



# CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

## **REGOLAMENTO DI ACCESSO, MOBILITA' E GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

- Approvato con Delibera C. C. n. 213 del 12/12/2012;
- Modificato con Delibera C.C. n. 147 del 23/07/2015.
- Modificato con Delibera C.C. n. 110 del 27/07/2017

# INDICE

## TITOLO I

### OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE – COMPITI DEL GESTORE

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento e principi generali **Pag. 4**  
Art. 2 – Commissione assegnazioni e mobilità alloggi di E.R.P. **Pag. 4**

## TITOLO II

### ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 3 – Modalità di assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica attraverso Graduatorie aperte o Bandi di concorso **Pag. 5**  
Art. 4 – Contenuti del Bando di concorso e modalità di formazione delle Graduatorie aperte **Pag. 5**  
Art. 5 – Contenuto e presentazione delle domande **Pag. 6**  
Art. 6 – Criteri e punteggi per la formazione delle Graduatorie **Pag. 7**  
Art. 7 – Formazione delle Graduatorie da Bando di concorso e da Graduatorie aperte **Pag. 11**  
Art. 8 – Controlli e verifiche **Pag. 11**  
Art. 9 – Graduatorie Speciali ricavate dalle Graduatorie **Pag. 11**  
Art. 10 – Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione **Pag. 12**  
Art. 11 – Assegnazione alloggi – standard abitativi **Pag. 12**  
Art. 12 – Assegnazione alloggi – criteri e modalità – accettazione/rifiuto **Pag. 13**

## TITOLO III

### MOBILITÀ NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 13 – Criteri generali di gestione della mobilità **Pag. 14**  
Art. 14 – Mobilità d'ufficio **Pag. 15**  
Art. 15 – Mobilità su istanza **Pag. 15**  
Art. 16 – Punteggi per la mobilità **Pag. 16**  
Art. 17 – Assegnazione alloggi in mobilità **Pag. 17**  
Art. 18 – Mobilità intercomunale **Pag. 18**

## TITOLO IV

### USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DELLE PARTI COMUNI

- Art. 19 – Obblighi per gli assegnatari **Pag. 18**  
Art. 20 – Divieti per gli assegnatari **Pag. 20**  
Art. 21 – Reclami **Pag. 21**  
Art. 22 – Accertamenti e contestazioni **Pag. 21**

## TITOLO V

### RIPARTIZIONE DEGLI ONERI TRA L'ENTE GESTORE E GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 23 – Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni **Pag. 21**  
Art. 24 – Manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare **Pag. 23**  
Art. 25 – Pulizia delle parti comuni **Pag. 25**  
Art. 26 – Oneri amministrativi **Pag. 25**

## TITOLO VI

### CONSEGNA E RILASCIO

- Art. 27 – Consegna e riconsegna dell'alloggio **Pag. 25**

## TITOLO VII

### OSPITALITÀ TEMPORANEA, COABITAZIONE, AMPLIAMENTO E SUBENTRO

- Art. 28 – Ospitalità temporanea **Pag. 26**  
Art. 29 – Coabitazione finalizzata all'assistenza **Pag. 27**  
Art. 30 – Ampliamento **Pag. 27**  
Art. 31 – Subentro nella titolarità del contratto di locazione **Pag. 28**

## **TITOLO VIII**

### **MODALITÀ DI ACCERTAMENTO E CONTESTAZIONE DELLE VIOLAZIONI ALLE NORME DEL REGOLAMENTO**

Art. 32 – Violazioni del Regolamento	<b>Pag. 29</b>
Art. 33 – Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni dei regolamenti. Provvedimenti conseguenti	<b>Pag. 29</b>
Art. 34 – Gravi violazioni del Regolamento. Decadenza dalla permanenza nell'alloggio	<b>Pag. 30</b>
Art. 35 – Provvedimento di decadenza dalla permanenza nell'alloggio di E.R.P.	<b>Pag. 31</b>
Art. 36 – Morosità	<b>Pag. 32</b>

## **TITOLO IX**

### **NORME FINALI**

Art. 37 - Entrata in vigore e disposizioni transitorie	<b>Pag. 32</b>
--	----------------

**TITOLO I**  
**OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE – COMPITI DEL GESTORE**

**Art. 1**

**Oggetto del Regolamento e principi generali**

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione e la mobilità degli assegnatari degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, di seguito denominati alloggi di E.R.P., disponibili nel territorio del Comune di Imola, in osservanza alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24, “Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo”, successive modifiche e integrazioni.
2. Le procedure di mobilità degli assegnatari, volte al miglior soddisfacimento delle esigenze degli utenti assegnatari e al più razionale ed efficiente utilizzo del patrimonio E.R.P., sono previste nella misura di alloggi disponibili e con le modalità definite al Titolo III.
3. Per evitare le duplicazioni delle domande di partecipazione ai Bandi, o agli Avvisi pubblici, previsti dal presente Regolamento, vale il principio che ogni persona può appartenere ad un unico nucleo familiare richiedente, inteso come insieme delle persone che presentano la richiesta, indipendentemente dal nucleo familiare anagrafico di appartenenza.
4. Gli uffici comunali e/o gli uffici di eventuali soggetti gestori, le modalità organizzative (ruoli responsabilità, provvedimenti ed atti, funzioni amministrative, di supporto e segretariali) con le quali viene data attuazione al presente Regolamento sono definiti negli specifici provvedimenti delle Amministrazioni comunali previsti dalla normativa.

**Art. 2**

**Commissione assegnazioni e mobilità alloggi di E.R.P.**

1. La formazione delle Graduatorie, provvisorie e definitive, per l’assegnazione degli alloggi e delle Graduatorie speciali è effettuata ai sensi del comma e) dell’art. 25 della Legge Regionale 24/2001 e s.m.i., da un’apposita Commissione comunale che opera sulla base della preventiva istruttoria effettuata dai competenti uffici. Alla stessa Commissione sono attribuiti i medesimi compiti anche in tema di mobilità degli assegnatari negli alloggi, ai sensi dell’art. 28 della Legge Regionale 24/2001.
2. La Commissione di cui al comma 1 è composta da:
  - a. esperti in materia;
  - b. un/a funzionario/a per ogni eventuale soggetto gestore del patrimonio abitativo;
  - c. un/a componente dell’Azienda Servizi alla Persona;
  - d. un/a componente dell’Azienda Sanitaria Locale (esperto in disabilità e/o DSM e/o SERT);
  - e. un/una rappresentante esperto/a in materia, per ognuna delle tre organizzazioni Sindacali degli Inquilini maggiormente rappresentative.

La Commissione può, con apposito atto, essere costituita in forma associata.

3. Nei casi di cui al comma 2, ultimo periodo, per l’esame delle singole Graduatorie Comunali la Commissione può essere integrata da un funzionario delegato dal Comune interessato.
4. La Commissione rimane in carica 3 anni e comunque fino alla nomina dei componenti della nuova Commissione. I componenti sono nominati dal Sindaco o dai Sindaci. Con il medesimo provvedimento viene nominato il Presidente scelto tra i componenti di cui alla lettera a) del comma 2 del presente articolo. Per ogni componente della Commissione deve essere nominato un membro supplente contestualmente alla nomina dei membri effettivi. Il supplente del Presidente svolge le funzioni del Presidente. La partecipazione alla Commissione non viene remunerata con gettone di presenza.
5. La Commissione è convocata dal Presidente con un preavviso di almeno 5 giorni lavorativi. Le sedute sono valide con la presenza del Presidente e di almeno tre membri e le decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente. Un funzionario dei Comuni o dell’Ente gestore svolge le funzioni di Segretario della Commissione.

6. Ai fini della valutazione e relativa assegnazione di punteggio di cui all'art. 9, comma 8, il Presidente può far partecipare alla Commissione, senza diritto di voto, gli operatori dei servizi socio – sanitari, responsabili dei casi.
7. I componenti della Commissione e tutti coloro che partecipano ad essa, sia come impiegati pubblici sia in qualità di pubblici ufficiali, sono tenuti al segreto d'ufficio, nonché al rispetto delle norme poste a tutela e protezione dei dati personali di cui si viene a conoscenza e che sono trattati nell'esercizio delle funzioni della Commissione stessa.

## **TITOLO II**

### **ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

#### **Art. 3**

#### **Modalità di assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica attraverso Graduatorie aperte o Bandi di concorso**

1. Al fine dell'assegnazione degli alloggi di E.R.P. il Comune assegna gli alloggi di E.R.P. su istanza degli interessati, con una delle seguenti modalità, (art.25 LR. 24/01, s.m.i.):
  - a) Bando di concorso pubblico da emanarsi anche per ambiti sovra comunale;
  - b) formazione di una Graduatoria aperta (art. 25, comma 5). Con tale modalità le domande di assegnazione sono inserite, in base ai punteggi attribuiti, in una graduatoria aperta, aggiornata a cadenza periodica, di norma ogni 8 mesi, sulla base di criteri deliberati dal Comune. La cadenza può essere successivamente modificata con atto di Giunta Comunale. Gli alloggi disponibili sono assegnati dal Comune secondo l'ordine stabilito nella graduatoria, come risulta a seguito dell'ultimo aggiornamento.
2. La graduatoria conseguente al Bando Generale di cui al comma 1. lett. a) viene aggiornata, di norma annualmente, mediante Bandi di concorso integrativi, indetti con le modalità del Bando Generale, ai quali possono partecipare sia nuovi aspiranti all'assegnazione, sia coloro che, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli.
3. I Bandi di Concorso – Generali ed Integrativi – devono essere pubblicati per almeno 45 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e il Comune deve assicurarne la massima pubblicizzazione.
4. Sia le Graduatorie aperte che le Graduatorie chiuse conservano la loro efficacia fino a quando non vengano aggiornate o sostituite nei modi previsti dal presente Regolamento e dal Bando o Avviso Pubblico, sulla base del quale si sono formate le Graduatorie stesse.
5. Il Comune può optare fra la Graduatoria aperta e il Bando di concorso, con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 4**

#### **Contenuti del Bando di concorso e modalità di formazione delle Graduatorie aperte**

1. Il Bando di concorso pubblico di cui all'art. 3, comma 1. lett. a) – deve contenere:
  - a) l'indicazione dei requisiti di cui all'art. 15 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24, come successivamente modificata, come specificati dalle previste deliberazioni del Consiglio Regionale<sup>1</sup> e le condizioni che danno origine ai punteggi ai sensi di quanto stabilito dal presente Regolamento;
  - b) la normativa di carattere generale sui canoni di locazione applicata agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
  - c) il termine, non inferiore a 45 giorni, per la presentazione della domanda;
  - d) le modalità di presentazione della domanda.
2. La Graduatoria aperta predisposta dalla Commissione è approvata e pubblicata nei termini e con le modalità descritte al precedente art. 3, comma 1. lettera b) e al successivo art. 7, comma 2. A parità di punteggio conseguito si provvede alla definizione dell'ordine in Graduatoria fra i concorrenti mediante sorteggio. Durante il periodo di pubblicazione (di norma quindici giorni) potranno essere prodotti ricorsi che saranno

esaminati dalla Commissione stessa entro i quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione. In questo stesso periodo non potranno essere presentate istanze di integrazione e/o documenti con data successiva alla pubblicazione della Graduatoria provvisoria. La Graduatoria definitiva è approvata dal Comune sulla base dei ricorsi esaminati dalla Commissione. La Graduatoria definitiva verrà aggiornata ogni 8 mesi, tenendo conto delle domande nel frattempo presentate e delle integrazioni promosse d'ufficio di cui al successivo comma 4.

Gli otto mesi decorrono dall'approvazione da parte del Comune della graduatoria definitiva.

Con la prima Graduatoria definitiva, su proposta della Commissione, il Comune determinerà la Graduatoria dei richiedenti in posizione utile all'assegnazione.

4. In caso di Graduatoria aperta, i richiedenti che ritengano di avere diritto ad una maggiorazione del punteggio assegnato a seguito di mutamento delle condizioni precedentemente dichiarate possono presentare istanza d'integrazione della precedente domanda, producendo la relativa documentazione. L'istanza sarà oggetto di esame da parte della Commissione di cui al precedente art. 2, che procederà all'eventuale aggiornamento della Graduatoria vigente, nell'ambito dell'aggiornamento previsto, qualora ritenga l'istanza stessa ammissibile. La Commissione propone la Graduatoria così modificata al Comune per l'approvazione. La domanda precedente verrà integrata con gli aggiornamenti presentati che saranno considerati ai fini delle successive verifiche e adempimenti. L'integrazione della domanda potrà, altresì, essere promossa d'ufficio in presenza di elementi accertati che siano intervenuti a modificare significativamente le condizioni dichiarate.

#### **Art. 5**

#### **Contenuto e presentazione delle domande**

1. La domanda, redatta su apposito modulo, deve indicare (art. 15 L.R. 24/01, s.m.i. e Delibera Assemblea Legislativa Regionale n. 15/2015):
  - la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
  - la residenza o la sede dell'attività lavorativa;
  - la composizione del nucleo familiare cui la domanda di assegnazione si riferisce corredata dagli elementi anagrafici;
  - il reddito del nucleo avente diritto, valutato secondo i criteri stabiliti dal DPCM n. 159/2013 "Nuovo ISEE";
  - i limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;
  - l'assenza di precedenti assegnazioni o contributi pubblici a cui è seguito l'acquisto dell'alloggio di E.R.P.;
  - le condizioni utili ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione delle Graduatorie;
  - il luogo in cui dovranno essere inviate al concorrente tutte le comunicazioni relative al bando di concorso pubblico o finalizzate alla formazione delle Graduatorie aperte;
  - la presenza di convivenze more uxorio nell'ambito del nucleo richiedente e la data in cui esse si sono instaurate.
2. Il concorrente deve altresì dichiarare, nei modi e per gli effetti di cui al DPR 28 dicembre 2000 n. 445, i requisiti prescritti di cui all'art. 15 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., come specificati dall'apposita deliberazione del Consiglio Regionale, che sussistono a suo favore e/o dei componenti il nucleo familiare.
3. Ai sensi e per gli effetti dei commi 2 e 3 dell'art. 18 della L. n. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, il Comune accerta i fatti, gli stati e le qualità del concorrente, provvedendo d'ufficio con diretta certificazione o con acquisizione di documenti presso altra Pubblica Amministrazione. Il concorrente dovrà allegare ogni altro documento, non acquisibile presso la P.A., che attesti le condizioni oggettive e soggettive di cui ai successivi articoli, ritenuto utile per la progressione in Graduatoria.
4. Non possono essere assegnatari di un alloggio E.R.P., gli occupanti abusivi di un alloggio E.R.P., nonché coloro che hanno rilasciato l'alloggio occupato abusivamente, per un periodo di 10 anni dalla data del rilascio (art. 25 L.R. 24/2001 e successive modifiche integrazioni, comma 2). Non possono essere assegnatari di E.R.P., i nuclei familiari composti da persone che, già precedentemente assegnatari, o occupanti senza titolo, abbiamo lasciato l'alloggio pubblico a seguito di procedimento di decadenza per morosità, salvo aver sanato il debito.

**Art. 6**  
**Criteria e punteggi per la formazione delle Graduatorie**

1. Al fine della formazione della Graduatoria, i criteri per l'assegnazione dei punteggi fanno riferimento alle seguenti condizioni soggettive ed oggettive:
  - a. disagio abitativo;
  - b. disagio economico;
  - c. composizione del nucleo;
  - d. altre condizioni.
  
2. La situazione di disagio abitativo deve essere specificatamente documentata e accertata da parte dell'Autorità competente.  
 Per ottenere i punteggi previsti per le situazioni di disagio abitativo di cui ai successivi punti A.1, A.2., A.4., A.5. e A.6. il concorrente deve dimostrare di avere in essere, alla data della domanda, un contratto di affitto regolarmente registrato relativo a-quell'alloggio (o allo spazio impropriamente adibito ad alloggio) e-risiedervi (o nello spazio impropriamente adibito come tale) da almeno 2 anni.  
 Per la valutazione del disagio abitativo si individuano, le seguenti condizioni e relativi punteggi:

<b>A. – Condizioni di disagio abitativo</b>	<b>punti</b>
<p><b>A.1.</b> Sistemazione in spazi impropriamente adibiti ad abitazione, intendendosi per tali quelli che inequivocabilmente hanno una destinazione diversa da quella abitativa, privi degli elementi strutturali e funzionali minimi per ascriverli alla categoria delle abitazioni.            Il punteggio non viene riconosciuto se tale condizione è stata accertata, per i medesimi spazi, a favore di altro richiedente in altra Graduatoria/Bando.</p>	<b>3</b>
<p><b>A.2.</b> Sistemazione in alloggio certificato dal competente Servizio dell'A.S.L. come "alloggio antigienico" (così come previsto dal Regolamento Comunale di Igiene) secondo la seguente classificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mediocre</li> <li>• cattivo</li> <li>• pessimo</li> </ul> <p>In caso di assegnazione di alloggio conseguente al riconoscimento di tale condizione il Comune dovrà dare comunicazione al competente Ufficio dell'A.S.L. che ha certificato l'antigienicità stessa.</p> <p>L'antigienicità e il relativo punteggio possono essere riconosciuti solo nel caso in cui l'alloggio non sia già stato certificato come antigienico in precedenza.</p> <p>Il punteggio non viene riconosciuto se tale condizione di antigienicità è stata accertata, per i medesimi spazi, a favore di altro richiedente in altra Graduatoria.</p>	<b>0,5</b> <b>1</b> <b>1,5</b>
<p><b>A.3.</b> Richiedente con sistemazione precaria (concordata o procurata con/o dall'Amministrazione Comunale, con/o dagli Enti Pubblici competenti o da altri soggetti ed enti in accordo o in convenzione con essi) che derivi:</p> <p>a) da provvedimento già eseguito di sfratto per finita locazione, o derivato da morosità incolpevole (come definito all'art. 2 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 14.05.2014), con eventuali protocolli attivati sottoscritti dal Comune; da verbale di conciliazione giudiziaria o extragiudiziale quando costituisce titolo esecutivo per lo sfratto, da verbale di conciliazione giudiziaria da ordinanza di sgombero, da provvedimento di separazione o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio emesso da non oltre un anno alla data di presentazione della domanda e/o dalla data dell'ultimo</p>	<b>3</b>

<p>aggiornamento.</p> <p>b) Da coabitazioni “madre-bambino” promosse dall’Amministrazione Comunale. Il punteggio viene riconosciuto solo a scadenza del periodo di soggiorno previsto contrattualmente, solo quando, al momento della presentazione della domanda manchino non più di 2 mesi alla scadenza del periodo di soggiorno previsto.</p>	
<p><b>A.4. Sottodimensionamento dell’alloggio.</b></p> <p>Si considera sottodimensionato l’alloggio di superficie inferiore di oltre il 25% (con approssimazione al mq.) rispetto alle dimensioni minime definite dalla normativa (calcolate come superfici abitabili, escluse le pertinenze), ossia:</p> <p>a) una persona in alloggio, anche composto di unico vano, inferiore a 21,00 mq;  b) due – tre persone in alloggio, pari a 38,00 mq;  c) quattro persone in alloggio pari a 48,00 mq;  d) cinque persone in alloggio pari a 58,00 mq;  e) sei persone in alloggio pari a 68,00 mq;  f) sette o più persone in alloggio pari a 78.00 mq.</p>	<p><b>1</b> <b>2</b> <b>2</b> <b>2</b> <b>2</b> <b>2</b></p>
<p><b>A.5. Richiedente che debba rilasciare l’abitazione a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione, o morosità incolpevole (come definito ai sensi del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 14.05.2014), di verbale di conciliazione giudiziaria o extragiudiziale quando costituisce titolo esecutivo per lo sfratto, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato, o occupazione abusiva di immobile a seguito di fallimento, pignoramento (a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell’alloggio emesso dal Giudice dell’Esecuzione ai sensi dell’art. 560, comma 3, c.pc.) con obbligo di rilascio dell’alloggio: in tutte le predette situazioni deve essere stato notificato il preavviso di rilascio da parte dell’Ufficiale Giudiziario.</b></p> <p>Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per inadempienza contrattuale, ad eccezione dei casi di morosità incolpevole di cui all’art. 2 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 14.05.2014 e eventuali protocolli attuativi sottoscritti dal Comune.</p>	<p><b>4</b></p>
<p><b>A.6. Alloggio inadeguato per la presenza di barriere architettoniche che determinano grave e irrisolvibile compromissione della autonomia motoria di uno dei componenti del nucleo debitamente documentata da certificazione medica.</b></p> <p>Sulla base della certificazione medica, il punteggio viene assegnato previa valutazione del livello di visitabilità dell’alloggio e di accessibilità degli spazi esterni (e delle eventuali parti comuni), effettuata ai sensi della L. 13/89 e del D.M. 236/89 e s.m.i., con riferimento ai seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi esterni (ed eventuali parti comuni) accessibili, ma alloggio non visitabile;</li> <li>- spazi esterni (ed eventuali parti comuni) non accessibili, ma alloggio visitabile;</li> <li>- spazi esterni (ed eventuali parti comuni) non accessibili e alloggio non visitabile.</li> </ul> <p>Per accessibilità degli spazi esterni (ed eventuali parti comuni) si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria (es. deambulanti su sedia a ruote) o sensoriale, di raggiungere l’edificio e la porta di entrata dell’alloggio in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.</p> <p>Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria (es. deambulanti su sedia a ruote) o sensoriale, di entrare nell’alloggio, accedere agli spazi di relazione (soggiorno o pranzo) e ad almeno un servizio igienico dell’alloggio in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.</p>	<p><b>1</b> <b>1,5</b> <b>2</b></p>

La valutazione deve risultare da una relazione sottoscritta da tecnico abilitato o dall'A.S.L., in conformità alle disposizioni specifiche previste dalla L. 13/89 e dal D.M. 236/89 e s.m.i. riguardanti l'accessibilità degli spazi esterni (ed eventuali parti comuni) e la visitabilità degli alloggi.

3. Le condizioni di cui ai punti A.1. e A.2. non sono rispettivamente cumulabili fra loro. La condizione di cui al punto A.3 non è cumulabile con le altre condizioni di tipo A. – Disagio Abitativo.
4. In relazione alla condizione economica del nucleo richiedente sono esclusi dalla valutazione del relativo punteggio B1, quei nuclei richiedenti che dichiarano ISE zero o che hanno una somma dei redditi imponibili inferiore al canone di locazione pagato al momento della domanda o dell'assegnazione, poiché la domanda è considerata incongrua, fatte salve le seguenti eccezioni:
- vi siano redditi esenti ai fini IRPEF;
  - la domanda sia supportata da idonea documentazione (es. ricevute, bonifici ecc...), attestante l'intervento economico fornito da familiari e/o da altre realtà pubbliche e/o private
5. Per la valutazione del disagio economico si utilizzano i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013 "Nuovo ISEE":

<b>B. – Condizioni di disagio economico</b>	<b>punti</b>
<p><b>B.1.</b> Entità dell'ISEE. La valutazione dell'entità dell'ISEE del nucleo e la relativa attribuzione del punteggio si effettua applicando la seguente formula: <math display="block">\text{Punteggio} = 2 - (\text{ISEE}/3.000)</math> Il punteggio viene attribuito considerando i soli primi tre decimali dopo la virgola (con troncamento). In caso di ISEE pari o superiore ad Euro 12.000,00 il punteggio non viene assegnato.</p>	<b>da 2 a 0</b>
<p><b>B.2</b> Incidenza del canone di locazione (con contratto regolarmente registrato) sull'entità dell'ISE riferito all'anno di presentazione della domanda.  Il punteggio è assegnato in base ai seguenti criteri: - incidenza del canone sul reddito superiore al 35% e fino al 50%, gradualmente in base alla seguente equazione: <math display="block">\text{punteggio} = (\text{incidenza canone} - 35) / 15</math> - incidenza del canone sul reddito superiore al 50% <math display="block">\text{punteggio} = 2 \text{ punti}</math> Il punteggio non viene assegnato nel caso di provvedimenti di sfratto per inadempienza, esclusa la morosità incolpevole, come sopra richiamata, di cui ai precedenti punti- A.3. e. A.5. Il punteggio relativo al punto B.2. si attribuisce solo nel caso in cui il richiedente abbia avuto l'assegnazione di un punteggio in relazione al punto B.1. Qualora l'ISE fosse pari a 0 rientrante nelle eccezioni sopra descritte, si riconoscono i 2 punti.</p>	<b>da 0 a 2</b>

6. In relazione alla composizione del nucleo si individuano le seguenti condizioni e relativi punteggi:

<b>C. – Condizioni relative alla composizione del nucleo</b>	<b>punti</b>
<b>C.1.</b> Nucleo familiare composto da quattro unità ed oltre di cui due minori.	<b>1</b>

<p><b>C.2.</b> Nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più minori a carico, anche in affidamento:</p> <p>C.2.1. con un minore a carico;  C.2.2. con due minori a carico;  C.2.3. con più di due minori a carico.</p> <p>Gli stessi punteggi vengono attribuiti anche in presenza di figli maggiorenni, fiscalmente a carico, purché studenti fino a 26 anni.</p> <p>Non si procede all’attribuzione del punteggio se – oltre all’adulto con uno o più minori a carico (o figli maggiorenni, fiscalmente a carico, purché studenti) – nel nucleo familiare anagrafico di provenienza sono presenti ospiti, o coabitanti esterni al nucleo stesso, non legati da vincoli di parentela.</p>	<p><b>3</b> <b>4</b> <b>5</b></p>
<p><b>C.3.</b> Nucleo familiare composto esclusivamente da persone che abbiano superato i 65 anni e che non svolgano alcuna attività lavorativa:</p> <p>C.3.1. per ogni componente di oltre 65 anni;  C.3.2. per ogni componente di oltre 75 anni.</p>	<p><b>1,5</b> <b>2</b></p>
<p><b>C.4.</b> Presenza nel nucleo familiare di una o più persone di età superiore a 65 anni riconosciute non autosufficienti sulla base di certificati rilasciati dalle competenti autorità (UVG ex art. 5 L.R. 5 del 3/2/94).</p>	<p><b>2</b></p>
<p><b>C.5.</b> Presenza nel nucleo familiare di una o più persone diversamente abili come da certificato rilasciato da A.S.L. e/o INAIL.</p> <p>Ai fini del presente regolamento si considera diversamente abile il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere, che comportino:</p> <p>C.5.1. una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore ai 2/3 ed inferiore al 100%; il punteggio viene attribuito applicando la seguente formula:  Punteggio: <math>0,5 + (1,5 \times \text{percentuale diminuzione permanente capacità lavorativa})</math>.  Es. diminuzione del 75%: Punteggio = <math>0,5 + (1,5 \times 0,75) = 1,625</math>;</p> <p>C.5.2. una condizione di disabilità in capo a minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età riconosciute ai sensi delle normative vigenti;</p> <p>C.5.3. una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100%;</p> <p>C.5.4. una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100% con titolarità di accompagnamento riconosciuta ai sensi dell’art. 17, L.R. 3 febbraio 1994 n. 5.</p>	<p><b>da 1,5</b> <b>a 2</b></p> <p><b>2</b></p> <p><b>3</b></p> <p><b>4</b></p>
<p><b>C.6.</b> Nucleo familiare, come definito ai commi 3 e 4 dell’art. 24 della L.R. 24/01 e s.m.i., con anzianità di formazione anagrafica non superiore a cinque anni alla data di presentazione della domanda a condizione che nessuno dei componenti abbia superato il trentacinquesimo anno di età.</p>	<p><b>2</b></p>
<p><b>C.7.</b> Nucleo composto da donne, sole o con figli minori, vittime di violenza, che siano inserite, attraverso i Servizi sociali e sanitari e/o Centri Antiviolenza, in percorsi di aiuto nell’ambito dei quali risulti determinante l’autonomia abitativa</p>	<p><b>3</b></p>

7. Sono considerate le seguenti altre condizioni con i relativi punteggi:

<b>D. – Altre condizioni</b>	<b>punti</b>
<p><b>D.1.</b> Nucleo familiare di cittadini italiani rientrato in Italia a seguito del verificarsi delle condizioni indicate all’art 2, comma 2 lettere a) e b) e all’art 4, comma 1, Legge Regionale 3/2006.</p>	<p><b>1</b></p>

## **Art. 7**

### **Formazione delle Graduatorie da Bando di concorso e da Graduatorie aperte**

1. Nel caso di Bando Pubblico di Concorso, concluso il periodo di presentazione delle domande si procede all'istruttoria delle stesse verificandone la completezza e la regolarità, oltre al possesso dei requisiti da parte del richiedente.
2. Si provvede quindi all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi sulla base delle situazioni dichiarate dall'interessato, documentate e/o accertate d'ufficio.
3. La Commissione di cui all'art. 4, di norma al massimo entro novanta giorni dalla data di chiusura del bando, procede alla formazione ed adozione della Graduatoria provvisoria. A parità di punteggio conseguito si provvede alla definizione dell'ordine in Graduatoria fra i concorrenti mediante sorteggio. Le posizioni acquisite in sede di Bando integrativo saranno collocate in coda alla relativa classe di punteggio, previo eventuale sorteggio tra le stesse. In calce alla Graduatoria sono, inoltre, elencate le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.
4. La Graduatoria provvisoria, con indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per la procedura di ricorso, è quindi pubblicata all'Albo Pretorio per un periodo non inferiore ai trenta giorni consecutivi. Sono, inoltre, adottate ulteriori e diversificate forme di pubblicizzazione atte a rendere edotti i concorrenti degli esiti della valutazione.
5. Entro i trenta giorni di pubblicazione della Graduatoria provvisoria all'Albo Pretorio gli interessati possono presentare ricorso nei confronti della propria posizione alla Commissione.
6. La Commissione - di norma entro i successivi sessanta giorni - esamina i ricorsi, forma la Graduatoria definitiva e la propone al Comune per l'approvazione. La Graduatoria così approvata costituisce provvedimento definitivo e sostituisce a tutti gli effetti quella precedente.
7. I commi da 1 a 6 si applicano in caso di Graduatorie scaturite da Bando Pubblico. Per la formazione e l'approvazione delle Graduatorie aperte si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 dell'art. 7 e comma 2 dell'art. 4.

## **Art. 8**

### **Controlli e verifiche**

1. Oltre alle verifiche di cui all'art. 10, comma 1, sono effettuati specifici controlli a campione sulle domande presentate. Tali controlli sono effettuati acquisendo d'ufficio, anche da altri Enti e soggetti pubblici le informazioni attestanti quanto dichiarato dal cittadino.
2. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, 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. In tali casi la domanda non potrà essere comunque ripresentata per i successivi 12 mesi.
3. In generale possono essere espletati in ogni momento accertamenti volti a verificare la sussistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive dichiarate nella domanda, anche acquisendo le informazioni da altri Enti e soggetti pubblici.

## **Art. 9**

### **Graduatorie speciali ricavate dalle Graduatorie**

1. L'Amministrazione Comunale può annualmente definire con proprio atto la predisposizione di Graduatorie speciali, ricavate da quella generale, con riferimento ad una o più delle seguenti caratteristiche del nucleo:
  - a) coppia di nuova formazione;
  - b) adulto con minore/i a carico;

- c) nucleo composto solamente da anziani ultrasessantacinquenni;
- d) nucleo composto da una sola persona.

Tale facoltà deve essere esplicitata all'interno del Bando o nei provvedimenti previsti dalla normativa e adottati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 6, comma 4.

2. Nel provvedimento di cui al comma 1 vengono, inoltre, definite le modalità e i criteri di utilizzazione delle Graduatorie speciali in relazione alle assegnazioni cui si provvede nell'anno di riferimento. I nuclei familiari costituenti la Graduatoria speciale sono comunque ordinati secondo il punteggio ottenuto nella Graduatoria generale.
3. L'Amministrazione Comunale prevede una Graduatoria speciale stabilmente formulata, estraendo da quella generale i nuclei familiari nei quali siano presenti soggetti con disabilità motorie o di deambulazione o derivanti da patologie cronicizzate, che comunque incidano sulla capacità motoria, al fine di provvedere all'assegnazione prioritaria ad essi di alloggi collocati al piano terra o con pochi gradini, nonché di alloggi inseriti in edifici privi di barriere architettoniche.

#### **Art. 10**

##### **Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione**

1. I requisiti, così come tutte le condizioni oggettive e soggettive, devono sussistere alla data di presentazione della domanda e alla data di verifica prima dell'atto di assegnazione.
2. Nei confronti dei concorrenti che si trovano collocati in posizione utile in Graduatoria in relazione agli alloggi da assegnare si procede alla verifica della sussistenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio sulla base della documentazione acquisita e/o previa richiesta agli interessati della documentazione atta a comprovare l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni indicate nella domanda. Non si procede a variazioni del punteggio B1 qualora la variazione dell'ISEE non superi in aumento o in diminuzione il 10%.
3. Qualora sia accertata la non sussistenza o la non permanenza di uno o più requisiti, nonché il mutamento o la non sussistenza o permanenza delle condizioni oggettive e soggettive, la posizione viene ricollocata nella posizione della Graduatoria seguente a quella dell'ultimo nominativo con pari punteggio. L'eventuale aggiornamento della Graduatoria, risultante dalle operazioni di cui al punto precedente, assunto con i suddetti provvedimenti da parte della Commissione, costituisce provvedimento definitivo e sostituisce la precedente a tutti gli effetti.

#### **Art. 11**

##### **Assegnazione alloggi - standard abitativi**

1. Di norma l'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine di Graduatoria è effettuata dal Comune, ai sensi del D. M. Sanità luglio 1975 artt. 2 e 3 e tenendo conto dei parametri utilizzati dal Comune di Imola per il rilascio dell'attestato di idoneità alloggiativa, secondo gli standard abitativi di seguito specificati:
  - a) nuclei familiari composti da 1 persona: alloggi con superficie fino a mq. 38,00 o composti da 1 vano;
  - b) nuclei familiari composti da 2 persone: alloggi con superficie fino a mq 38,00 o con due vani (camera da letto e cucina abitabile o angolo cottura/soggiorno);
  - c) nuclei familiari composti da 3 persone: alloggi con superficie fino a mq 56,00 circa o tre vani (due camere da letto e cucina abitabile o una camera da letto, cucinotto e soggiorno);
  - d) nuclei familiari composti da 4 persone: alloggi con superficie fino a mq. 65,00 circa o tre vani (due camere da letto e cucina abitabile o angolo cottura/sala);
  - e) nuclei familiari composti da 5 persone: alloggi con superficie fino a mq. 68,00 o quattro vani (due camere da letto, cucinotto e soggiorno o tre camere da letto e cucina abitabile);
  - f) nuclei familiari composti da 6 persone: alloggi con superficie fino a mq. 78,00 circa o 5 vani (due camere da letto, cucinotto e soggiorno o tre camere da letto e cucina abitabile);
  - g) nuclei familiari composti da 7 e più persone: alloggi con superficie superiore a mq. 86,00 circa o sei vani (tre camere da letto, cucinotto e soggiorno o quattro camere da letto e cucina abitabile).

2. nel caso di alloggi di metratura superiore ai parametri indicati si valuta prioritariamente la composizione dei vani dell'alloggio in ordine alla composizione del nucleo.

## **Art. 12**

### **Assegnazione alloggi – criteri e modalità – accettazione/rifiuto**

1. Gli alloggi disponibili sono assegnati agli aventi diritto secondo l'ordine della Graduatoria, tenendo conto degli standard di cui al comma 1 dell'articolo precedente, della tipologia e ubicazione dell'alloggio, della tipologia di composizione del nucleo, delle eventuali disabilità e/o delle gravi e particolari condizioni di salute, delle eventuali relazioni dei servizi sociali, della priorità degli utenti collocati nella Graduatoria di mobilità, che si trovino nelle stesse condizioni. Nella scelta dell'alloggio da assegnare ai richiedenti collocati in posizione utile, il Comune persegue l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze abitative del nucleo avente diritto, in rapporto alla sua composizione e preferenza. (art. 25, comma 6).
2. Nel caso specifico in cui non siano disponibili alloggi adeguati ai concorrenti diversamente abili e/o colpiti da gravi e particolari problemi di salute, sarà mantenuta la collocazione degli stessi nella Graduatoria, in attesa di disponibilità di alloggi adeguati, provvedendo ad assegnare gli alloggi disponibili ai nuclei seguenti.
3. Il Comune può proporre, con provvedimenti motivati, assegnazioni in deroga agli standard abitativi, qualora le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione, nonché le caratteristiche degli alloggi disponibili non consentano una valida soluzione del problema abitativo del nucleo interessato, in rapporto anche alle condizioni degli altri nuclei familiari collocati in Graduatoria.
4. Anche qualora si ravvisi nella tipologia dell'alloggio una situazione tale da non soddisfare le necessità del nucleo familiare, pur essendo la superficie dell'alloggio idonea alla composizione del nucleo stesso, si può provvedere, motivatamente, a proporre assegnazioni in deroga ai definiti standard abitativi.
5. Gli aventi diritto sono convocati per l'accettazione dell'alloggio, che deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata.
6. L'accettazione o il rifiuto dell'alloggio dovranno essere sottoscritti dall'interessato entro il termine assegnato di 10 giorni, pena l'esclusione automatica dalla Graduatoria (art. 25, commi 7 e 8, Legge Regionale 24/01 e s.m.i.). La mancanza di accettazione o di rifiuto entro i termini indicati prevede l'inibizione della partecipazione ai Bandi per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P. per 24 mesi.
7. La rinuncia ad un alloggio proposto secondo i criteri di cui al comma 1, comporta l'esclusione automatica dalla Graduatoria se non motivata da gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte della Commissione e l'impossibilità a ripresentare domanda per un periodo di due anni. Nei casi, invece, di proposta di assegnazione in deroga di cui ai commi 3 e 4, il concorrente che rifiuta la proposta rimane comunque iscritto nella Graduatoria nella medesima collocazione, in attesa di alloggio adeguato.
8. In caso di rinunce ritenute giustificate dalla Commissione, gli interessati non perdono il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che si rendano successivamente disponibili, in relazione alle rispettive posizioni in Graduatoria, quali risulteranno anche in seguito a suo aggiornamento 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. 10.
9. L'Ente Gestore, sulla base dei provvedimenti di assegnazione, convoca gli assegnatari per la stipulazione del contratto e per la consegna dell'alloggio.
10. L'assegnatario che, previa diffida, non sottoscriva il contratto di locazione o, avendolo sottoscritto, rifiuti la consegna delle chiavi, è dichiarato decaduto dall'assegnazione, con conseguente esclusione dalla Graduatoria e l'impossibilità a ripresentare domanda per un periodo di due anni.
11. L'assegnatario che-dopo aver sottoscritto il contratto ed entrato in possesso delle chiavi, non occupi l'alloggio entro 30 giorni dalla consegna delle chiavi, trasferendovi la propria residenza, decade dall'assegnazione con

conseguente esclusione definitiva dalla Graduatoria e l'impossibilità a ripresentare domanda per un periodo di due anni e risoluzione di diritto del contratto di locazione.

12. Nel caso di assegnazione di alloggi, a qualsiasi titolo effettuata, a favore di persone che abbisognano di assistenza sanitaria e sociale, il servizio competente, d'intesa con l'Ente gestore, predispone specifico progetto di sostegno e d'intervento al nucleo avente diritto, per attenuare le eventuali situazioni di disagio anche per gli altri assegnatari, con la definizione degli interventi e degli impegni da sottoscrivere in sede di firma del contratto di locazione.
13. Sono esclusi dalla procedura di assegnazione coloro che, pur essendo utilmente collocati in Graduatoria:
  - a) sono stati sfrattati da alloggi E.R.P. o di emergenza a causa di morosità, a meno che non abbiano provveduto al pagamento totale dei debiti pregressi;
  - b) coloro ai quali, dopo l'assegnazione temporanea di alloggio di emergenza in deroga, è stata negata l'assegnazione definitiva alla scadenza dei due anni.I soggetti di cui al punto a) e b) possono rientrare nella procedura di assegnazione trascorsi almeno 24 mesi, dall'effettivo rilascio dell'alloggio.

### **TITOLO III MOBILITA' NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

#### **Art. 13 Criteri generali di gestione della mobilità**

1. Per la mobilità sono utilizzati, con priorità sulle nuove assegnazioni, gli alloggi E.R.P., sia di risulta che di nuova costruzione, in misura del 20% degli alloggi che si rendono disponibili prendendo come riferimento multipli di dieci. Per gli interventi di nuova costruzione, tale percentuale può essere aumentata dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento. La mobilità d'ufficio di cui al successivo art. 14 è da considerarsi prioritaria rispetto a quella su istanza.
2. La domanda per l'accesso alla Graduatoria per la mobilità può essere presentata dall'assegnatario dell'alloggio nei casi indicati al successivo art. 15. La domanda contiene obbligatoriamente:
  - a) le motivazioni per le quali si richiede la mobilità, che consistono in condizioni, fatti, qualità o situazioni socio-sanitarie attinenti al nucleo familiare e/o inerenti l'alloggio occupato dal nucleo familiare richiedente;
  - b) l'indicazione del quartiere o della 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 (n. vani, caratteri distributivi, piano, presenza di ascensore, ecc.) nel rispetto degli standard abitativi previsti dal presente regolamento, delle quali il nucleo familiare richiedente ha necessità, in relazione alle condizioni che motivano la domanda di mobilità, o, in alternativa, l'opzione di non precisare alcuna indicazione in merito.
3. Gli alloggi ubicati al piano terra/rialzato e/o al primo piano o comunque privi di barriere architettoniche, tenendo conto delle eventuali disabilità motorie e/o delle gravi e particolari condizioni di salute, vengono prioritariamente assegnati agli utenti collocati nella Graduatoria di mobilità che necessitino di alloggi senza o con limitate barriere architettoniche.
4. La mobilità degli assegnatari negli alloggi di E.R.P. può essere attivata d'ufficio o su richiesta dell'assegnatario. La mobilità su richiesta dell'assegnatario non può essere attivata prima di quattro anni dall'assegnazione definitiva o dall'ultima mobilità, fatte salve gravi e documentate situazioni che saranno oggetto di specifica valutazione da parte della Commissione.
5. Il nucleo familiare soggetto alla mobilità coincide con il nucleo assegnatario. Il cambio di alloggio dovrà di conseguenza riguardare l'intero nucleo assegnatario che dovrà quindi lasciare completamente libero l'alloggio di provenienza. Qualora ciò non avvenisse si applica quanto disposto dall'art. 34 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i. per il rilascio forzoso.
6. Non possono essere considerati per la definizione dello standard abitativo dell'alloggio:
  - gli ospiti di cui all'art. 27, comma 3 - della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;
  - coloro che non sono ancora entrati a far parte del nucleo familiare (ai sensi dell'art. 27 - comma 1- della

- L.R. n. 24/2001 e s.m.i.);
- gli occupanti non regolari dell'alloggio.
7. Possono essere ammesse le mobilità con scambio consensuale di alloggi tra assegnatari previa valutazione favorevole dell'Ente proprietario e del Gestore, con spese a carico dei richiedenti.

#### **Art. 14** **Mobilità d'ufficio**

1. La mobilità d'ufficio è disposta dall'Ente proprietario, nei seguenti casi:
  - 1.1. per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzo, determinato dal fatto che l'alloggio è occupato da un numero di persone inferiore o uguale allo standard abitativo massimo così come previsto dall'art. 11 del presente Regolamento, salvo particolari situazioni da valutarsi di volta in volta soprattutto con riguardo a nuclei composti da soli ultrasessantacinquenni. In caso di mobilità per gravi condizioni di sottoutilizzo degli alloggi, il Comune assicura il trasferimento dell'assegnatario possibilmente nello stesso edificio o in edifici di E.R.P. più vicini a quello assegnato, oppure, in ordine, situato in quartiere scelto dall'utente (art. 28, comma 2 L. R. 24/01, s.m.i.);
  - 1.2. quando si debba procedere alla ristrutturazione complessiva dell'alloggio o dell'edificio;
  - 1.3. quando, con motivata relazione del Servizio Socio Sanitario, sia stato segnalato al Comune che la permanenza dell'assegnatario o di un componente il nucleo nell'alloggio determina un elevato livello di conflittualità con altri inquilini;
  - 1.4. per risolvere gravi e documentate situazioni socio-sanitarie, in caso di accertato pericolo o nocumento anche determinato da problemi di salute per gli stessi e non sia praticabile l'ordinaria procedura;
  - 1.5. per affrontare problematiche di morosità per lo più derivanti dall'alto canone di affitto e/o spese gestionali dell'alloggio assegnato, a seguito di accordo su un piano di rientro dalla morosità maturata con l'Ente Gestore;
  - 1.6. per recuperare alloggi a piano terra o senza barriere architettoniche, occupati da nuclei che abbiano perso nel frattempo i requisiti per l'assegnazione prioritaria degli stessi o rispetto a nuclei che non presentino le problematiche su espresse e disposti a trasferirsi, su richiesta da parte dell'Ente;
  - 1.7. in caso di vendita dell'immobile assegnato.
2. L'avvio del procedimento è comunicato agli interessati ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i..
3. Nel caso di mobilità-per esigenze di ristrutturazione, il Comune-deve assicurare che il trasferimento avvenga in altro alloggio e deve prestare formale garanzia circa i tempi di ultimazione dei lavori e sulla possibilità per l'assegnatario, su sua richiesta, di rientrare nell'alloggio alla conclusione degli interventi. Le spese di trasloco sono a carico del Comune per gli assegnatari che al momento di attivazione della procedura abbiano un reddito non superiore ai limiti di reddito determinati per l'accesso all'E.R.P. (art. 28, comma 4, L. R. 24/01 e s.m.i.).
4. In caso di rifiuto non giustificato da grave motivo della mobilità d'ufficio di cui al paragrafo precedente, al primo rifiuto viene applicato il canone maggiorato di cui all'art. 35, comma 2, della L.R. 24/01 e s.m.i.. Al secondo rifiuto l'assegnatario viene dichiarato decaduto (comma 3, art. 28 L.R. 24/01 e s.m.i.).

#### **Art.-15** **Mobilità su istanza**

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 1, lettera a), della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per l'inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute,

nonché per dare soluzione a particolari condizioni di disagio abitativo o sociali o per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura e assistenza.

2. Non viene considerata valutabile la domanda di mobilità sia d'ufficio che d'istanza, da parte di soggetti non in regola con i pagamenti del canone e/o degli oneri condominiali, o in relazione ad altri aspetti contrattuali o con procedura di decadenza in corso, ad eccezione del caso in cui la situazione di morosità dipenda da morosità incolpevole di cui al DM 14/5/14 o da documentati motivi, esposti in forma scritta all'Ente proprietario e/o al Gestore antecedentemente l'accumularsi del debito, che attestino l'oggettiva temporanea difficoltà di assolvere il pagamento del canone e/o degli oneri accessori dell'alloggio assegnato, comunque solo in presenza di un piano di rientro concordato al quale l'assegnatario stia già dando puntuale attivazione.
3. La domanda di mobilità deve essere presentata, su apposito modulo predisposto, direttamente all'ufficio preposto o con trasmissione a mezzo del servizio postale/pec.
4. Le assegnazioni avvengono sulla base di una Graduatoria aperta, aggiornata semestralmente, formulata dalla Commissione di cui all'art. 2.

### **Art. 16 Punteggi per la mobilità**

1. Al fine della formazione della Graduatoria i criteri per l'assegnazione dei punteggi fanno riferimento alle seguenti condizioni soggettive ed oggettive:
  - A. DISAGIO ABITATIVO
  - B. DISAGIO ECONOMICO
  - C. ALLOGGIO INIDONEO
- A. La situazione di DISAGIO ABITATIVO deve essere documentata e si considerano le seguenti condizioni con i relativi punteggi:

<b>Condizioni</b>	<b>punti</b>
<b>A.1.</b> Presenza nel nucleo di componenti con gravi problemi di salute e/o di autonomia/autosufficienza in alloggio distante dai familiari di supporto per l'assistenza quotidiana o dalle strutture mediche per esigenze di cura, attestato dalle strutture sanitarie: <ul style="list-style-type: none"> <li>A.1.1. residente nella città;</li> <li>A.1.2. residente nelle frazioni.</li> </ul>	 <b>2</b> <b>4</b>
<b>A.2.</b> Nucleo che risulti in sovraffollamento rispetto allo standard fissato dall'art. 11 del presente Regolamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>1) in alloggi fino a 56 mq:               <ul style="list-style-type: none"> <li>A.2.1. 1 persona in più;</li> <li>A.2.2. 2 persone in più;</li> <li>A.2.3. da 3 persone in su;</li> </ul> </li> <li>2) in alloggi da 56 mq a 86 mq:               <ul style="list-style-type: none"> <li>A.2.4. 2 persone in più;</li> <li>A.2.5. 3 persone in più;</li> <li>A.2.6. da 4 persone in più e oltre.</li> </ul> </li> </ul> <p>Tale condizione deve sussistere da almeno due anni dalla data di assegnazione o dalla precedente mobilità. Nel caso di nascita od adozione di un bambino/a non si applica la norma dei due anni.</p>	 <b>3</b> <b>4</b> <b>5</b>  <b>3</b> <b>3,5</b> <b>4</b>
<b>A.3.</b> Nucleo residente in alloggio che, per la disposizione degli spazi in relazione alla	

composizione del nucleo, è tale da influire negativamente sulla qualità di vita del nucleo stesso.	<b>3</b>
--	----------

**B.** Per la disamina delle condizioni di DISAGIO ECONOMICO si individua la seguente condizione e relativo punteggio:

<b>Condizione</b>	<b>punti</b>
<b>B.1.</b> Nucleo per il quale le spese accessorie risultino superiori od equivalenti al canone di locazione. Tale condizione deve essere attestata dal richiedente mediante autodichiarazione.	<b>3</b>

**C.** In relazione alla INIDONEITA' DELL'ALLOGGIO si individuano le seguenti condizioni e relativi punteggi:

<b>Condizioni</b>	<b>punti</b>
<b>C.1.</b> Inidoneità dell'alloggio per condizioni di salute.	
<b>C.1.1.</b> Inidoneità oggettiva dell'alloggio per invalidità superiore ai 2/3 di un componente il nucleo, certificata dall'autorità competente. Il punteggio aumenta in relazione al grado di invalidità secondo il seguente algoritmo: Punteggio: $3 + (6 \times \text{percentuale diminuzione permanente capacità lavorativa})$ . Es. diminuzione del 75%: Punteggio = $3 + (6 \times 0,75) = 7,5$ .	<b>da 7 a 9</b>
<b>C.1.2.</b> Inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato per gravi problemi di salute di un componente il nucleo, con drastica riduzione della capacità di deambulazione, che richieda l'utilizzo di ausili per la mobilità, certificati dall'autorità competente.	<b>10</b>
<b>C.1.3.</b> Patologie mediche che rendano parzialmente inidoneo l'utilizzo dell'alloggio occupato, accertate e documentate dai competenti servizi o dai servizi AUSL.	<b>10</b>
<b>C.1.4.</b> Presenza di minore di anni 18 con disabilità motoria, riconosciuta e accertata dall'autorità competente.	<b>8</b>
<b>C.2.</b> Inidoneità dell'alloggio occupato per nucleo familiare composto esclusivamente da una o più persone che abbiano superato i 65 anni e che non svolgano alcuna attività lavorativa:	
<b>C.2.1.</b> anziani oltre 65 anni;	<b>5</b>
<b>C.2.2.</b> anziani oltre 75 anni.	<b>7</b>

I punteggi delle condizioni A-B-C sono cumulabili fra loro. All'interno della condizione C i punteggi non sono cumulabili tra loro, anche se relativi a diversi componenti il nucleo.

### **Art. 17** **Assegnazione alloggi in mobilità**

1. Previa verifica del mantenimento dei requisiti per la permanenza negli alloggi di E.R.P., le esigenze di mobilità sono soddisfatte con l'assegnazione di alloggi sulla base della Graduatoria ottenuta con l'applicazione dei punteggi di cui all'articolo precedente e avendo a riferimento gli standard abitativi definiti all'art. 11 nonché le caratteristiche più complessive degli alloggi disponibili.
2. Per la mobilità sono proposti agli assegnatari non più di due alloggi, anche in fasi distinte. Si dovranno comunque proporre soluzioni abitative idonee ad eliminare una o più condizioni che hanno determinato l'attribuzione di punteggio, tenendo conto delle eventuali richieste avanzate dall'assegnatario.

3. Nel caso in cui non vi siano disponibili alloggi rispondenti ai parametri indicati o adeguati ai concorrenti diversamente abili e/o colpiti da gravi e particolari problemi di salute, gli utenti manterranno la collocazione nella Graduatoria, in attesa di disponibilità di alloggio adeguato.
4. Le eventuali indicazioni formulate ai sensi dell'art. 13, comma 2, dai richiedenti la mobilità saranno ritenute vincolanti e gli interessati saranno contattati solo se risulteranno alloggi disponibili con le caratteristiche richieste.
5. La rinuncia agli alloggi proposti aventi caratteristiche conformi a quelle richieste, comporta l'esclusione dalla Graduatoria. L'assegnatario non potrà presentare nuova domanda per i successivi due anni a decorrere dalla data di esclusione, a meno che non intervengano modifiche alle precedenti condizioni. In analogia con quanto previsto all'art. 12, comma 7, non comporta invece esclusione dalla Graduatoria la rinuncia ad alloggi proposti in mobilità dall'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, diversi per ubicazione e conformazione rispetto a quelli richiesti nella domanda.
6. Per quanto non diversamente disciplinato, per l'assegnazione degli alloggi in mobilità si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 e all'art. 8.

**Art. 18**  
**Mobilità intercomunale**

1. Il Comune può optare, nell'ambito del Circondario Imolese, per una gestione della mobilità anche a livello circondariale, favorendo forme di collaborazione tra i Comuni del circondario al fine di garantire una maggiore disponibilità di alloggi a favore dei soggetti interessati.

**TITOLO IV**  
**USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DELLE PARTI COMUNI**

**Art. 19**  
**Obblighi per gli assegnatari**

1. L'assegnatario riceve dal Gestore una comunicazione di richiesta di sottoscrizione del contratto di locazione entro il termine perentorio di giorni 30, dal ricevimento della comunicazione stessa, e di occupazione dell'alloggio entro giorni 60, sempre dal ricevimento della comunicazione. In caso di mancato rispetto dei termini sopra descritti l'assegnatario è dichiarato decaduto dall'assegnazione, con conseguente esclusione dalla Graduatoria.
2. Gli assegnatari ed i componenti del relativo nucleo familiare sono tenuti, in particolare:
  - a) a garantire il rispetto dei contenuti di cui agli articoli successivi da parte di eventuali ospiti;
  - b) ad utilizzare l'alloggio assegnato ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte del Gestore rilasciata nel rispetto della normativa vigente;
  - c) ad usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 c.c.; devono, quindi, avere 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, ed idoneo alla locazione;
  - d) a servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari e condomini di farne parimenti utilizzo, provvedere alla cura degli spazi comuni e alla loro pulizia, oppure di corrispondere – in base alla ripartizione ex art. 1123 c.c., nonché dell'art. 25 relativo alla ripartizione degli oneri, a cui si rinvia – le spese di pulizia delle parti comuni dello stabile affidata ad una ditta all'uopo attrezzata ed individuata dal Gestore, dal condominio o secondo le modalità stabilite dal Regolamento sull'autogestione ove esistente;
  - e) a parcheggiare i veicoli negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autogestione. In particolare è dovuto un rispetto assoluto in riguardo agli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli autorizzati al trasporto di persone diversamente abili. La circolazione e la sosta degli autoveicoli, motocicli e biciclette è consentita esclusivamente negli spazi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal

- condominio e dall'autogestione. I veicoli parcheggiati devono essere regolarmente immatricolati e assicurati, pena la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario. Il Comune da mandato al Gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari, al fine procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati; qualora risultasse, nel caso concreto, più efficace procedere in via di autotutela, si riserva di agire in via diretta, previa comunicazione al Gestore;
- f) a provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni relative all'alloggio o agli spazi comuni che, giusto quanto previsto nel TITOLO V relativo alla ripartizione degli oneri accessori tra il Gestore e assegnatari, a cui si rinvia, risultano essere a loro carico; per la ripartizione degli oneri tra il Gestore e gli assegnatari non espressamente previsti dal TITOLO V del Regolamento si procede secondo le norme contrattuali o, in mancanza, secondo le norme del Codice Civile.
  - g) a provvedere, per le unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, a tutti gli adempimenti previsti dalla L. 10/91 e richiamati dal contratto e, in particolare, a tenere aggiornato annualmente il libretto d'impianto e a riconsegnarlo al Comune o al Gestore, in occasione del rilascio dell'alloggio; allo scopo il Gestore verificherà a campione ogni anno il rispetto del dispositivo di legge, con spese a carico dell'assegnatario in caso di inadempienza; nel caso vi siano impianti condominiali e siano presenti contatori individuali, a concedere l'accesso per la verifica annuale a campione;
  - h) ad affiggere le comunicazioni di interesse comune negli appositi spazi o bacheche. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche all'uopo costituite;
  - i) a svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi ad esse riservati: non è consentito l'esercizio di tali attività su scale, pianerottoli e in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone;
  - j) a sorvegliare con cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi: i genitori o coloro che li hanno in custodia sono responsabili dei danni arrecati dai (propri) bambini alle persone e alle cose;
  - k) ad astenersi dal tenere quei comportamenti che arrechino disturbo, danno o costituiscano pericolo o siano contrari al Regolamento di Polizia Urbana, al rispetto dell'igiene o ledano il decoro estetico;
  - l) a chiudere accuratamente dopo l'uso i rubinetti dell'acqua e del gas. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria o dal loro comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari e il Comune e il Gestore saranno esonerati da qualsiasi responsabilità al riguardo;
  - m) a rimborsare i danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo;
  - n) a segnalare tempestivamente al 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 persone e cose. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascun assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione all'Ente Gestore, anche al fine della copertura assicurativa.
  - o) ad utilizzare i depositi di gas in bombole o di altro materiale combustibile, nelle quantità strettamente necessarie agli usi domestici, secondo le vigenti norme di sicurezza;
  - p) a corrispondere quanto deliberato nell'assemblea condominiale, se costituita, con la loro partecipazione, in materia di servizi e interventi manutentivi, in forza di quanto previsto dall'art. 23, comma 3 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;
  - q) a corrispondere, oltre al canone di locazione, quanto di loro spettanza ai sensi dell'art. 6 del contratto di locazione a cui si rinvia;
  - r) a notificare tempestivamente al Gestore tutte le variazioni del nucleo familiare, comunicando l'ingresso negli alloggi di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente resa nota;
  - s) a consentire in qualunque momento, attraverso un incaricato del Comune, del Gestore o dell'Amministrazione condominiale, l'accesso ai locali dati in locazione, al fine di verificare eventuali necessità manutentive o di intervenire per eliminare difetti, sulla base di quanto previsto dal contratto di locazione a cui si rinvia. L'assegnatario è tenuto inoltre a consentire la visita all'alloggio, previa comunicazione del Gestore, da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità, in caso di rilascio dell'alloggio stesso;
  - t) a collocare il nome del conduttore sia nella tastiera esterna dei campanelli quanto nelle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, nei contatori e nella cassetta della corrispondenza.
3. Gli assegnatari ed i componenti del relativo nucleo familiare sono tenuti, inoltre:
- a) a presentare annualmente la dichiarazione ISE entro il 15 luglio se nel nucleo non sono presenti lavoratori autonomi, entro il 15 ottobre se nel nucleo sono presenti lavoratori autonomi;
  - b) a non modificare strumentalmente il nucleo familiare nei 60 giorni precedenti la redazione della dichiarazione ISE ai fini di ridurre il reddito del nucleo familiare;
  - c) a non modificare la residenza in entrata o in uscita senza rispettare il presente regolamento;

- d) a non abbandonare l'alloggio assegnato.

## **Art. 20** **Divieti per gli assegnatari**

1. Agli assegnatari è fatto divieto di:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso la strada o sui ripiani delle scale, tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso il cortile oppure negli spazi appositamente creati;
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione del Gestore;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e ogni altro materiale ingombrante anche per un breve periodo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati. La circolazione e la sosta degli autoveicoli, motocicli e biciclette è consentita esclusivamente negli spazi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dall'autogestione o dal condominio;
- d) lavare gli autoveicoli nelle parti ad uso comune o utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico o di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli che venissero destinati a tale specifico scopo;
- e) effettuare qualsiasi tipo di lavorazione o di attività nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte;
- f) gettare nei sanitari qualunque oggetto o materiale che possa otturarli o danneggiarli;
- g) tenere depositi di sostanze maleodoranti, infiammabili, esplosive o, comunque, pericolose;
- h) tenere depositi di gas in bombole o di altro materiale combustibile, oltre le quantità strettamente necessarie agli usi domestici, secondo le vigenti norme di sicurezza;
- i) immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- j) utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza;
- k) lasciare aperti cancelli e altri accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile;
- l) gettare immondizie e altri rifiuti nel cortile, nella strada o nelle parti comuni;
- m) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti ed ogni altro vano, detenendo materiale di peso eccessivo;
- n) recare disturbo al vicinato con rumori o suoni molesti di qualunque natura; in particolare non sono tollerati rumori di qualsiasi genere oltre gli orari fissati dal Regolamento Locale di Polizia Urbana;
- o) depositare sul balcone, sulle finestre, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili e altri oggetti. Mettere vasi per fiori o piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare cadute. L'innaffiamento deve essere eseguito in modo tale da non arrecare danno alle persone, all'edificio o alle cose;
- p) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze o nelle parti comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Gli animali non possono accedere alle parti comuni, a meno che non vengano adottate le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. In generale la detenzione di animali domestici può essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 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 L. R. succitata, nonché dei Regolamenti Comunali in materia. I proprietari degli animali sono responsabili dei danni arrecati a persone o a cose ai sensi dell'art. 2052 c.c. e sono tenuti a pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali. In particolare negli spazi comuni i cani devono essere tenuti al guinzaglio. È inoltre vietato distribuire cibo a volatili. 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);
- q) modificare, in qualunque modo, l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile;
- r) piantare, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza apposta

- autorizzazione dell'Autogestione o, in mancanza, del Gestore o del condominio;
- s) installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi tv e radio. Non è consentito inoltre collocare esternamente antenne per radio, telegrafia o radio telefonia e televisione (paraboliche), nonché condizionatori, senza benestare del Gestore circa le modalità tecniche dell'installazione.

### **Art. 21 Reclami**

1. I reclami ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini devono essere trasmessi in forma scritta al Gestore, attraverso una delle seguenti modalità:
- a) invio del verbale di assemblea dell'Autogestione ove costituita o dell'assemblea annua degli assegnatari, unitamente alle documentazioni poste a fondamento delle lamentele;
  - b) invio delle segnalazioni del servizio sociale e/o sanitario e/o del Gestore e/o autorità pubblica;
  - c) invio della documentata segnalazione delle organizzazioni sindacali degli assegnatari.

### **Art. 22 Accertamenti e contestazioni**

1. Il Gestore, in caso di reclamo pervenuto in forma scritta come previsto dall'articolo precedente, oppure a seguito di riscontro diretto di un atto o di un comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente Regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, sempre in forma scritta, i fatti all'assegnatario nei tempi e con le modalità definite ai successivi articoli 33 e 34 del Titolo VIII del presente Regolamento.

## **TITOLO V RIPARTIZIONE DEGLI ONERI TRA L'ENTE GESTORE E GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

### **Art. 23 Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni**

<b>Art. 23.1. – Strutture murarie-scale-atrii</b>	
<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ interventi sulle strutture murarie dello stabile;</li> <li>◆ installazione di scorrimano e maniglioni aggiuntivi L. 13/89</li> <li>◆ revisione degli infissi delle parti comuni nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;</li> <li>◆ ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.);</li> <li>◆ ispezioni, collaudi periodici e relative tasse di concessione;</li> <li>◆ ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni;</li> <li>◆ verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune), fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso;</li> <li>◆ riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all'uso;</li> <li>◆ installazione sostituzione di tappeti e guide;</li> <li>◆ ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione;</li> <li>◆ verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune), fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo.</li> </ul>

<b>Art. 23.2 – Coperti</b>	
<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>

<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ le spese inerenti al ripristino dei tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari;</li> <li>◆ le spese inerenti agli interventi su tutte le opere da lattoniere;</li> <li>◆ le spese inerenti all'installazione dei parafulmini.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione di tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari, per danni causati da negligenza;</li> <li>◆ riparazione alle grondaie per danni causati da negligenza o dolo.</li> </ul>
---	--

#### **Art. 23.3 – Fognature e scarichi**

<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ le spese inerenti al rifacimento o al ripristino dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ le spese inerenti disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;</li> <li>◆ espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle rete fognarie cortili e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.</li> </ul>

#### **Art. 23.4 – Cortili e giardini e altri spazi comuni**

<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ impianto e sostituzione di alberi, cespugli, prati e relativa grossa potatura;</li> <li>◆ fornitura e rifacimento di asfalti e simili;</li> <li>◆ fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);</li> <li>◆ fornitura e sostituzione delle attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale;</li> <li>◆ installazione e sostituzione dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;</li> <li>◆ verniciatura dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;</li> <li>◆ servizio di derattizzazione.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ opera di mantenimento di alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura;</li> <li>◆ stesa inserti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive;</li> <li>◆ manutenzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);</li> <li>◆ acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde;</li> <li>◆ servizio di deblattizzazione;</li> <li>◆ spese relative al servizio di sgombero neve, comprese quelle relative ai materiali d'uso.</li> </ul>

#### **Art. 23.5 – Ascensore**

<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ installazione dell'ascensore;</li> <li>◆ sostituzione di sue parti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ manutenzione ordinaria e piccole riparazioni;</li> <li>◆ consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione;</li> <li>◆ visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.</li> </ul>

#### **Art. 23.6 – Impianto centrale di riscaldamento e di produzione di acqua calda corrente.**

<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ installazione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ sostituzione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%;</li> <li>◆ pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori; disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento;</li> <li>◆ forza motrice e combustibile.</li> </ul>

#### **Art. 23.7 – Impianto di sollevamento acqua**

<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>

<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ installazione dell'impianto;</li> <li>◆ sostituzione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ collaudo, imposte e tasse relative all'installazione;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione e piccole sostituzioni di parti;</li> <li>◆ ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%;</li> <li>◆ pulizia, lavaggio e disinfestazione del serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;</li> <li>◆ forza motrice.</li> </ul>
---	--

#### **Art. 23.8 – Impianto addolcimento acqua**

<b><i>A carico dell'Ente Gestore</i></b>	<b><i>A carico dell'assegnatario</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ installazione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ sostituzione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazioni, piccole sostituzioni di parti, taratura periodica, sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%;</li> <li>◆ forza motrice e conduzione;</li> <li>◆ manutenzione organi di tenuta.</li> </ul>

#### **Art. 23.9 – Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni**

<b><i>A carico dell'Ente Gestore</i></b>	<b><i>A carico dell'assegnatario</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ installazione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ sostituzione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione dell'impianto;</li> <li>◆ riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso;</li> <li>◆ energia elettrica;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%.</li> </ul>

#### **Art. 23.10 – Impianto centralizzato TV**

<b><i>A carico dell'Ente Gestore</i></b>	<b><i>A carico dell'assegnatario</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ installazione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ sostituzione dell'impianto o di sue parti;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di altri canali;</li> <li>◆ riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali compresa la sostituzione di singole componenti;</li> <li>◆ controllo preventivo periodico al 50%;</li> <li>◆ tutte le spese di installazione manutenzione e mantenimento della parabola e dell'impianto TV satellitare e digitale terrestre.</li> </ul>

### **Art. 24**

#### **Manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare**

#### **Art. 24.1 – Impianto elettrico**

<b><i>A carico dell'Ente Gestore</i></b>	<b><i>A carico dell'assegnatario</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature.</li> </ul>

#### **Art. 24.2 – Impianto idrico, sanitario, gas**

<b><i>A carico dell'Ente Gestore</i></b>	<b><i>A carico dell'assegnatario</i></b>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto idrico, sanitario, gas;</li> <li>◆ installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda;</li> <li>◆ riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie, fatto salvo il caso di danneggiamento;</li> <li>◆ disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina;</li> <li>◆ manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso;</li> <li>◆ riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie in caso di danneggiamento.</li> </ul>
--	--

<b>Art. 24.3 – Impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda</b>	
<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;</li> <li>◆ sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda fino al quinto anno di locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'Ente Gestore per l'80% e dell'assegnatario per il 20%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda;</li> <li>◆ sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda, dopo il quinto anno di locazione, al 20%.</li> <li>◆ verifiche periodiche sullo stato di manutenzione e sul rendimento di combustione dell'impianto previste dalla normativa di Legge, di cui all'art. 13 del contratto.</li> </ul>

<b>Art. 24.4 – Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati</b>	
<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ ripristino di intonaci conseguente a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici, parati, per le sole zone interessate.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ ripristino di intonaci per danni causati dall'utente;</li> <li>◆ tinteggiatura delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.</li> </ul>

<b>Art. 24.5 – Pavimenti e rivestimenti</b>	
<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi, ad usura, ovvero ad interventi manutentivi degli impianti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, per danni dovuti a negligenza o colpa.</li> </ul>

<b>Art. 24.6 – Serramenti ed infissi</b>	
<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza;</li> <li>◆ riparazione di rulli e dei relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili delle porte e dei garages;</li> <li>◆ verniciatura di serramenti esterni, serrande e avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ riparazione delle porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, esclusi i danni dovuti a vetustà;</li> <li>◆ riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte del garage;</li> <li>◆ verniciatura di serramenti interni: porte, telai, finestre.</li> </ul>

<b>Art. 24.7 – Apparecchi di estrazione e ventilazione locali</b>	
<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
◆ installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.	◆ manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

**Art. 25**  
**Pulizia delle parti comuni**

<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
◆ Nulla.	◆ spese per le pulizie delle parti comuni.

**Art. 26**  
**Oneri amministrativi**

<i>A carico dell'Ente Gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relativi all'erogazione dei servizi;</li> <li>◆ assicurazione dello stabile e degli impianti;</li> <li>◆ corresponsione di imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere, fatta eccezione delle imposte e delle tasse su passi carrai e per nettezza urbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ costi indiretti relativi ai servizi erogati (da definirsi annualmente da parte dell'Ente Gestore previo confronto con le OO.SS. degli assegnatari);</li> <li>◆ imposte e tassi sui passi carrai e per nettezza urbana.</li> </ul>

**TITOLO VI**  
**CONSEGNA E RILASCIO**

**Art. 27**  
**Consegna e riconsegna dell'alloggio**

1. La consegna dell'alloggio deve risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato dell'Ente Gestore e consegnato in copia all'assegnatario.
2. Nel caso di rilascio dell'alloggio, per qualsiasi causa, viene redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato dell'Ente Gestore e l'assegnatario. L'alloggio deve essere restituito, libero da persone e cose, tinteggiato ed in buono stato di manutenzione.
3. In caso di rilascio dell'alloggio (dovuto alla restituzione volontaria da parte dell'assegnatario, all'esecuzione forzata nei confronti dello stesso o per qualsiasi altro motivo) l'assegnatario entro 30 giorni si impegna espressamente a liberare totalmente l'alloggio e le eventuali relative pertinenze da cose di qualunque natura (arredi, elettrodomestici, vestiti, effetti personali, ecc...). Trascorso inutilmente detto termine i beni saranno da considerarsi abbandonati e l'Ente Gestore sarà liberato da ogni responsabilità e sollevato da ogni onere/dovere di custodia degli stessi.
4. Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo è firmato, oltre che dal rappresentante dell'Ente Gestore, da due testimoni. Con detto verbale vengono constatate le condizioni dell'alloggio e addebitati all'assegnatario uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'alloggio risulti danneggiato per sua colpa e per l'eventuale custodia dei beni.
5. In generale, sono addebitati all'assegnatario tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio, qualora questo risulti modificato dall'assegnatario stesso senza preventiva autorizzazione o qualora l'assegnatario abbia omesso di eseguire, per incuria o negligenza, tutti i lavori a suo carico.

**TITOLO VII**  
**OSPITALITÀ TEMPORANEA, COABITAZIONE, AMPLIAMENTO E SUBENTRO**

**Art. 28**  
**Ospitalità temporanea**

1. L'ospitalità temporanea di terze persone nell'alloggio in nessun caso modifica la composizione del nucleo avente diritto, né costituisce diritto al subentro.
2. L'ospitalità temporanea nell'alloggio E.R.P. di persone estranee al nucleo familiare di durata superiore ai tre mesi è ammessa previa comunicazione all'Ente Gestore, entro trenta giorni dall'inizio della coabitazione di fatto. L'assegnatario è tenuto a comunicare i dati anagrafici dell'ospite e ad allegare copia del permesso di soggiorno, qualora lo stesso sia cittadino di paese non aderente all'U.E..
3. Nei casi in cui l'ospitalità temporanea si protragga per un periodo superiore ai tre mesi, l'assegnatario è tenuto alla corresponsione di un'indennità mensile pari al 20% del canone per ogni ospite maggiorenne, a partire dal mese successivo alla comunicazione effettuata all'Ente Gestore.
4. In caso accertato di mancata comunicazione sarà addebitata all'assegnatario un'indennità pari al triplo della misura prevista al comma precedente del presente articolo, fino alla regolarizzazione della posizione.
5. L'ospitalità non può perdurare più di due anni. L'assegnatario è tenuto a comunicare all'Ente Gestore la cessazione dell'ospitalità in qualunque momento essa avvenga. Trascorso il tempo massimo previsto di due anni, qualora l'ospitalità non venga interrotta, ovvero l'assegnatario non provveda a comunicare la cessazione dell'ospitalità, l'Ente Gestore invia apposita diffida con termine perentorio alla conclusione dell'ospitalità. La persistenza dell'ospitalità successiva alla diffida dell'Ente Gestore ad interromperla costituisce grave violazione nell'uso dell'alloggio.
6. L'ospitalità fino alla durata massima di due anni può essere negata in qualunque momento dal Comune, anche su proposta dell'Ente Gestore per:
  - a) grave sovraffollamento dell'alloggio;
  - b) mancato rispetto delle norme e regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni e per problemi di conflittualità sociale e condominiali connessi alla presenza dell'ospite.L'inosservanza, da parte dell'assegnatario, del diniego dell'Ente gestore all'ospitalità, motivata dalle suddette cause, comporta grave violazione nell'uso dell'alloggio.

**Art. 29**  
**Coabitazione finalizzata all'assistenza**

1. E' consentita la coabitazione con familiari o terze persone, finalizzata all'assistenza di uno o più componenti il nucleo familiare assegnatario che risultino invalidi, non autosufficienti o in situazione di handicap certificato con necessità di assistenza continuativa. Anche qualora tali persone acquisiscano la residenza anagrafica, ciò non comporta la modifica della composizione del nucleo familiare avente diritto, né costituisce diritto al subentro.
2. La coabitazione finalizzata all'assistenza è ammessa anche a favore di terze persone che entrano nell'alloggio per ricevere cure assistenziali da parte dei componenti il nucleo familiare assegnatario.
3. L'avvio della coabitazione finalizzata a ricevere o dare assistenza è comunicato dall'assegnatario all'Ente Gestore entro trenta giorni dall'avvio, allegando idonea documentazione medica comprovante la necessità di assistenza e la durata della stessa.
4. Qualora l'assistenza sia prestata da terzi, l'assegnatario deve produrre il contratto di lavoro ed il permesso di soggiorno, se l'assistente è cittadino di paese non aderente all'U.E..
5. In caso di necessità di assistenza di durata definita, alla scadenza cessa la coabitazione, salvo venga prodotta una nuova certificazione. In caso di abbandono dell'alloggio o decesso della persona che necessita di assistenza, la coabitazione si interrompe.
6. In assenza della comunicazione di cui al precedente comma 3 sono applicate le norme sull'ospitalità.

**Art. 30**  
**Ampliamento**

1. Il nucleo assegnatario può essere ampliato a seguito di stabile convivenza che comporti la modifica della composizione del nucleo originario, quando ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) la convivenza è instaurata con carattere di stabilità ed è finalizzata all'ampliamento a motivo dell'esigenza di reciproca assistenza morale e materiale;
  - b) la convivenza perduri continuativamente per almeno quattro anni dalla data di presentazione di apposita dichiarazione di inizio coabitazione corredata da risultanze anagrafiche.
2. L'avvio della convivenza è comunicato dall'assegnatario all'Ente Gestore con apposita dichiarazione di inizio coabitazione finalizzata all'ampliamento, con contestuale richiesta di iscrizione anagrafica dei nuovi componenti. Alla dichiarazione di inizio coabitazione è altresì allegata, per tutto il nucleo ampliato, dichiarazione sostitutiva unica I.S.E.E. in corso di validità ai sensi DPCM 159/2013 "Nuovo ISEE" e dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in merito alla permanenza degli altri requisiti richiesti per la permanenza nell'E.R.P. di cui all'art. 15 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i..
3. L'Ente Gestore provvede alla verifica dei requisiti di permanenza nell'E.R.P. del nucleo ampliando, all'assenza di procedimenti volti alla dichiarazione di annullamento o di decadenza di cui agli artt. 29 e 30 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i., all'assenza di morosità nel pagamento dei canoni di locazione e/o delle spese accessorie. I requisiti devono sussistere alla data di presentazione della dichiarazione di inizio coabitazione finalizzata all'ampliamento, nonché alla data del rilascio dell'autorizzazione finale all'ampliamento.
4. L'Ente gestore provvede a rideterminare il canone di locazione tenendo conto della nuova situazione economica del nucleo ampliando dal mese successivo alla presentazione della dichiarazione di inizio coabitazione finalizzata all'ampliamento. Il canone di locazione così rideterminato non può comunque essere inferiore a quello precedentemente applicato.

5. Durante il quadriennio di convivenza previsto dall'art. 27, comma 2 lett. b) della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., al fine di poter ottenere l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare, l'Ente Gestore, mediante il Servizio di Polizia Municipale verifica, nell'arco del periodo di quattro anni, l'effettiva continuità e stabilità della convivenza.
6. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di quattro anni dalla data di presentazione della dichiarazione di inizio coabitazione, l'assegnatario è tenuto ad inoltrare all'Ente Gestore domanda al fine del rilascio dell'autorizzazione all'ampliamento. Qualora entro tale termine l'assegnatario non provveda ad inoltrare domanda di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare, l'Ente Gestore inoltra sollecito all'assegnatario. Nel caso in cui l'interessato non provveda ad inoltrare la richiesta finale di ampliamento, si intende venuta meno la volontà dell'assegnatario ad ampliare il nucleo familiare. Le persone a favore delle quali era stata presentata la relativa comunicazione sono considerate nell'ambito della disciplina dell'ospitalità di cui al precedente art. 28.
7. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione all'ampliamento l'Ente Gestore provvede alla verifica dei requisiti di permanenza nell'E.R.P. del nucleo familiare, della regolarità nel pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori e della regolarità in ordine ad eventuali procedimenti di annullamento e decadenza. Le risultanze delle verifiche compiute sono comunicate dall'Ente Gestore al Comune.
8. Il provvedimento di autorizzazione o di diniego all'ampliamento del nucleo familiare è emanato entro trenta giorni dall'effettuazione delle verifiche compiute da parte dell'Ente Gestore.

#### **Art. 31**

##### **Subentro nella titolarità del contratto di locazione**

1. I componenti del nucleo avente diritto, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario ovvero di abbandono dell'alloggio. Hanno diritto al subentro in particolare i componenti del nucleo originario, nonché coloro che siano venuti a far parte del nucleo per ampliamento dello stesso, a seguito di sopravvenienza di figli, matrimonio o stabile convivenza nei casi previsti dal comma 2, ovvero per accoglienza nell'abitazione degli ascendenti e degli affini in linea ascendente, ovvero per affidamento stabilito con provvedimento giudiziario, secondo quanto previsto dalla delibera del Consiglio Regionale di cui all'art. 15, comma 2 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.  
Hanno altresì diritto al subentro coloro che sono entrati a far parte del nucleo familiare per ampliamento a seguito di stabile convivenza, che abbia comportato la modifica della composizione del nucleo originario ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i..
2. Nel caso di decesso dell'assegnatario prima della decorrenza del termine di cui al comma 2 lettera b) del citato art. 27, il Comune può concedere al convivente il subentro, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate e solo qualora il nucleo familiare sia in carico ai Servizi sociali.
3. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice.
4. L'Ente Gestore, in ordine all'istanza di subentro nella titolarità del contratto di locazione, provvede alla verifica del diritto al subentro in capo al subentrante e alla permanenza dei requisiti per il mantenimento dell'assegnazione, in capo a tutto il nucleo familiare. In esito alle verifiche provvede all'autorizzazione o al diniego al subentro.
5. Con il subentro l'assegnatario assume i diritti e gli obblighi relativi al rapporto di locazione che facevano capo all'assegnatario precedente.

6. Qualora l'Ente Gestore provveda al diniego al subentro, procede alla trasmissione degli atti al Comune per:
  - a) l'avvio del procedimento per occupazione illegale senza titolo dell'alloggio;
  - b) l'avvio del procedimento di decadenza, nei casi di assenza dei requisiti per la permanenza nell'E.R.P..

## **TITOLO VIII MODALITÀ DI ACCERTAMENTO E CONTESTAZIONE DELLE VIOLAZIONI ALLE NORME DEL REGOLAMENTO**

### **Art. 32 Violazioni del Regolamento**

1. Qualora l'assegnatario o altro componente il nucleo familiare avente diritto o ospite o coabitante violi le norme del presente Regolamento, l'Ente Gestore provvederà, dopo la formale contestazione dell'addebito, ad imputare all'assegnatario stesso il rimborso per i servizi aggiuntivi prestati, fatti salvi i costi di ripristino dei beni danneggiati.
2. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento può inoltre comportare l'applicazione di indennità o sanzioni e, nei casi espressamente previsti o di reiterata o grave violazione, l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione del contratto di locazione previste dagli artt. 30 e 31 della L.R. 08/08/2001 n. 24 e s.m.i. e dal contratto di locazione.

### **Art. 33 Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni dei regolamenti. Provvedimenti conseguenti**

1. 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 contrari alle disposizioni del presente Regolamento e degli altri regolamenti approvati dal Comune ai sensi dell'art. 25, comma 6, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, il Gestore provvede agli adempimenti elencati ai commi successivi del presente articolo.
2. Il Gestore invia comunicazione per iscritto delle violazioni riscontrate o segnalate, ammonendolo di porre fine a comportamenti contrari alle norme del presente Regolamento. L'interessato può, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, fare richiesta di personale audizione al Gestore sulle violazioni riscontrate o segnalate.
3. Qualora le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento siano state segnalate da altri assegnatari, il Gestore, mediante il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti" (in caso di assenza del servizio di mediazione tramite i servizi sociali o funzionari indicati dal Comune), promuove il confronto fra i gli assegnatari interessati. In ogni caso il Gestore è tenuto a comunicare in forma scritta al segnalante le attività poste in essere ed il relativo esito entro trenta giorni dal ricevimento della segnalazione pervenuta. Nel caso in cui le violazioni comunicate per iscritto all'interessato risultino comprovate mediante attività di accertamento del Gestore ed il responsabile non abbia posto fine ai comportamenti contrari alle norme del presente Regolamento, il Gestore invia, con lettera raccomandata, formale contestazione al responsabile.
4. Con la formale contestazione di cui al comma precedente il Gestore individua specificamente i fatti addebitati e le norme del presente Regolamento violate, informando il responsabile che:
  - a) ha diritto a prendere visione degli atti, fermo restando il rispetto delle norme del "Codice in materia di protezione dei dati personali", di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione;
  - c) può avvalersi dell'assistenza dell'Organizzazione rappresentativa degli assegnatari a cui aderisce;
  - d) ha diritto alla comunicazione formale di conclusione della procedura entro il termine di 60 giorni dalla data

di contestazione.

5. Decorsi i termini per la presentazione di controdeduzioni, il Gestore conclude la procedura, con l'archiviazione ovvero con la definizione dell'addebito e l'ingiunzione al responsabile del rispetto della norma violata e del ripristino di quanto eventualmente danneggiato. Il provvedimento riporta l'avviso che la reiterazione dei comportamenti contestati e l'inadempimento all'ingiunzione costituisce grave violazione ai sensi del successivo art. 34 ed è causa di decadenza dalla permanenza dall'assegnazione dell'alloggio. Con il medesimo provvedimento il Gestore propone al Comune l'applicazione di una sanzione pari al 50% di una mensilità di canone. Il Comune decide in ordine all'applicazione della sanzione.
6. In caso di inadempimento, il Gestore imputa all'assegnatario i costi di ripristino dei beni danneggiati e dei servizi aggiuntivi prestati. Qualora non sia possibile procedere al ripristino secondo questa modalità e/o l'assegnatario risulti comunque inadempiente, il Gestore provvede all'accertamento, dandone segnalazione al Comune per gli adempimenti conseguenti, ai sensi dell'art. 34 del presente Regolamento.
7. Nel caso di reiterazione della medesima violazione, il Gestore provvede all'accertamento, dandone segnalazione al Comune per gli adempimenti conseguenti, ai sensi dell'art. 34 del presente Regolamento.
8. Qualora siano stati contestati i comportamenti di cui alle lettere c) d) e) f) g) h) del successivo art. 34, comma 1, il provvedimento riporta l'avviso che il comportamento costituisce grave violazione ed è causa di decadenza dalla permanenza dall'assegnazione dell'alloggio. In questi casi il Gestore provvede all'accertamento, dandone segnalazione al Comune per gli adempimenti conseguenti, sempre ai sensi dell'art. 34 del presente Regolamento.
9. Il Gestore comunica al Comune, anche a seguito di segnalazione del servizio sociale e/o sanitario e/o di altra autorità preposta e delle Organizzazioni rappresentative degli assegnatari, i casi in cui la permanenza del nucleo assegnatario nell'alloggio sia causa di tensioni o conflittualità con gli altri inquilini; in tali casi il Comune può, ai sensi dell'art. 28 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. attivare d'ufficio la mobilità dell'assegnatario.

#### **Art. 34**

#### **Gravi violazioni del Regolamento. Decadenza dalla permanenza nell'alloggio**

1. Costituiscono gravi violazioni del presente Regolamento 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) la reiterata violazione delle norme del presente Regolamento, nonostante l'ingiunzione da parte del Gestore con formale provvedimento ai sensi del precedente art. 32;
  - b) il mancato ripristino della situazione precedente in esito al procedimento, nonostante l'ingiunzione da parte del Gestore con formale provvedimento ai sensi del precedente art 32;
  - c) la modifica strutturale degli alloggi;
  - d) l'utilizzo esclusivo di parti comuni del fabbricato e delle relative pertinenze con contestuale impedimento della fruizione agli altri assegnatari;
  - e) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione del Gestore;
  - f) reiterare rumori molesti e/o provocare inquinamento acustico oltre la normale tollerabilità a danno degli altri assegnatari, nonostante l'ingiunzione da parte del Gestore con formale provvedimento ai sensi del precedente art. 32;
  - g) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
  - h) immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
  - i) la persistenza dell'ospitalità successiva alla diffida dell'Ente Gestore ad interromperla;
  - l) l'inosservanza, da parte dell'assegnatario, del diniego dell'Ente Gestore all'ospitalità di cui all'art. 28,

comma 6.

2. Nei casi di grave violazione di cui al comma precedente il Comune attiva 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. 35**

#### **Provvedimento di decadenza dalla permanenza nell'alloggio di E.R.P.**

1. Il Gestore comunica tempestivamente al Comune il verificarsi di fatti e delle condizioni che possono determinare l'emanazione di un provvedimento di decadenza. L'Ente Gestore comunica al Comune:
  - a) annualmente l'insieme delle posizioni per le quali ha accertato mediante la rilevazione anagrafico-reddituale, come da previsione di cui all'art. 33 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, i fatti e le condizioni che possono determinare l'emanazione di un provvedimento di decadenza;
  - b) tempestivamente, le singole posizioni per le quali ha verificato nel corso del rapporto locativo i fatti e le condizioni che, ai sensi della vigente normativa e del presente Regolamento, possono determinare l'emanazione del provvedimento di decadenza dalla permanenza dell'alloggio E.R.P..
2. Il procedimento di decadenza è instaurato dal Comune in contraddittorio con l'interessato ed è concluso entro 120 giorni dalla sua attivazione, con motivato provvedimento, che tiene conto delle eventuali controdeduzioni dell'interessato, disponendo:
  - a) la sospensione dell'emanazione del provvedimento di decadenza per il periodo e per i motivi indicati al comma seguente;
  - b) il venire meno della causa di decadenza a seguito delle controdeduzioni dell'interessato e/o quale esito di istruttoria in sede di autotutela dell'Amministrazione;
  - c) l'emanazione del provvedimento di decadenza.
3. Ai sensi dell'art. 30, comma 5 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, l'emanazione del provvedimento di decadenza può essere sospeso, una volta instaurato il relativo procedimento in contraddittorio con l'interessato. Il beneficio della sospensione può essere concesso una sola volta nei casi in cui può essere rimossa la causa che ha originato il procedimento di decadenza, per un periodo minimo di 15 giorni fino ad un massimo di 6 mesi, in relazione alla causa stessa.
4. Il provvedimento di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione determinato ai sensi delle vigenti normative, maggiorato del 20%.
5. In applicazione dell'art. 30, comma 4 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nel provvedimento di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni mese di occupazione dell'alloggio successivo alla data stabilita per il rilascio, oltre al canone di locazione maggiorato, di cui al comma precedente fatto salvo quanto previsto al successivo comma 7.
6. Ulteriori cause di risoluzione del contratto di locazione, al di fuori dei casi di decadenza, potranno essere stabilite in violazione di specifici obblighi contrattuali in sede di stipula del contratto di locazione ai sensi dell'art. 31 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.
7. Il Comune può promuovere appositi programmi per la realizzazione di abitazioni, in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi delle lettere e), f) e g) dell'art. 30, comma 1 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni. Qualora i soggetti per i quali è stata emanata la decadenza siano ammessi alla graduatoria per l'assegnazione di alloggi diversi da quelli di E.R.P. per la locazione a canone calmierato e sussista riserva percentuale di assegnazione di alloggi destinata ai soggetti dichiarati decaduti dall'E.R.P., l'esecuzione della decadenza viene sospesa per un numero pari di situazioni a quello degli alloggi disponibili di standard abitativo idoneo ai nuclei familiari medesimi.

**Art. 36**  
**Morosità**

1. Ai fini del presente Regolamento ed ai sensi dell'art. 32 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni sono considerati morosi gli assegnatari che si rendano inadempienti nel pagamento del canone di locazione o delle quote di gestione dei servizi.
2. Sono equiparati a tutti gli effetti agli assegnatari di cui al comma 1 quelli che si rendono morosi nei confronti dell'autogestione nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori.
3. I componenti del nucleo avente diritto sono obbligati, in solido con l'assegnatario, al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.
4. E' applicata ai conduttori morosi la procedura per il perseguimento della morosità approvata in allegato alla vigente convenzione con l'Ente gestore per la concessione in uso del patrimonio immobiliare del Comune di Imola.
5. La procedura per il perseguimento della morosità di cui al comma precedente prevede la possibilità di sanare la morosità attraverso un piano di recupero del debito maturato.
6. In caso di mancato recupero del credito secondo le modalità previste nella procedura per il perseguimento della morosità di cui al precedente comma 4, il Comune può provvedere ad affidare all'Ente Gestore incarico di svolgere azione giudiziale per il rilascio dell'alloggio ed il recupero del credito.

**TITOLO XI**  
**NORME FINALI**

**Art. 37**  
**Entrata in vigore e disposizioni transitorie**

1. Il presente Regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. La Graduatoria per le assegnazioni degli alloggi, approvata con Determinazione n. 100 del 03/04/2014, in esito al Bando pubblico indetto con Determinazione n. 247 del 13/05/2013, rimane in vigore e continuerà ad essere gestita secondo le disposizioni di cui al Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 213 del 12/12/2012, nelle more dell'indizione del primo Bando pubblico rispondente al presente Regolamento, nonché della approvazione della relativa nuova Graduatoria.
3. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alla L.R. 24/2001 e s.m.i., nonché alle normative vigenti in materia.
4. La Graduatoria per la Mobilità in essere alla data di avvenuta esecutività del presente Regolamento rimane in vigore e continuerà ad essere gestita secondo le disposizioni di cui al Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 213 del 12/12/2012, nelle more dell'indizione del primo Avviso pubblico rispondente al presente Regolamento, nonché della approvazione della relativa nuova Graduatoria.