimani a tal fine installati; - sui marciapiedi, soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni; - occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone con disabilità. <p>E' comunque vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini.</p> <p>Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto con 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 22.1.2002.</p>
C.13	distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi e volatili in genere.
C.14	fumare in tutti gli spazi comuni chiusi dell'edificio (solai, cantine, corridoi, scale, ascensori, androni, ballatoi interni, ecc.) ed è, altresì, vietato gettare mozziconi di sigarette nelle parti comuni.
C.15	consumare alcoolici e sostanze vietate nelle parti comuni.

D - OBBLIGHI

E' obbligatorio:	
D.1	condurre un'adeguata vigilanza sui minori, in particolare da coloro che esercitano la potestà o la tutela, al fine di impedire che il loro comportamento possa recare disturbo o danno alle cose e alle persone. I minori dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti (ad esclusione di scale, pianerottoli, corridoi) nel rispetto degli orari dedicati al riposo dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 23:00 alle ore 07:00, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti dei condomini.
D.2	provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo le forme e le modalità stabilite dall'Ente Gestore.
D.3	rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi ed urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi.
D.4	rispettare le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio, sul lavaggio dei veicoli e curare gli scivoli e i corrimani installati nel fabbricato per la mobilità di persone con disabilità.
D.5	parcheggiare i veicoli, motocicli e i cicli negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall'autogestione.
D.6	i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e pertinenziali al fabbricato devono essere regolarmente immatricolati e assicurati. In caso di violazione è prevista anche la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario.

	Il Comune dà mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari, al fine di procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati, salvo che si tratti di rifiuto da demolire.
D.7	I proprietari di animali, oltre all'accompagnamento, devono adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. Negli spazi comuni è obbligatorio tenere i cani al guinzaglio e pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali, qualora vengano accidentalmente lasciati. I proprietari degli animali hanno l'obbligo di pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali. In adempimento all'art. 3 comma 5 della L.R. 17.02.2005 n. 5 il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES). I proprietari di animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone e cose ai sensi dell'art. 2052 c.c.
D.8	utilizzare gli spazi comuni e/o ad uso esclusivo, quali cantine e relativi corridoi, garage e relativi percorsi interni e/o esterni, cortili e giardini per gli scopi a cui sono per loro natura adibiti, evitandone l'utilizzo per scorribande ed occupazioni, in particolare con mezzi motorizzati e/o materiali di qualunque genere.
D.9	utilizzare gli appositi spazi o le bacheche per l'affissione di comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche.

Art. 5

(Divieti e obblighi relativi al fabbricato)

E - DIVIETI

E' vietato:	
E.1	effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione dell'Ente gestore e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato e/o delle pertinenze.
E.2	esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del Comune e dell'Ente gestore.
E.3	imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile. Ogni comportamento contrario obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato e alla rimessa in pristino, come da Regolamento di Polizia Urbana.

F - OBBLIGHI

E' obbligatorio:	
F.1	segnalare tempestivamente all'Ente gestore 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 cose e persone. E' obbligatorio, qualora l'evento dannoso si verificasse, darne immediata comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa.

TITOLO III

Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni alle norme contenute nel disciplinare riguardante l'uso degli alloggi e delle parti comuni negli edifici di E.R.P.

Art. 6

(Violazione del Regolamento e provvedimenti conseguenti)

Qualora gli assegnatari degli alloggi E.R.P., i componenti dei loro nuclei familiari o terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi pongano in essere comportamenti che causano danno o nuocciono agli altri condomini, contrari alle disposizioni del presente Regolamento e degli altri regolamenti approvati dal Comune, ai sensi dell'art. 25, comma 9 della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii., l'Ente Gestore provvederà a darne immediata comunicazione al Comune per l'adozione di eventuali provvedimenti di decadenza.

Art. 7

(Accertamento e contestazione delle violazioni)

1. Ai sensi dell'art. 34bis comma 1 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., 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 Legge Regionale 28 aprile 1984 n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale) secondo i criteri previsti negli articoli seguenti.
2. Le condotte sanzionabili e i divieti sono descritti nella Tabella A in calce alla Parte II del presente Regolamento.
3. Il Comune, previo accordo, può delegare in tutto o in parte l'esercizio delle funzioni, di cui al precedente comma, all'Ente gestore.
4. L'agente accertatore può assumere informazioni e procedere ad ispezioni di cose e di luoghi, rilievi segnaletici, descrittivi e fotografici e ad ogni altra operazione tecnica.
5. L'agente accertatore, una volta accertata con l'ispezione la violazione al Regolamento, redige apposito **verbale di ispezione** e diffida il trasgressore a sanare la stessa.
6. Tale diffida amministrativa è contenuta nel verbale di ispezione, che è sottoscritto e consegnato all'interessato nel caso in cui lo stesso sia presente all'ispezione, e nel quale deve essere indicato il termine, non superiore a 10 giorni, entro cui uniformarsi alle prescrizioni.
7. La diffida amministrativa, ai sensi del comma 6, art. 7 bis della L.R. 21/1984 e s.m.i., 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.
8. Qualora il soggetto diffidato non provveda nel termine indicato, l'agente accertatore procede a redigere il **verbale di accertamento**, che deve contenere i dati e le informazioni previste dall'art. 8 della Legge Regionale 28 aprile 1984, n. 21 e s.m.i.
9. Nel caso in cui l'interessato non sia presente all'atto dell'ispezione, l'agente accertatore provvede ad inviare allo stesso una diffida amministrativa, tramite lettera raccomandata A.R., nel termine di novanta giorni dall'accertamento, ai sensi dell'art. 10 della L. R. 21/1984 e s.m.i., in cui sono individuati specificamente i fatti addebitati e le norme del presente Regolamento violate, informando l'interessato che:
 - a) ha diritto a prendere visione degli atti, nel rispetto delle norme del "Codice in materia di protezione dei dati personali", di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. e della disciplina sull'accesso agli atti amministrativi;
 - b) ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di 10 giorni decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione;
 - c) può avvalersi dell'assistenza dell'Organizzazione rappresentativa degli inquilini a cui aderisce.
10. Il Comune/Ente gestore, esaminati i documenti e gli argomenti esposti ed eventualmente sentiti gli interessati, determina con provvedimento dirigenziale la somma dovuta e ne ingiunge il pagamento, insieme con le spese, se ritiene fondato l'accertamento.

11. Nei casi previsti al successivo art. 8, il provvedimento riporta l'avviso che la reiterazione del comportamento contestato e l'inadempimento all'ingiunzione costituisce grave violazione ed è causa di decadenza dalla permanenza dall'assegnazione dell'alloggio. Altrimenti conclude la procedura con l'archiviazione, dandone comunicazione al Comune in caso di attribuzione delle funzioni accertative all'Ente Gestore.
12. **L'ordinanza-ingiunzione** va notificata entro il termine di 90 giorni dalla sua adozione. Il pagamento della somma deve essere effettuato nel termine di 30 giorni dalla notificazione dell'ordinanza-ingiunzione con le modalità specificate nella comunicazione di ingiunzione di pagamento.
13. E' ammesso il pagamento rateale della sanzione pecuniaria sulla base dei presupposti e secondo le modalità stabiliti dall'art. 26 della Legge 4 novembre 1981 n. 689 e s.m.i.
14. È ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione stessa, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione, ai sensi dell'art. 13 L.R. 21/1984 e s.m.i.
15. L'esecuzione forzata dell'ordinanza-ingiunzione viene effettuata con le modalità previste dell'art. 27 della Legge 24 novembre 1981 n. 689 e s.m.i.
16. Le sanzioni amministrative pecuniarie sono stabilite nel rispetto dei principi della Legge 24 novembre 1981 n. 689 e s.m.i., che rimane norma di riferimento per tutto quanto non previsto dal presente articolo.
17. Il diritto a riscuotere le somme dovute per le violazioni di norme che prevedono l'irrogazione di sanzioni amministrative pecuniarie si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 21/1984 e s.m.i. La prescrizione è regolata dalle norme del Codice Civile.
18. Contro il provvedimento dirigenziale di pagamento, gli interessati possono proporre impugnazione dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria.
19. I proventi delle sanzioni sono destinati alla manutenzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica, alla copertura di eventuali danni cagionati agli stessi e, in particolare, nel caso in cui non sia stato possibile rilevare il responsabile, ad attività volte alla promozione del benessere abitativo nell'E.R.P.

Art. 8

(Gravi violazioni al Regolamento causa di decadenza dalla permanenza nell'alloggio ai sensi dell'art. 30 comma 1 lett. b) della L. R. n. 24/2001 e s.m.i.)

1. Costituiscono casi di gravi violazioni (indicati nell'allegata Tabella A al presente Regolamento nella colonna Violazione con la dicitura "GRAVE" e sono pertanto causa di decadenza dalla permanenza nell'alloggio, ai sensi dell'art. 30 comma 1 lett. b) della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni e della disciplina del vigente Regolamento comunale in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di E.R.P, oltre che dell'eventuale obbligo di risarcimento dei danni:
 - a) adibire l'alloggio a scopi illeciti e immorali;
 - b) apportare modifiche all'impianto di riscaldamento autonomo, 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;
 - c) qualora, nonostante l'ordinanza ingiunzione da parte del Comune/Ente Gestore con formale provvedimento ai sensi del precedente art. 7 e secondo quanto previsto all'art. 8bis della L. 689/1981 ovvero in assenza di pagamento della sanzione in forma ridotta, non si ottemperi ai seguenti divieti e prescrizioni:
 - rumori molesti oltre la normale tollerabilità a danno degli altri assegnatari;
 - inquinamento acustico oltre la normale tollerabilità a danno degli altri assegnatari;
 oppure
 - causare conflittualità condominiali che si rendono irrisolvibili anche a seguito di interventi del Servizio di mediazione sociale dei conflitti dell'Ente Gestore o di interventi messi in campo dal Comune/Ente Gestore per il loro appianamento;
 - d) usare nei locali affittati liquidi infiammabili compressi, oppure non compressi in quantità superiore allo stretto necessario agli usi domestici, e materie esplodenti in qualsiasi volume e quantità;

- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose nelle pertinenze e negli spazi comuni;
 - f) adattare e modificare le parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune/Ente Gestore;
 - g) il mancato ripristino della situazione precedente in esito al procedimento, nonostante l'ordinanza ingiunzione da parte del Comune/Ente Gestore con formale provvedimento ai sensi del precedente art. 7;
2. Nei casi di grave violazione di cui al comma precedente, il Comune attiva il procedimento di decadenza dalla permanenza dall'alloggio ai sensi dell'art. 30 comma 1 lett. b) della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni e del vigente Regolamento comunale in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di E.R.P.

Art. 9

(Principi e misure delle sanzioni amministrative)

1. Nel rispetto di quanto previsto dal nostro ordinamento giuridico è garantita la proporzionalità della sanzione, che deve essere commisurata alla violazione accertata. Nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria tra un limite massimo e un limite minimo e nell'applicazione delle sanzioni accessorie facoltative, l'agente accertatore dovrà avere riguardo alla gravità della violazione, all'opera svolta dall'agente stesso per l'eliminazione e l'attenuazione delle conseguenze della violazione, nonché alla personalità dello stesso e alle sue condizioni economiche. ai sensi dell'art. 11 della Legge 689/1981 s.m.i.
2. A tal fine, ad ogni singola violazione corrisponde una sanzione minima e una massima, oltre alla maggiorazione in caso di reiterazione entro i termini di cui all'art. 8 bis della Legge 689/1981 e s.m.i., salvo quanto previsto al precedente art. 8 del presente Regolamento per cui è attivata la decadenza dalla permanenza nell'alloggio.
3. Oltre ai casi di cui al precedente art. 8, i comportamenti violativi indicati, nell'allegata Tabella A, in calce al presente Regolamento, determinano una sanzione amministrativa pecuniaria che, in caso di reiterazione, entro i termini di cui alla Legge 689/1981 e s.m.i., prevede una maggiorazione pari al 100% rispetto alla sanzione minima.

Art. 10

(Diritto all'informazione e alla partecipazione)

1. Il Comune promuove tutte le iniziative atte a garantire il diritto all'informazione delle famiglie assegnatarie rispetto alla gestione delle assegnazioni degli alloggi e delle parti comuni negli edifici di edilizia residenziale pubblica, secondo le norme previste dai Regolamenti, in collaborazione con l'Ente gestore e con Enti/Associazioni per promuovere il benessere abitativo negli edifici e fra i residenti.
2. Il Comune garantisce adeguate forme di partecipazione in forma diretta o attraverso le Organizzazioni Sindacali o altre Associazioni rappresentative degli interessi degli assegnatari e delle loro famiglie.

Art. 11

(Trattamento dei dati personali)

Il Comune provvede al trattamento dei dati personali nei termini e con le modalità previste dal D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm. e del GDPR n. 679/2016. Ai sensi della normativa sopra richiamata, 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, finalizzata ad una migliore gestione patrimoniale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

TABELLA A

Divieti, obblighi: decurtazione punti carta assegnatario e sanzioni

Divieti e obblighi relativi all'alloggio e agli spazi accessori

A - DIVIETI					
E' VIETATO:	Violazione	Sanzioni	Maggioraz. Reiterazione	Provvedimenti conseguenti	
A.1	cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.	Art. 30 comma a) LR 24/2001	Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	Non ammessa	Decadenza assegnazione alloggio
A.2	utilizzare l'alloggio, assegnato ad uso esclusivo di abitazione, per usi diversi, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa <i>autorizzazione scritta da parte del Comune o dell'Ente gestore.</i>		Minimo € 40,00 Massimo € 80,00	100%	
A.3	eseguire dei lavori di modifica o effettuare installazioni nell'alloggio o sue pertinenze (es. tendoni, porta blindata, stenditoi, ecc.) <i>senza la preventiva autorizzazione del Comune e/o dell'Ente gestore.</i>		Minimo € 40,00 Massimo € 80,00	100%	
A.4	sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai o altri vani, con materiali pesanti.		Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	100%	
A.5	recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore, alle finiture della casa, anche nel trasporto di mobili e cose, e di ogni altra parte comune.		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	
A.6	apportare modifiche all'impianto di riscaldamento autonomo, 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.	GRAVE	Minimo € 80,00 Massimo € 160,00	Non ammessa	risoluzione contratto, rilascio immediato, no domanda erp per 2 anni
A.7	gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	
A.8	recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 23:00 alle ore 07:00. In ogni caso nell'alloggio è vietato produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	
A.9	detenere nell'alloggio o nelle sue pertinenze e spazi accessori animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. I proprietari degli animali sono tenuti, oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. E' fatto obbligo, negli spazi comuni, incluso l'ascensore, di tenere i cani al guinzaglio. In generale, la detenzione di animali domestici deve essere effettuata nel rispetto		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	

	delle disposizioni di cui alla L. R. 17.02.2005 n. 5 in materia di “Norme a tutela del benessere animale”, con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia di cui all’art. 3 della Legge regionale succitata. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell’art. 2052 c.c.				
A.10	installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi TV e radio; installare esternamente antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti e <i>senza la preventiva autorizzazione dell’Ente gestore.</i>		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	
A.11	utilizzare barbecue o griglie sul balcone.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	
A.12	gettare cose dagli affacci, finestre, luci e vedute. Scuotere e battere dalle finestre o dai balconi <i>verso la strada</i> e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e oggetti analoghi. <u>Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile.</u>		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	
A.13	porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l’uso dell’alloggio, degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini.		Minimo € 25,00 Massimo € 50,00	100%	
A.14	usare nei locali affittati liquidi infiammabili compressi, oppure non compressi in quantità superiore allo stretto necessario agli usi domestici, e materie esplodenti in qualsiasi volume e quantità.	GRAVE	Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	Non ammessa	risoluzione contratto, rilascio immediato, no domanda erp per 2 anni
A.15	utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza.		Minimo € 40,00 Massimo € 80,00	100%	
A.16	depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze utensili, attrezzi ed oggetti; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati ad evitare eventuali cadute. L’innaffiamento delle suddette piante non deve arrecare danni alle persone, all’edificio e alle cose poste nelle vicinanze.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	
A.17	ospitare persone estranee al nucleo senza la preventiva autorizzazione del Comune e/o dell’Ente gestore nei modi e nei termini indicati nell’Appendice al Regolamento per l’assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (artt. 7 e 8)		Minimo € 50,00 (ospitalità) Massimo € 100,00 (coabitazione)	100%	

B - OBBLIGHI					
E' OBBLIGATORIO:		Violazione	Sanzioni	Maggioraz. Reiterazione	Provvedimenti conseguenti
B.1	usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 C.C., avendo pertanto la più ampia cura degli stessi al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà.		Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	100%	
B.2	curare la gestione e provvedere alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo quanto previsto dal D.P.R. 412/1993 e s.m.i., che dovrà essere esibito, a richiesta, al personale dell'ente gestore. In occasione del rilascio dell'alloggio, l'impianto deve essere riconsegnato all'Ente gestore in buono stato di manutenzione e con il libretto aggiornato.		Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	100%	
B.3	verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o da comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari con esonero del Comune e dell'Ente gestore da qualsiasi responsabilità al riguardo.		Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	100%	
B.4	consentire al personale incaricato dal Comune o dall'Ente gestore la visita dell'alloggio e degli spazi accessori, al fine di verificarne lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica, ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.	Art. 30 comma h bis LR 24/2001	Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	Non ammessa	Decadenza assegnazione alloggio
B.5	consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.		Minimo € 40,00 Massimo € 80,00	100%	
B.6	acquisire la residenza nell'alloggio entro i termini stabiliti, collocare il proprio cognome sia sulla tastiera esterna dei campanelli, sia nelle targhette all'ingresso dell'alloggio, sui contatori luce e sulla cassetta della corrispondenza.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	
B.7	comunicare tempestivamente (entro 30 giorni) all'Ente gestore tutte le variazioni (in accrescimento o in diminuzione) nella composizione del nucleo familiare dell'assegnatario, consegnando copia del nuovo documento ISEE/DSU o comunicando i riferimenti che ne consentono l'acquisizione.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	

Divieti e obblighi relativi alle pertinenze e agli spazi comuni

C - DIVIETI					
E' VIETATO:		Violazione	Sanzioni	Maggioraz. Reiterazione	Provvedimenti conseguenti
C.1	adibire la cantina, la soffitta, il garage e ogni altro spazio accessorio e/o pertinenze all'alloggio ad attività lavorative o ad abitazione oppure mutarne la destinazione d'uso.		Minimo € 50,00 Massimo € 100,00	100%	
C.2	tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio comune e nelle pertinenze.	GRAVE	Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	Non ammessa	risoluzione contratto, rilascio immediato, no domanda erp per 2 anni
C.3	infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili.		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	
C.4	effettuare qualsiasi tipo di attività e/o lavorazione di materiali (legno, ferro, ecc.) nelle parti comuni (scale, soffitte, pianerottoli, corridoi, cortili, area verde, sottotetto, ecc.) e nelle pertinenze (garage, cantina, solaio, magazzino, ecc.)		Minimo € 20,00 Massimo € 40,00	100%	
C.5	posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante, che possono essere di intralcio al passaggio o costituire pericolo a causa d'innaffiamento, caduta di terriccio o d'ingombro.		Minimo € 20,00 Massimo € 40,00	100%	
C.6	lavare autoveicoli, e/o motocicli negli spazi comuni utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico e di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli destinati a tale specifico scopo dal regolamento condominiale.		Minimo € 25,00 Massimo € 50,00	100%	
C.7	lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni, sia utilizzando impianti idrici privati.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	
C.8	depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati dal regolamento condominiale. Anche in presenza di tali spazi ne è vietato l'uso continuativo, da parte dello stesso assegnatario, per un periodo superiore a 15 giorni, configurandosi, in tale caso, come uso esclusivo in danno al diritto di utilizzo da parte di altri assegnatari.		Minimo € 10,00 Massimo € 20,00	100%	
C.9	gettare o abbandonare immondizie ed altri		Minimo	100%	

	oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.		€ 15,00 Massimo € 30,00		
C.10	lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile.		Minimo € 10,00 Massimo € 20,00	100%	
C.11	mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni e aree verdi, senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore oppure, ove costituiti, del condominio o dell'autogestione.		Minimo € 20,00 Massimo € 40,00	100%	
C.12	<p>parcheggiare cicli e veicoli in genere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sugli scivoli e in aderenza ai corrimani a tal fine installati; - sui marciapiedi, soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni; - occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone con disabilità. <p>E' comunque vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini.</p> <p>Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto con 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 22.1.2002.</p>		Minimo € 25,00 Massimo € 50,00	100%	
C.13	distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi e volatili in genere.		Minimo € 10,00 Massimo € 20,00	100%	
	fumare in tutti gli spazi comuni chiusi dell'edificio (solai, cantine, corridoi, scale, ascensori, androni, ballatoi interni, ecc.) ed è, altresì, vietato gettare mozziconi di sigarette nelle parti comuni.		AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE		
C.15	consumare alcolici e sostanze vietate nelle parti comuni.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	

D - OBBLIGHI

E' OBBLIGATORIO:					
		Violazione	Sanzioni	Maggioraz. Reiterazione	Provvedimenti conseguenti
D.1	condurre un'adeguata vigilanza sui minori, in particolare da coloro che esercitano la potestà o la tutela, al fine di impedire che il loro comportamento possa recare disturbo o danno alle cose e alle persone. I minori dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	

	(ad esclusione di scale, pianerottoli, corridoi) nel rispetto degli orari dedicati al riposo dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 23:00 alle ore 07:00, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti dei condomini.				
D.2	provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo le forme e le modalità stabilite dall'Ente Gestore.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	
D.3	rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi ed urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi.		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	
D.4	rispettare le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio, sul lavaggio dei veicoli e curare gli scivoli e i corrimani installati nel fabbricato per la mobilità di persone con disabilità.		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	
D.5	parcheggiare i veicoli, motocicli e i cicli negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall'autogestione.		Minimo € 25,00 Massimo € 50,00	100%	
D.6	i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e pertinenziali al fabbricato devono essere regolarmente immatricolati e assicurati. <i>In caso di violazione è prevista anche la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario del veicolo.</i> Il Comune dà mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari <i>dei veicoli</i> , al fine di procedere alla rimozione degli automezzi abbandonati, salvo che si tratti di rifiuto da demolire.		Minimo € 50,00 Massimo € 100,00	100%	
D.7	I proprietari di animali, oltre all'accompagnamento, devono adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. Negli spazi comuni è obbligatorio tenere i cani al guinzaglio e pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali, qualora vengano accidentalmente lasciati. In adempimento all'art. 3 comma 5 della L.R. 17.02.2005 n. 5 il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES). I proprietari di animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone e cose ai sensi dell'art. 2052 c.c.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	
D.8	utilizzare gli spazi comuni e/o ad uso esclusivo, quali cantine e relativi corridoi, garage e relativi percorsi interni e/o esterni, cortili e giardini per gli scopi a cui sono per loro natura adibiti, evitandone l'utilizzo per scorribande ed occupazioni, in		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	

	particolare con mezzi motorizzati e/o materiali di qualunque genere.				
D.9	utilizzare gli appositi spazi o le bacheche per l'affissione di comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche.		Minimo € 10,00 Massimo € 20,00	100%	

Divieti e obblighi relativi al fabbricato

E - DIVIETI					
E' vietato:		Violazione	Sanzioni	Maggioraz. Reiterazione	Provvedimenti conseguenti
E.1	effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione dell'Ente gestore e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato e/o delle pertinenze.	GRAVE	Minimo € 60,00 Massimo € 120,00	Non ammessa	risoluzione contratto, rilascio immediato, no domanda erp per 2 anni
E.2	esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del Comune e dell'Ente gestore.		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	
E.3	imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile. Ogni comportamento contrario obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato e alla rimessa in pristino, come da Regolamento di Polizia Urbana.		Minimo € 30,00 Massimo € 60,00	100%	

F - OBBLIGHI					
E' OBBLIGATORIO:		Violazione	Sanzioni	Maggioraz. Reiterazione	Provvedimenti conseguenti
F.1	segnalare tempestivamente all'Ente gestore 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 cose e persone. E' obbligatorio, qualora l'evento dannoso si verificasse, darne immediata comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa.		Minimo € 15,00 Massimo € 30,00	100%	

* Il mancato rispetto dei divieti e delle prescrizioni previsti nella Tabella A sopra riportata, obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato.

PARTE III

L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 1

(Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni)

Negli immobili di edilizia residenziale pubblica totalmente assegnati in locazione, sulla base del diritto di autorganizzazione, la gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni è di norma assunta dagli assegnatari che la attuano in forma di autogestione secondo i principi e le modalità del presente regolamento.

Art. 2

(L'assegnatario associato nell'Autogestione)

L'assegnatario è membro di diritto dell'autogestione; tale qualità è irrinunciabile e termina col cessare, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

Art. 3

(Assemblea costitutiva dell'Autogestione)

L'assemblea costitutiva dell'Autogestione può essere autoconvocata dagli assegnatari informando mediante comunicazione scritta l'ente gestore.

Può essere altresì promossa dall'Ente proprietario tramite anche per il dell'ente gestore in base alle condizioni favorevoli perché la gestione dei servizi possa efficacemente essere assunta dagli assegnatari.

L'assemblea costitutiva è valida con la partecipazione, anche con delega, della metà più uno degli aventi diritto. All'assemblea costitutiva partecipa l'ente gestore con diritto di voto per gli alloggi vuoti. L'assemblea costitutiva dell'Autogestione elegge gli organi di Autogestione e assume ogni altra decisione ritenuta utile.

Art. 4

(Inizio della gestione dei servizi, impianti e parti comuni da parte dell'Autogestione)

Costituiti gli organi di Autogestione di cui ai successivi articoli, l'ente gestore consegna la documentazione in essere: quali atti, contratti, convenzioni, tabelle di ripartizione in uso relative ai servizi accessori.

Nei nuovi edifici, e in mancanza della documentazione ritenuta necessaria, l'onere della loro predisposizione è dell'Ente proprietario che potrà avvalersi dei servizi dell'ente gestore.

Art. 5

(Attività attribuite in autogestione)

La gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili attribuita agli assegnatari riguarda: custodia e portierato, riscaldamento, ascensori, pulizia scale e delle parti comuni compreso giardini e cortili, gestione degli spazi ad uso sociale e ricreativo, gestione degli spazi per il parcheggio, gestione degli impianti di irrigazione del verde, consumi di acqua, energia elettrica e carburanti, pulizia delle fognature, potature, manutenzione degli spazi e degli impianti comuni per gli oneri di competenza degli assegnatari.

Art. 6

(Oneri a carico degli assegnatari)

Le competenze e i relativi oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari sono individuati dal Regolamento per la Ripartizione degli oneri fra ente proprietario e assegnatari.

Art. 7

(Manutenzione e lavori riservati all'Ente proprietario)

All'Ente proprietario, che si potrà avvalere dei servizi dell'ente gestore, e riservato l'onere di eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ogni altra opera destinata a innovare o migliorare gli immobili che non siano poste a carico dell'assegnatario dal regolamento per la suddivisione delle spese.

Art. 8

(Oneri a carico degli assegnatari)

L'assegnatario, durante la stipula del contratto di locazione, viene informato dai funzionari degli uffici che nell'edificio è formalmente costituita l'autogestione, con un caposcala e con precise regole condominiali. Inoltre verrà introdotto nell'alloggio assegnato attraverso la figura del Presidente dell'autogestione, che avrà il compito di aiutarlo, accompagnarlo e semplificarci il dettaglio delle spese condominiali attraverso una vera e propria spiegazione dei costi nonché della visione degli spazi comuni e del conseguente rispetto degli stessi.

L'assegnatario oltre al canone di locazione, ha l'obbligo di corrispondere per quota, secondo la ripartizione disciplinata negli articoli successivi, le somme relative agli oneri di gestione e manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni, di cui all'art. 6 del presente regolamento.

Il pagamento avverrà tramite rate d'acconto e modalità definite dal presente regolamento e dall'assemblea di autogestione.

Art. 9

(Ripartizione degli oneri e delle spese)

Le spese di cui all'art. 8 vengono sostenute dagli assegnatari in misura proporzionale alle tabelle di riparto deliberate dall'assemblea di autogestione.

Se si tratta di cose destinate a servire gli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise in base a piani di riparto redatti secondo criteri di proporzionalità dell'uso. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere e impianti destinati a servire una parte del fabbricato, le spese relative alla gestione e manutenzione sono a carico del gruppo di assegnatari che ne trae utilità. I danneggiamenti ai servizi e alle parti comuni sono imputati dal Presidente dell'autogestione ai singoli responsabili, ove vi sia segnalazione scritta o il Presidente stesso se ne assuma la responsabilità.

In caso di mancato pagamento, il Presidente dell'Autogestione segnala l'inadempimento all'Ente Gestore, che addebita l'insoluto all'assegnatario.

Potranno essere definite e concordate modalità e costi relativi a consumi individuali dall'assemblea di autogestione. L'ente proprietario, in caso di alloggi vuoti, si farà carico di tutte le spese.

Art. 10

(Organi dell'Autogestione)

Sono organi dell'Autogestione:

1. l'Assemblea degli assegnatari;
2. il Presidente dell'Autogestione.

Art. 11

(Assemblea dell'Autogestione e sua validità)

Hanno diritto di partecipare all'assemblea gli assegnatari, l'Ente proprietario e/o l'Ente Gestore per conto della proprietà. L'assemblea è valida in prima convocazione se intervengono direttamente o per delega gli assegnatari che rappresentano la maggioranza del valore del fabbricato. Ogni partecipante può avere al massimo tre deleghe compresa la propria. In seconda convocazione è valida qualunque sia il valore del fabbricato rappresentato. Ciascun partecipante ha diritto di voto sulle spese in base al riparto relativo.

Art. 12

(Compiti dell'Assemblea d'Autogestione)

L'assemblea di Autogestione provvede:

1. alla elezione, conferma e revoca del Presidente dell'autogestione;
2. può altresì eleggere un Vicepresidente che sostituisce il Presidente in caso di assenza;
3. alla approvazione dei preventivi e consuntivi annuali di spesa, dei piani di riparto e di rateizzazione;
4. a deliberare i programmi delle opere di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni di cui all'art. 5 del presente regolamento;
5. a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e le prestazioni dei servizi di competenza dell'autogestione;
6. a nominare eventualmente un comitato di autogestione che coadiuva il Presidente;
7. a discutere e deliberare ogni qualsiasi argomento all'ordine del giorno o proposto da almeno un decimo dei partecipanti.

Art. 13

(Nomina e revoca del Presidente dell'Autogestione)

L'assemblea degli assegnatari elegge al proprio interno il Presidente. L'incarico ha durata annuale, e può essere confermato. L'assemblea può revocare il Presidente in qualsiasi momento.

Le deliberazioni relative alla nomina e revoca sono assunte a maggioranza degli intervenuti, anche con delega agli aventi diritto di voto.

Art. 14

(Convocazione dell'Assemblea)

L'assemblea è convocata dal Presidente, che la presiede e ha l'obbligo di convocarne almeno una all'anno e ogni qual volta almeno un quinto degli assegnatari ne fa richiesta.

L'avviso di convocazione per l'assemblea deve essere spedito agli assegnatari, e all'ente gestore almeno 10 giorni prima della data fissata. Va recapitato all'indirizzo dell'alloggio assegnato con modalità tali da dare riscontro dell'avvenuta spedizione e affisso nella bacheca del fabbricato, e oltre all'ordine del giorno deve contenere la data, l'ora e il luogo in cui si terrà l'assemblea in prima convocazione validamente costituita secondo quanto previsto all'art. 11, e in caso di mancanza del numero legale, la seconda convocazione con le relative modalità.

Art. 15

(Validità delle deliberazioni e verbale dell'Assemblea)

Sono valide le deliberazioni approvate dall'assemblea in prima convocazione con un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti per quelle non comportanti spese, e la maggioranza del valore del fabbricato presente, secondo le tabelle di riparto, per quelle comportanti spese.

In seconda convocazione sono valide tutte le deliberazioni assunte con la maggioranza di almeno un terzo del valore dell'immobile secondo la tabella di riparto delle spese.

Dei lavori e delle deliberazioni dell'assemblea si redige apposito verbale a cura del Presidente che può nominare un segretario fra i presenti che controfirma il verbale. Il verbale deve riportare i presenti (di persona o per delega), le deliberazioni assunte e la maggioranza con la quale sono state adottate.

I Sindacati dell'utenza, possono partecipare, senza diritto di voto, ai lavori dell'assemblea.

Non sono valide le deliberazioni che vengono assunte in contrasto con i Regolamenti adottati dall'Ente proprietario, attinenti l'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione delle spese e degli oneri accessori, ecc. Copia del verbale dell'assemblea, e di tutte le eventuali comunicazioni inerenti l'autogestione devono essere esposte nella bacheca delle comunicazioni presso l'edificio.

Art. 16

(Compiti del Presidente)

Il Presidente dell'Autogestione deve:

1. eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e curare l'osservanza dei regolamenti in particolare quello per l'uso degli alloggi e delle parti comuni comminando le diffide per le infrazioni e segnalando all'ente gestore le ripetute inadempienze che possono dar luogo a provvedimenti;
2. riscuotere le rate d'acconto e le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e provvedere alle spese occorrenti per i servizi e le attività di cui al presente regolamento;
3. rendicontare la gestione economica alla fine di ogni anno di esercizio;
4. stipulare i contratti necessari per l'erogazione dei servizi;
5. convocare e presiedere l'assemblea di autogestione;
6. curare la contabilità e i riparti ove ciò non sia affidato a consulente esterno;
7. conservare il registro dei verbali dell'assemblea;
8. inviare all'ente gestore copia dei verbali delle assemblee.

Nei limiti dei poteri attribuitigli il Presidente ha la rappresentanza dell'Autogestione.

Art. 17

(Il Comitato di gestione)

L'assemblea può eleggere un comitato di autogestione fra gli utenti.

I membri collaborano col Presidente allo svolgimento delle attività e in particolare:

1. fanno osservare le norme regolamentari per l'uso e manutenzione degli alloggi e parti comuni;
2. concorrono a mettere in atto le riparazioni alle parti comuni e ai servizi assicurando la piena funzionalità;
3. provvedono al buon uso dei servizi e degli spazi curandone la conduzione tecnica;
4. svolgono ogni altro incarico attinente per il quale siano stati incaricati.

Art. 18

(Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari)

Il Presidente dell'autogestione provvede, sulla base delle tabelle di ripartizione, ad attribuire a ciascun assegnatario la quota di spesa per la manutenzione e gestione dei servizi.

A tal fine viene inviato avviso di pagamento secondo scadenze periodiche non superiori a quattro mesi.

Gli assegnatari devono provvedere al pagamento delle quote alle scadenze fissate e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso.

Decorso tale termine viene applicata dall'ente gestore all'assegnatario l'indennità di mora fissata dal Regolamento.

Art. 19

(Rendiconto annuale d'esercizio)

L'esercizio annuale, ove non diversamente disposto dall'Assemblea decorre dal 1° ottobre e termina al 30 settembre dell'anno successivo.

Il Presidente è tenuto a convocare, e a presentare all'assemblea, entro 90 giorni dalla chiusura, il rendiconto annuale della gestione e il preventivo per l'anno successivo.

I documenti contabili della gestione sono a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione nei dieci giorni prima dell'assemblea.

Con l'avviso di convocazione dell'assemblea che approva il consuntivo deve essere inviato il rendiconto annuo.

Art. 20

(Rapporti dell'Autogestione con l'Ente proprietario e per esso con l'Ente gestore)

L'ente gestore in caso di ritardo o mora nel pagamento da parte dell'assegnatario degli acconti e delle quote relative ai servizi e alla manutenzione effettuata, versa le somme non pagate nel conto dell'autogestione dietro tempestiva richiesta del Presidente.

L'ente gestore provvede al recupero delle somme non pagate oltre agli interessi e alle spese amministrative conseguenti tramite il bollettino con cui viene richiesto il canone di locazione.

Il mancato pagamento di tali oneri è assimilato alla morosità del canone, e dà luogo nei confronti dell'assegnatario ai provvedimenti previsti nel contratto di locazione. Le somme non corrisposte dagli assegnatari all'ente gestore sono addebitate all'Ente proprietario e trattenute dall'importo dei canoni di spettanza con modalità di accredito definite fra Ente Proprietario e ente gestore.

L'Ente gestore, anche su segnalazione del Presidente dell'autogestione, adotta i provvedimenti nei confronti degli assegnatari che contravvengono alle norme del Regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

Art. 21

(Conto dell'Autogestione)

Il Presidente provvede all'apertura di un conto corrente intestato all'autogestione, a firma disgiunta del Presidente e del Vice Presidente, da utilizzarsi per la riscossione e il deposito dei versamenti effettuati dagli assegnatari o dall'Ente gestore e per il pagamento delle spese relative ai servizi e alla manutenzione effettuata dall'autogestione.

Art. 22

(Diritto di controllo)

L'Ente gestore anche per conto dell'Ente proprietario può accertare in ogni momento anche mediante sopralluogo lo stato di manutenzione e di conduzione dei servizi e degli spazi comuni in autogestione e la regolarità dei conti e dell'amministrazione dell'autogestione. Qualora si riscontrassero irregolarità contabili e/o una conduzione dei servizi e della manutenzione inadeguata, l'Ente gestore impartirà opportune disposizioni per regolarizzare la situazione. In caso di situazioni di particolari difficoltà l'Ente gestore, sentito l'Ente proprietario e previa convocazione dell'assemblea degli assegnatari, può sospendere l'autogestione per il tempo necessario a rimuovere le cause ostative alla regolare funzionalità.

Art. 23

(Fondo per la manutenzione)

L'Ente Gestore può gestire un fondo, istituito con provvedimento della Conferenza degli Enti, per le piccole manutenzioni alle quali le Autogestioni possono provvedere direttamente.

Art. 24

(Modalità di contestazione delle infrazioni al regolamento)

L'Ente Gestore, avuto notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, in forma scritta, i fatti

all'assegnatario e/ o al responsabile dell'autogestione. Nell'atto di contestazione, l'Ente Gestore comunica all'assegnatario e/o al responsabile dell'autogestione che:

1. ha facoltà di prendere visione degli atti del procedimento, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
2. ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di dieci giorni decorrenti dalla data della contestazione;
3. ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data della contestazione.

Nell'atto conclusivo del procedimento, l'Ente Gestore informa l'assegnatario che ha facoltà di impugnare il provvedimento, indicandogli il soggetto cui deve essere presentata l'impugnazione ed i termini entro i quali questa deve essere presentata.

Art. 25

(Autogestioni in atto)

Le autogestioni in atto, alla prima assemblea utile, adottano e si adeguano, ai contenuti del presente regolamento.

PARTE IV

RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ai sensi dell'art. 25 comma 6, lettera b della Legge regionale n. 24 del 08.08.2001 e ss.mm.ii.

PREMESSA

La Legge Regionale 24/01 all'art. 25 comma 6 attribuisce al Comune la disciplina della ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari.

Gli articoli 1576, 1583, 1609, 1610, 1621, 2764, del Codice Civile (R.D. 262 del 1942) regolano i rapporti tra locatore e conduttore in tema di riparazioni, in particolare l'articolo 1609 (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino). Le riparazioni di piccola manutenzione che, a norma dell'articolo 1576, devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelli dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Le suddette riparazioni, in mancanza di patto sono determinate dagli usi locali.

L'Ente proprietario/gestore ha assicurato gli immobili per i danni da incendi, è assicurato per i danni da responsabilità civile verso terzi in relazione al rischio derivante dagli immobili.

Per quanto riguarda i rapporti tra ente gestore e Comuni, sono a carico dell'ente gestore con diritto di rivalsa nei confronti dell'ente proprietario gli oneri stabiliti nel Regolamento Comunale, qualora siano la conseguenza di attività non ricomprese tra quelle di cui alla delibera del Consiglio Regionale relativa ai massimali di costo di gestione degli alloggi di ERP.

Art. 1

(Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni)

Art. 1.1

strutture murarie – scale – atri

A CARICO DELL'ENTE GESTORE	A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
1.a - Interventi sulle strutture degli stabili.	1.b - Riadattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.
2.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.	2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.
3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, ecc.).	3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.
4.a - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).	
5.a - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.	5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o sottrazione.
6.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).	6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scala, lavanderia corridoi, cantine, infissi, di uso comune). A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo.
	7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni. (vetri,

	vani scale, sale riunioni, lavanderie), eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.
--	--

Art. 1.2

coperti

1.a - Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.	1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.
2.a - Rifacimento della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.	2.b - Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra. Pulizia delle grondaie e dei pozzetti sifonati. In caso di utilizzo di mezzi meccanici, il costo del nolo del mezzo è a carico degli assegnatari per il 30%.
3.a - Installazione parafulmini.	

Art. 1.3

fognature e scarichi

1.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.	1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.
2.a - Rifacimento della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.	2.b - Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.
3.a - Sostituzione di chiusini, caditoie e lapidi.	
4.a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.	
5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.	

Art. 1.4

cortili e giardini

1.a - Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura.	1.b - Opere di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura, ecc. La grossa potatura verrà addebitata al 50% nei casi in cui non sia stata eseguita in precedenza la potatura ordinaria.
2.a - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.	2.b - Stesa di inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac-Adams. Rappezzi parziali del manto di usura di pavimentazioni in asfalto (chiusura buche).
3.a - Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo.	
	4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.
5.a - Fornitura di panchine, giochi, cartelli indicatori, casellari postali, plafoniere, ecc.	5.b - Manutenzione arredi di cui alla voce 5.a (panchine, giochi, ecc.).
6.a - Sostituzione al 70% delle attrezzature di	6.b - Sostituzione delle attrezzature indicate alla

arredo a completamento dello stabile di cui al punto 5.a.	voce 5.a al 30% in caso di fatiscenza e al 100% in caso di negligenza.
7.a - Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale (tosaerba).	7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione del verde (vanghe ecc.)
8.a - Servizio di derattizzazione (topi).	8.b - Servizio di deblatizzazione (scarafaggi ed anche api).
	9.b - Servizio sgombero neve.
10.a - Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica.	

Art. 2
(Ascensore)

1.a - Installazione ascensore;	
2.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.	2.b - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiere, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.
3.a - Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.	3.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.
4.a - Sostituzione del motore di trazione.	4.b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.
5.a - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.	5.b - Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. – Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.
6.a - Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.	6.b - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento. Opere di ripristino porte e cabina ascensore per negligenza ripetuta e/o vandalismo.
7.a - Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento - fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina.	7.b - Forza motrice.
8.a - Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore a protezione della bassa	

velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.	
9.a - Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile.	9.b - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.
10.a - Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corde.	
11.a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.	
12.a - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.	12.b - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.
13.a - Adeguamento impianto alle norme vigenti.	

Art. 3

(Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente)

1.a - Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.	1.b - Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e piccole sostituzioni di parti accessorie (vasi espansione, pompe, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori, ecc.).
2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.	
3.a - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.	
4.a - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.	
5.a - Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.	5.b - Conduzione.
	6.b - Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.
	7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolatori.
8.a - Controllo preventivo periodico al 50% da parte degli Enti preposti.	8.b - Controllo preventivo periodico al 50% da parte degli Enti preposti.
	9.b - Forza motrice e combustibile.

Art. 4

(Impianto sollevamento acqua)

1.a - Installazione dell'impianto.	1.b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori, livello, valvole di ritegno, pompe
------------------------------------	--

	e serbatoi autoclave, ecc.
2.a - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici. ecc.	
	3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.
4.a - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.	4.b - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.
	5.b - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.
	6.b - Forza motrice.
7.a - Controllo preventivo periodico: al 50% da parte degli Enti preposti.	7.b - Controllo preventivo periodico: al 50% da parte degli Enti preposti.

Art. 5

(Impianto addolcimento acqua)

1.a - Installazione impianto.	1.b - Riparazione, piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.
2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.	
	3.b - Forza motrice e conduzione.
	4.b - Sali e resine.
5.a - Controllo preventivo periodico: al 50%.	5.b - Controllo preventivo periodico: al 50%.
6.a - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.	
	7.b - Manutenzione organi di tenuta.

Art. 6

(Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni)

1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apri-porte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono, ecc.	1.b - Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apri-porta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le elettro-serrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.
2.a - Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudi-porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi.	2.b - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudi-porta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature. Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttore, plafoniere, portalampade ecc.
	4.b Energia elettrica.

Art. 7

(Impianto centralizzato tv)

1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali pubblici.	1.b - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per l'ampliamento della ricezione di eventuali altri canali.
	2.b - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti.
	3.b - Sostituzione cavi, prese, e altri accessori per l'ampliamento della ricezione.
	4.b - Installazione, previa autorizzazione dell'Ente gestore, di antenna parabolica, nel rispetto del disciplinare d'uso dell'alloggio.

Art. 8

(Manutenzione e forniture all'interno dell'abitazione)

Art. 8. 1

impianto elettrico

1.a - Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.	1.b - Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).
--	--

Art. 8. 2

impianto idrico / sanitario / gas

1.a - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie.	1.b - Riparazione ed eventuale sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina.
2.a - Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.	2.b - Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso.
3.a - Riparazione tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico WC, comprese le relative opere murarie.	3.b - Riparazioni tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.
4.a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.	

Art. 8. 3

riscaldamento e produzione d'acqua calda per impianti autonomi

1.a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'ente gestore.	1.b - Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo ecc..
2.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore	2.b - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione: al 30%. Al 100% nei casi in cui l'assegnatario non esegua annualmente le opere descritte al

per l'70% e del conduttore per il 30%.	punto 3.b, e la prova biennale di combustione di cui al DPR 412 del 26.9.93.
3.a - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.	3.b - Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino, lavaggio impianto.
	4.b - Unificazione di caldaia e scaldabagno con installazione di caldaia a produzione di acqua calda (50% a carico assegnatario).

Art. 8.4

pareti e soffitti: intonaci, tinteggi, vernici e pareti

1.a - Ripristino intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con le relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate.	1.b - Ripristino intonaci per danni causati dall'utente.
	2.b - Tinteggio dell'alloggio, se voluto dal conduttore.
	3.b - Innovazioni e migliorie nel corso della locazione, concordati con la proprietà.

Art. 8.5

pavimenti e rivestimenti

1.a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiali similari.	1.b - Riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti per usura del medesimo conduttore, o per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio di pavimenti tessili.
--	--

Art. 8.6

serramenti e infissi

1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza.	1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrande, cornici, ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza. Al 50% nei casi in cui l'assegnatario non esegua periodicamente le opere di manutenzione ordinaria descritte successivo al punto 3.b.
2.a - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte dei garages.	2.b - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché negli accessori delle porte dei garages.
3.a - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri, e parapetti dei balconi.	3.b - Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre, se voluta dal conduttore.

Art. 8.7

apparecchi di estrazione e ventilazione locali

1.a - Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.	1.b - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.
	2.b - Installazione di impianto di condizionamento, previa autorizzazione dell'Ente gestore.

Art. 9
(Oneri amministrativi)

1.a - Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati.	1.b - I costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati.
2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti.	2.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.
3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi e tasse in genere.	3.b - Quote di assicurazione per la conduzione dell'alloggio.

Note:

- *Per gli interventi di manutenzione non previsti dal presente regolamento, la compartecipazione alla spesa tra ente gestore e assegnatari sarà definita sulla base di preventivi e di condizioni concordate tra le parti.*
- *Interventi di manutenzione ordinaria nelle parti comuni e dentro l'alloggio per inadempienza degli assegnatari, potrà essere disposta d'ufficio dall'ente gestore, previa comunicazione agli interessati con recupero delle spese, maggiorate dei costi di gestione (10% della spesa).*

PARTE V

MODALITA' DI CALCOLO E APPLICAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

in attuazione delle disposizioni di cui alla Deliberazione Regionale n. 894 del 13/06/2016 e n. 739 del 31/05/2017

A) REQUISITO DEL REDDITO DEL NUCLEO AVENTE DIRITTO (Art. 15, comma 1, lettera e) della L. R. n. 24 del 2001 e ss.mm.ii.)

Il requisito del reddito si articola in due componenti: l'ISEE e il Patrimonio Mobiliare, che sono aggiornati, ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.R. n. 24/2001, dal dirigente del Servizio regionale competente per materia con cadenza triennale.

a.1) ISEE

Il valore ISEE per l'accesso non deve essere superiore a **17.428,46 euro**.

Il valore ISEE per la permanenza non deve essere superiore a **24.400,26 euro**.

a.2) Patrimonio Mobiliare

Il valore del patrimonio mobiliare **per l'accesso** non deve essere superiore a **35.560,00 euro**.

Il valore del patrimonio mobiliare **per la permanenza** non deve essere superiore a **49.784,00 euro**.

B) DEFINIZIONE DELLE FASCE

Al fine del calcolo del canone di locazione sono fissate le seguenti fasce:

a) **fascia di protezione**, all'interno della fascia di accesso: ISEE pari a 7.500,00 euro;

b) **fascia di accesso**: ISEE da 7.500,01 euro a 17.428,46 euro;

c) **fascia di permanenza**: ISEE da 17.154,01 euro a 24.400,26 euro.

a.1) Fascia di protezione

Il rapporto percentuale tra canone di locazione e reddito Isee per la fascia di protezione è stabilita in misura pari al 16%.

Il canone di locazione minimo è stabilito in misura pari a Euro 44 mese per alloggio.

Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore a 35.560,00 euro, purché inferiore a 49.784,00 euro, viene applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo stabilito.

b.1) Fascia di accesso

Nella fascia di accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e viene applicata la percentuale di sconto sul canone oggettivo in misura lineare.

La percentuale massima di sconto è del 35% e si riduce fino al 3 % in misura lineare all'aumentare del reddito Isee;

Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore a 35.560,00 euro, purché inferiore a 49.784,00 euro, viene applicato il canone con le modalità previste nella fascia di permanenza.

c.1) Fascia di permanenza

Ai nuclei assegnatari che rientrano nella fascia di permanenza viene applicato l'intero canone oggettivo.

C) MAGGIORAZIONE DEL CANONE

Al canone, determinato secondo quanto previsto ai precedenti articoli, verrà applicata una maggiorazione per gli alloggi con prestazioni energetiche A+, A e B (ai sensi della D.A.L. n. 156/2008) oppure di classe energetica da A4 a A1 (ai sensi della D.A.L. n. 1275/2015).

La maggiorazione è:

1. del 10% nella fascia di protezione e in quella di accesso;
2. del 15% nella fascia di permanenza.

D) CALCOLO DEL CANONE OGGETTIVO

Il calcolo del canone oggettivo dell'alloggio prevede l'utilizzo dei seguenti elementi:

a) Superficie dell'alloggio

Per superficie dell'alloggio deve intendersi la superficie netta calpestabile, ossia la superficie data dalla dimensione di calpestio dell'alloggio, al netto delle pertinenze, spazi esterni, balconi e terrazzi.

b) Parametri qualitativi dell'alloggio:

1. livello del piano (solo per piano terra e piano rialzato);
2. presenza di ascensore nella scala del fabbricato (escluso il piano terra e piano rialzato);
3. presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
4. presenza di area verde o cortiliva ad uso esclusivo dell'assegnatario;
5. anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante come qualificato dall'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, lettere c, d, e inferiore a 15 anni (rispetto all'anno di riferimento utilizzato per il calcolo del canone);
6. presenza di doppi servizi;
7. presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato;
8. edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
9. presenza di balcone o terrazzo.
10. qualità posizionale dell'alloggio, in quanto trattasi di abitazione ben servita dai trasporti pubblici, comoda ai servizi alla persona ecc.

La presenza dei parametri consente di collocare l'alloggio in una delle seguenti fasce:

- bassa (fino a 2 parametri);
- media (da 3 a 5 parametri);
- alta (maggiore di 5).

c) Ampiezza demografica del Comune di localizzazione dell'alloggio

I Comuni vengono distinti in 3 gruppi:

- 1) Comuni fino a 10.000 abitanti;
- 2) Comuni con oltre 10.000 abitanti e Comuni ad Alta tensione abitativa (ATA);
- 3) Comuni capoluoghi.

d) Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione

Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

- 1) zona urbana
- 2) zone periurbana o frazionale.

Per poter calcolare il canone oggettivo di ciascun alloggio occorre collocare l'alloggio nella successiva Tabella, costruita in base alle 3 variabili (fascia dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune e suddivisione del territorio comunale).

Si definiscono i seguenti valori puntuali al metro quadrato annui per il calcolo del canone oggettivo:

PERIMETRO DEL TERRITORIO		
FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA

Il calcolo del canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della cella della precedente Tabella 1 per la superficie dell'alloggio.

E) AZIONI DI MITIGAZIONE

Sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza (art. 30, c. 5, L.R. n. 24/2001).

La pronuncia di decadenza conseguente all'applicazione dei nuovi limiti di reddito, potrebbe risultare non sostenibile per quei nuclei assegnatari che, alla data di esecutività della D.G.R. n. 894/2016, siano in condizioni di fragilità o vulnerabilità, o per i nuclei il cui valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare sia di poco superiore ai valori previsti per la permanenza nell'E.R.P.

Si individua come azione di mitigazione la sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza per 1 anno;

La sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza per 1 anno è rivolta:

- ai nuclei fragili e vulnerabili che superino il valore ISEE o del patrimonio mobiliare al massimo del 20%;
- ai nuclei che superino il valore ISEE o del patrimonio mobiliare al massimo del 10%;

La sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza è limitata alla prima applicazione del presente provvedimento.

Al nucleo familiare verrà applicato il canone previsto per la permanenza maggiorato in misura pari al 10% del canone stesso in caso il limite di reddito superato sia quello dell'ISEE e maggiorato in misura pari al 30 % in caso il limite superato sia quello del patrimonio mobiliare.

Al termine del periodo di sospensione, il Comune, se persiste la condizione di superamento del limite di reddito, dichiara la decadenza dall'assegnazione applicando la disciplina dell'art. 30, L.R. n. 24/2001 oppure, in caso contrario, dispone l'archiviazione del procedimento.

F) DECORRENZA ED AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il nuovo canone decorre dal 1° ottobre 2017 ed è aggiornato al 1° ottobre di ogni successivo anno in base all'ISEE dell'assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia di ISEE.

G) VARIAZIONE DEL CANONE

Il canone di locazione varia nei seguenti casi:

a) Per mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio:

ciascuna delle parti, proprietario e assegnatario, in ogni momento del rapporto di assegnazione dell'alloggio, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento delle condizioni dell'alloggio, con decorrenza al 1° ottobre dell'anno seguente alla richiesta di modifica del canone, o al verificarsi di tale mutamento.

b) Per mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario:

Nei casi in cui il nucleo assegnatario presenti l'ISEE corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013, viene ricalcolato il canone con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 settembre successivo al ricalcolo.

Il nucleo assegnatario può, in qualsiasi momento, richiedere il ricalcolo del canone per mutamenti delle condizioni familiari ed economiche, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 10, comma 2 del D.P.C.M. n. 159/2013.

Le variazioni in aumento o in diminuzione del canone sono apportate dall'ente proprietario o dall'ente gestore in caso di modifica della composizione del nucleo familiare, con decorrenza dal mese successivo al ricalcolo del canone.

H) MONITORAGGIO

L'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni Erp sarà oggetto di monitoraggio, anche mediante la partecipazione ed il confronto con le parti sociali, nell'ambito dei Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.

Il monitoraggio, che avrà ad oggetto anche il confronto tra i canoni determinati secondo la nuova metodologia e i canoni concordati, è finalizzato a mettere in evidenza le problematiche che possono emergere e le eventuali modifiche che possono rendersi necessarie.

PARTE VI

ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI, NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 1

Il presente nuovo Regolamento Unico Comunale in materia di edilizia residenziale pubblica entrerà in vigore decorsi 30 giorni dalla sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Dalla medesima data verranno abrogati i Regolamenti comunali che disciplinano l'assegnazione e la gestione del patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e riportati in calce (*). Fino all'approvazione della graduatoria di assegnazione, predisposta ai sensi del presente nuovo Regolamento Comunale, gli alloggi sono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.

La graduatoria di mobilità vigente cesserà di avere efficacia e le domande di mobilità già presentate andranno riconfermate a cura degli interessati, tenendo presente le nuove condizioni di punteggio.

Il Comune/Ente Gestore riceverà le riconferme delle domande per il cambio di alloggi, così come le nuove domande per l'assegnazione di alloggi, che saranno punteggiate dal Comune in base ai criteri previsti dal presente nuovo Regolamento Comunale.

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

Nella gestione delle istanze e dei dati raccolti, in ottemperanza al presente nuovo Regolamento, il Comune provvede al trattamento dei dati personali nei termini e con le modalità previste dal D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm. e del GDPR n. 679/2016.

Ai sensi della normativa sopra richiamata, 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, finalizzata ad una migliore gestione patrimoniale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

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

() Regolamenti comunali abrogati:*

- *Regolamento per l'assegnazione, la gestione degli alloggi di ERP, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11/06/2002 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 18/12/2007; deliberazione del Commissario prefettizio, coi poteri del C.C. n. 4 del 06/04/2009; deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 17/09/2009; deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 06/06/2012; deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 13/05/2013; deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 10/09/2015; deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 27/03/2017; deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 27/05/2020.*
- *Regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni di ERP, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 04/02/2004 e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 20/12/2016.*
- *Regolamento di Ripartizione degli oneri, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 04/02/2004.*
- *Regolamento sull'autogestione negli alloggi di ERP, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 04/02/2004.*
- *L'applicazione dei nuovi canoni di locazione di edilizia residenziale pubblica, ai sensi delle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n. 739 del 31 maggio 2017, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 30/06/2017.*