



CITTÀ DI SIRACUSA

SETTORE - PIANIFICAZIONE URBANISTICA,
PROGRAMMAZIONE E PROGETTAZIONE OO. PP.-
VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE E
QUALITÀ DELL'ABITARE
SERVIZIO *Qualità dell'abitare- Ufficio espropri*



REGOLAMENTO COMUNALE

degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 15 del 30/03/2023

Titolo I - Principi generali

Art. 1 Oggetto, definizioni e ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito E.R.P.) ai sensi del Dpr 1035/72 e s.m.i. così come richiamato dall'alt. 5 della LR 05.02.1992 n. 1 e s.m.i.
2. L'edilizia residenziale pubblica è da considerarsi servizio di interesse economico generale e si rivolge alle famiglie in disagio familiare, abitativo ed economico, per il periodo di permanenza del disagio stesso.
3. Sono considerati alloggi di E.R.P., ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, gli alloggi realizzati o recuperati da Enti pubblici a totale carico o con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione, nonché quelli acquisiti a qualunque titolo, realizzati o recuperati dagli Enti locali o da Enti pubblici per le finalità sociali proprie dell'E.R.P.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento, gli alloggi:
 - a) realizzati dalle Cooperative Edilizie per i propri soci;
 - b) realizzati o recuperati con programmi di Edilizia agevolata o convenzionata da soggetti diversi da Enti pubblici.
5. Per Ente gestore si intende indifferentemente il Comune o l'IACP che gestisce il proprio patrimonio, ovvero l'Ente pubblico, la società a capitale pubblico o privato o altro soggetto che gestisce in nome e per conto del proprietario alloggi E.R.P.

Art. 2 Definizione del nucleo familiare

1. Ai fini del presente Regolamento si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dall'intestatario, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali riconosciuti e adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi. Fanno parte, altresì, del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con il concorrente da almeno due anni, dimostrata nelle forme di legge, alla data della pubblicazione del bando nella sede dell'istituto. I collaterali e gli affini debbono essere inoltre a carico del concorrente
2. Il termine di due anni non si applica qualora si tratti di: soggetti affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria; di invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino una percentuale di invalidità permanente superiore all' 80% riconosciute ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto.
3. Possono partecipare altresì ai bandi di assegnazione i nuclei familiari di nuova formazione, intendendosi per tali quelli costituiti fino a due anni antecedenti alla emanazione del bando.

Art.3 Determinazione della situazione economica.

1. Per la valutazione della situazione economica del nucleo familiare, ai fini dell'assegnazione e gestione degli alloggi E.R.P. si farà riferimento a quanto disposto dall'art. 10 della LR n. 1/1992 e s.m.i. Il valore del reddito massimo è aggiornato periodicamente dalla Regione Siciliana con appositi provvedimenti.

Titolo II - Assegnazione degli alloggi

Art. 4 Provvedimento di assegnazione

1. L'assegnazione è effettuata con provvedimento amministrativo, al quale consegue la stipula di apposito contratto di locazione ai sensi della vigente normativa.

Art. 5 Bandi di assegnazione

1. Il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi E.R.P. che si rendono disponibili a qualunque titolo nel proprio territorio mediante bandi pubblici.
2. I bandi possono prevedere assegnazioni di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi esigenze abitative o per tutelare l'esigenza di particolari categorie sociali in deroga alle vigenti disposizioni ai sensi dell'art. 6 della L.R. n 11/2002. In tal caso la Giunta Municipale preliminarmente stabilisce, su indicazione dei servizi territoriali, le quote di riserva di alloggi e le particolari categorie a favore delle quali operare la riserva, nonché eventuali specifiche requisiti aggiuntivi
3. Il Comune definisce nei bandi, tra l'altro:
 - a) Le modalità di presentazione delle domande e degli atti relativi;
 - b) I requisiti per l'accesso all'assegnazione degli alloggi ERP;
 - f) La quota percentuale complessiva di alloggi eventualmente da assegnare a determinate categorie di persone;
 - d) Il responsabile del procedimento e le modalità di opposizione ai risultati della graduatoria;
 - b) Le modalità di pubblicazione e di pubblicità del bando.
4. Ai fini della presentazione della domanda, la situazione reddituale è quella risultante dal reddito complessivo di tutto il nucleo familiare presentato ai fini fiscali alla data di apertura del bando; la situazione patrimoniale è riferita al valore del patrimonio al 31 dicembre dello stesso anno cui si riferisce il reddito.

Art. 6 Presentazione della domanda

1. La domanda di partecipazione al bando di assegnazione di alloggio di E.R.P. può essere presentata dal richiedente per sé e per il proprio nucleo familiare.
2. Il Comune predispone i modelli per presentare le domande e per rendere le dichiarazioni sostitutive

Art. 7 Requisiti soggettivi

1. Può partecipare al bando per l'assegnazione di un alloggio di ERP e/o diventare assegnatario, il soggetto che alla data di pubblicazione del bando è in possesso dei seguenti requisiti:
 - A) I Cittadini Italiani;
I Cittadini di Stato aderente all'Unione Europea;
Gli Stranieri titolari di Permesso di soggiorno CE di lungo periodo (ex Carta di soggiorno);
Gli Stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo (art. 40 comma 6 D.lgs. n. 286/98 e s.m.i. art. 27 L. 189/02);

Titolari dello Status di rifugiato e di protezione sussidiaria, protezione riconosciuta," secondo quanto disposto dall'art. 40 c. 6, D.lgs. n. 286/98;

I Cittadini che abbiano la Residenza o attività lavorativa nel Comune di Siracusa;

I lavoratori emigrati che svolgono attività lavorativa all'estero purché nell'apposita dichiarazione, che rilasciano ogni anno presso la rappresentanza italiana, abbiano già indicato o indichino il Comune di Siracusa come quello prescelto per il rientro, con avvertenza che, partecipando al presente Concorso, non possono partecipare ad altro Concorso di altro Comune nel territorio nazionale e che, in caso di assegnazione, occupino l'alloggio entro 60 gg. dalla consegna, salvo proroga da concedersi dall'Ente gestore dell'immobile a seguito di motivata istanza. L'inosservanza dell'onere di cui sopra, comporterà la decadenza dall'assegnazione (D.P.R. n. 1035/72 art. 11 c. 9);

B)

Non siano proprietari, o usufruitori, o titolari di un diritto di uso, o di abitazione di un alloggio adeguato alle proprie esigenze, in qualsiasi località del territorio nazionale che, dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un **reddito annuo** (affitto annuo) superiore ad € 206,58. Si precisa che è da considerarsi adeguato un alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare e comunque non inferiore a due e non superiore a cinque, e che non sia stato dichiarato igienicamente non idoneo dall'autorità competente.

Non abbiano precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente Pubblico;

C)

Non aver mai ceduto, in tutto od in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio assegnato, comportandone l'immediata decadenza dell'assegnazione dell'alloggio stesso e la conseguente esclusione dall'assegnazione di futuri alloggi (Legge n. 513/77 art. 26 c. 1);

D)

Non aver mai occupato illegalmente un alloggio di E.R.P. (L. n.513/77 art. 26 c.1) - (condizione valida per tutto il nucleo familiare);

Art. 8 **Valutazione della** **domanda**

1. Le domande sono valutate in relazione alla situazione economica e alle condizioni familiari e abitative stabilite D.P.R. 1035/72 e s.m.i. e dal presente Regolamento.

Art. 9 **Graduatoria unica** **Comunale**

1. Il Comune, tramite il competente Servizio, provvede:
 - a) Al caricamento dei dati delle istanze;
 - b) Alla attribuzione dei punteggi per ciascuna domanda in relazione alla valutazione di cui al precedente art. 8;
 - c) Alla formazione dell'elenco dei concorrenti, secondo l'ordine alfabetico indicando il punteggio ottenuto da ciascuno dei partecipanti.
2. La graduatoria come anzi formata, avente carattere provvisorio, sarà affissa all'Albo online dell'Ente per la durata di 30 (trenta) giorni, entro i quali i concorrenti potranno presentare ricorsi in opposizione al Comune. Soltanto agli emigrati ai sensi dell'art. 8 comma 3, del D.P.R. 1035/72 - sarà data notizia dell'avvenuta pubblicazione tramite lettera A.R. ed, in questa ipotesi, i 30 (trenta) giorni per eventuali ricorsi decorreranno dalla data di ricezione della comunicazione alla persona partecipante al Bando. Nell'esame dei ricorsi non saranno valutati, ai fini della determinazione del punteggio dell'opponente, i documenti che egli avrebbe dovuto presentare, a pena di esclusione, nel termine fissato dal Bando (art.8 comma 5 D.P.R. 1035/72).
3. Avverso la graduatoria provvisoria è ammesso ricorso in opposizione entro 30 (trenta) giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio on-line del Comune. I ricorsi devono essere presentati, direttamente

all’Ufficio di competenza, sito in Via Italia, 105. Esaurito l’esame delle opposizioni si procederà d’ufficio alla definizione di tutto il procedimento amministrativo con la stesura della graduatoria redatta per punteggio conseguito. Tra i concorrenti a parità di punteggio si procederà all’esecuzione dei sorteggi previsti dall’art. 8 del D.P.R. n. 1035/72.

4. La graduatoria definitiva, sarà approvata con Determina Dirigenziale ed affissa all’Albo Pretorio dell’Ente per la durata di 30 (trenta) giorni.
5. Al fine di agevolare eventuali comunicazioni da parte dell’ufficio competente, è fatto obbligo, ai partecipanti al Concorso di comunicare, entro e non oltre gg. 30, gli eventuali cambiamenti di indirizzo.
6. In caso di omessa comunicazione l’Ufficio, comprovata l’impossibilità di acquisire nuovi elementi di valutazione ritenuti necessari, provvederà all’eventuale esclusione dalla graduatoria.

Art. 10

Aggiornamenti annuali della graduatoria unica comunale

1. La graduatoria definitiva comunale è sottoposta ad aggiornamento con cadenza annuale.
2. A tal fine entro il 31/03/.di ogni anno il Comune emanerà apposito avviso, che sarà pubblicato all’Albo pretorio on-line, indicando la scadenza del termine, non inferiore a trenta giorni, entro il quale i soggetti non inseriti in graduatoria possono presentare nuove istanze e i soggetti già inseriti devono comunicare eventuali variazioni sopravvenute con riferimento alla situazione familiare, abitativa ed economica valutata al momento dell’Inserimento.
3. Agli aggiornamenti annuali della graduatoria unica comunale si procederà con le modalità indicate al precedente articolo 9, salva la facoltà del Comune di effettuare verifiche e controlli in ordine alla permanenza dei requisiti per i soggetti già inseriti nella graduatoria da aggiornare che non hanno comunicato variazioni.

Art. 11

Assegnazione degli alloggi

1. Gli alloggi, che di volta in volta si renderanno disponibili, saranno assegnati dall’Ufficio di competenza secondo l’ordine stabilito dalla graduatoria - che conserverà efficacia fino all’eventuale successivo aggiornamento - ai sensi dell’art. 11 D.P.R. 1035/72 e previa verifica della sussistenza, al momento dell’assegnazione, dei requisiti che hanno determinato la collocazione ed il punteggio in graduatoria.
2. Qualora da tali controlli risulti la perdita dei requisiti, il Comune provvede, rispettivamente, alla cancellazione o alla variazione della posizione in graduatoria. Nel caso che dal controllo della dichiarazione sostitutiva emerga la non veridicità del contenuto, il dichiarante viene escluso dalla graduatoria e segnalato alle competenti autorità, ai sensi dell’alt. 76 del Dpr 445/2000 e s.m.i.
3. Il contratto di locazione sarà stipulato dall’Ente Gestore dell’alloggio assegnato, il quale determinerà il canone di locazione dovuto dagli assegnatari secondo le vigenti disposizioni di legge
5. L’abbinamento agli alloggi disponibili è effettuato, secondo l’ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) Possibilità di incremento delle superfici in presenza di situazioni di particolari patologie croniche a carico di uno dei componenti del nucleo familiare che comportino l’esigenza di spazi per l’installazione di apparecchiature di cura o per ospitare chi provvede all’assistenza di invalidi che necessitano di accompagnamento in base a certificazione delle competenti autorità sanitarie;
 - b) Gli alloggi situati ai piani terreni o comunque di facile accessibilità, privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili, sono prioritariamente offerti alle famiglie in cui uno o più componenti abbiano difficoltà di deambulazione per disabilità, età, malattia o altre cause o comunque la cui disabilità giustifichi l’assegnazione di tale alloggio.
6. Il Comune, previa diffida all’interessato, provvede alla cancellazione dalla graduatoria delle domande dei soggetti che rinuncino all’alloggio assegnato, salvo casi di gravi motivi di -rinuncia -debitamente attestati da-certificazioni mediche rilasciate dall’autorità sanitaria o in relazione ad altre cause attestate dalle

competenti autorità, quali accessibilità a servizi di assistenza e cura di componenti del nucleo familiare.

Art. 12 Subentro nella graduatoria

1. In caso di decesso del richiedente subentrano nella graduatoria i componenti del nucleo familiare compresi nella domanda all'epoca presentata, secondo il seguente ordine: Coniuge superstito, I figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affilati e gli ascendenti di primo grado.
2. In caso di nullità, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso o di separazione, nella domanda subentra il coniuge cui il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato riconosciuto consensualmente con accordo omologato dal tribunale, oppure, in caso di separazione giudiziale, sia attribuito dal Giudice. In carenza di pronuncia giudiziale in merito, al richiedente subentra il coniuge se, tra i due si sia formalmente così convenuto; in carenza pure dell'accordo tra i coniugi, al richiedente subentra il coniuge che risulti abitare stabilmente l'alloggio di attuale residenza,
 - per quanto attinente alle norme sulla composizione del nucleo familiare, in caso di coniugi separati di fatto con diversa residenza anagrafica, questi, ai sensi della disciplina sull'ISSE sono ricondotti entrambi nella domanda, anche se non indicati dal richiedente,
 - è indicato nella domanda un unico coniuge, in deroga al comma precedente, qualora sussista un qualsiasi provvedimento di un'autorità giurisdizionale o di altra autorità in materia dei Servi Sociali, che dichiarano la necessità della condizione di separazione di fatto.

L'Ente provvederà conseguentemente all'assegnazione dell'alloggio, se riscontrato il possesso dei requisiti.

Titolo III - Provvedimenti estintivi dell'assegnazione

Art. 13 Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione dell'alloggio è disposto, anche su proposta dell'Ente gestore con motivato provvedimento del Settore comunale competente nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima.
2. A tal fine il Comune comunica all'assegnatario, con lettera raccomandata i fatti che giustificano il provvedimento, assegnandogli un termine di 30- giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.
3. Decorso il termine di cui al comma 2 il Comune provvede all'annullamento dell'assegnazione con conseguente risoluzione immediata del rapporto e del contratto di locazione.
4. il provvedimento di annullamento dell'assegnazione stabilisce il termine per il rilascio dell'alloggio non eccedente i trenta giorni. Tale provvedimento costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggi e non è soggetto a graduazione o proroghe. L'Ente gestore provvede ai successivi adempimenti.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di dichiarazione mendace e di documentazione risultata falsa.
6. L'assegnatario che si renda moroso, per almeno sei mesi, del pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie non ha diritto alla effettuazione della manutenzione straordinaria fino a quando non avrà adempiuto al pagamento delle quote sopra descritte, salvo i casi ove siano presenti pericoli per la privata e/o pubblica incolumità.

Art. 14 Decadenza o revoca dall'assegnazione

- I. Il Settore comunale competente dispone con motivato provvedimento anche, su proposta dell'ente gestore, la decadenza o revoca dall'assegnazione nei confronti di chi si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

- a) abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o sue pertinenze;
 - b) abbia violato le deposizioni sulla ospitalità di cui al successivo art. 17;
 - c) nel corso dell'anno lasci inutilizzato l'alloggio assegnatogli assentandosi per un periodo superiore a tre mesi continuativi, a meno che non sia espressamente autorizzato dall'ente gestore per gravi motivi familiari o di salute o di lavoro;
 - d) abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze;
 - e) abbia causato gravi danni all'alloggio e/o alle parti comuni dell'edificio;
 - f) abbia usato o abbia consentito a terzi di utilizzare l'alloggio e/o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari della pubblica sicurezza e della polizia locale;
 - g) abbia perduto i requisiti di accesso all'ERP di cui all'art.7;
 - g) sia moroso per almeno sei mensilità del canone di locazione o quote condominiali;
2. La decadenza o la revoca dell'assegnazione avviene comunque per tutti gli altri casi previsti dal presente regolamento e dalle normative vigenti;
 3. L'Ente gestore invia preavviso di decadenza o revoca all'assegnatario che si trovi in almeno una delle condizioni di cui al comma 1 ed al Comune ai fini dell'emanazione del provvedimento di decadenza o revoca dall'assegnazione. Il Comune provvede all'emissione del provvedimento.
 4. Al provvedimento di decadenza o revoca si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 13, commi 2, 3 e 4.
 5. L'Ente gestore dispone il rilascio degli alloggi e provvede al loro recupero nei confronti degli occupanti per i quali sia stata decisa la decadenza, nonché nei casi di mancato rinnovo del contratto per inadempimento per mancata corresponsione del canone di locazione e delle spese relative agli oneri accessori secondo quanto stabilito dall'Ente gestore.

Titolo IV - Gestione degli alloggi

Art. 15

Consegna dell'alloggio e stipula del contratto di locazione

1. Gli alloggi, che di volta in volta si renderanno disponibili, saranno assegnati dall'Ufficio competente Casa del Comune di Siracusa, secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria – che conserverà efficacia fin all'eventuale successivo aggiornamento - ai sensi dell'art. 11 D.P.R. 1035/72 e previa verifica della sussistenza, al momento dell'assegnazione, dei requisiti che hanno determinato la collocazione ed il punteggio in graduatoria.
2. Il contratto di locazione sarà stipulato dall'Ente Gestore dell'alloggio assegnato, il quale determinerà il canone di locazione dovuto dagli assegnatari secondo le vigenti disposizioni di legge.
3. L'assegnatario, prima della consegna dell'alloggio, deve presentarsi per la sottoscrizione del contratto di locazione presso la sede dell'Ente gestore, nel giorno indicato con lettera raccomandata o nel provvedimento di assegnazione, salvo comprovato e documentato impedimento. La mancata sottoscrizione del contratto comporta la cancellazione dalla graduatoria.
4. Dopo la stipula del contratto, l'Ente Gestore procede alla consegna dell'alloggio all'interessato o alla persona da lui delegata. La consegna deve essere comunicata al Comune che ha effettuato l'assegnazione.
5. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 (trenta) giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dall'Ente Gestore a seguito di motivata istanza. L'inosservanza da parte dell'assegnatario del termine predetto comporta la decadenza dall'assegnazione.
6. Gli effetti e la durata del contratto di locazione sono subordinati alla sussistenza dei requisiti per la permanenza nell' ERP, alla mancata sussistenza delle condizioni di decadenza e di inadempimento contrattuale. Nel caso l'Ente Gestore accerti la mancanza dei requisiti per la permanenza nell' ERP o la presenza di cause di decadenza ne da immediata comunicazione al Comune per i provvedimenti di competenza. Il provvedimento di decadenza del Comune costituisce titolo di risoluzione immediata del contratto di locazione.

Art. 16

Subentro nella titolarità degli alloggi ERP. Procedura per l'ampliamento.

1. In caso di decesso dell'assegnatario o di suo allontanamento spontaneo o coatto(cambio di residenza, emigrazione in altro Comune, incarcerazione, provvedimento dell'Autorità Giudiziaria), subentrano nell'assegnazione e nel conseguente contratto di locazione i componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e che abbiano convissuto continuamente fino al momento del decesso e/o allontanamento, purché in possesso dei requisiti previsti per la permanenza nell'E.R.P., i familiari indicati all'art. 12.
2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si procede alla voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione, anche provvisoria del giudice. A tal fine il coniuge a favore del quale il giudice ha disposto l'assegnazione dell'abitazione inoltra apposita comunicazione all'Ente gestore, entro sessanta giorni dalla decisione del giudice.
3. Con il subentro il nuovo assegnatario assume i diritti e gli obblighi relativi al rapporto di locazione che facevano capo all'assegnatario precedente.
4. Qualora venga accertata l'assenza dei requisiti per il subentro, il Comune procede, previo avvio del procedimento, alla pronuncia di decadenza dell'assegnazione.
5. Il nucleo assegnatario originario può essere ampliato a seguito di:
 - a) aumento dei componenti del nucleo familiare avvenuto dopo l'assegnazione dell'alloggio a seguito di nascita di figli. Entrano, conseguentemente, a far parte del nucleo familiare, ad ogni effetto del rapporto locativo, i figli legittimi, quelli naturali riconosciuti, adottati e affilati, dell'assegnatario e degli altri componenti del nucleo familiare originario;
 - b) matrimonio di componenti il nucleo assegnatario;
 - c) ricongiungimento dei figli;
 - d) unione civile tra persone anche dello stesso sesso e/o convivenza di fatto;
 - e) accoglienza nell'abitazione di ascendenti e affini in linea ascendente, purché ultra sessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore all' 80% per cento;
 - f) affidamento stabilito con provvedimento giudiziario.
6. Non è consentita l'attivazione del procedimento di ampliamento nei confronti di persone precedentemente fuoriuscite dal nucleo familiare assegnatario, con contestuale cambio di residenza.
7. L'avvio della convivenza è stato comunicato all'Ente Gestore con apposita dichiarazione di inizio coabitazione finalizzata all'ampliamento, con contestuale richiesta di iscrizione anagrafica dei nuovi componenti.
8. Il nucleo ampliato, composto dai componenti il nucleo originano e dai soggetti a favore dei quali è richiesto l'ampliamento, risulti in possesso dei requisiti richiesti per la permanenza all' ERP dalle leggi Regionali e Nazionali di riferimento, sia al momento della presentazione della dichiarazione di inizio coabitazione finalizzata all'ampliamento che al momento del rilascio dell'autorizzazione finale all'ampliamento;
9. il nucleo assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone di locazione e/o oneri accessori;
10. nei confronti dell'assegnatario non sia in corso un procedimento volto alla dichiarazione di revoca o decadenza;
11. le persone per le quali si richiede l'ampliamento del nucleo non siano già assegnatari di alloggio ERP, salvo il caso di rinuncia all'assegnazione dell'altro alloggio da parte di tutti i componenti del nucleo. In questo caso, fatto salvo il rispetto dei limiti per la permanenza all' ERP, è assicurato l'ampliamento del nucleo al termine del periodo biennale, anche qualora il richiedente e i componenti il suo nucleo familiare decedano prima del predetto termine;
12. entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di due anni di stabile convivenza dalla data della dichiarazione di inizio coabitazione al fine del rilascio dell'autorizzazione all'ampliamento, l'assegnatario

inoltri apposita domanda di ampliamento all'Ente Gestore e sussistano i requisiti di permanenza nell'ERP del nucleo familiare, la regolarità nel pagamento del canone di locazione e della posizione in ordine ad eventuali procedimenti di revoca o decadenza

13. L'Ente Gestore, mediante proprio personale ed il Comune mediante il servizio di Polizia Municipale, verificano l'effettiva continuità e stabilità della convivenza, per il periodo di almeno due anni.
14. Il Comune o l'Ente gestore delegato o incaricato provvede all'emanazione del provvedimento di autorizzazione o di diniego all'ampliamento del nucleo familiare entro sessanta giorni dalla conclusione delle verifiche compiute a seguito della presentazione della domanda di ampliamento.

Art. 17 Ospitalità

1. È ammessa, previa motivata comunicazione dell'assegnatario all'Ente Gestore l'ospitalità non superiore a sei mesi di:
 - familiari in caso di immigrazione, purché l'alloggio risulti adeguato agli standard abitativi,
 - persone non facenti parte del nucleo familiare dello stesso assegnatario, purché l'ospitalità sia finalizzata all' assistenza per l'accertata invalidità e il soggetto ospitato non faccia di tale luogo la propria dimora abituale.
2. L'ospitalità è ammessa per periodi superiori a sei mesi nel caso in cui il soggetto sia ospitato ai fini dell'assistenza continuativa a favore di un componente del nucleo familiare e l'invalidità che necessita di assistenza continuativa è accertata dalle competenti autorità. In tali casi il soggetto ospitato può eleggere tale luogo quale domicilio. L'ospitalità non deve determinare sovraffollamento come definito dal presente regolamento;
3. l'ospitalità non produce effetti amministrativi ai fini del subentro, del cambio alloggio e della determinazione del reddito familiare.
4. In caso di accertamento di violazione dei commi precedenti il soggetto gestore diffida l'assegnatario a ripristinare la situazione regolare entro trenta giorni dalla notifica della diffida. In caso di inottemperanza alla diffida il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione previa segnalazione da parte del soggetto gestore.

Art. 18 Rilascio Alloggio

In caso di dichiarazione di risoluzione del contratto, da parte dell'Ente preposto, da farsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero da persone e cose nel termine loro assegnato. Resteranno a loro carico, oltre che le somme dovute a qualsiasi titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che sono maturati fino alla effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando in ogni caso, la rivalsa dell'Ente Gestore per danni e spese, in ogni caso sostenuti.

Resta comunque salvo il diritto dell'Ente a riscuotere, anche in via coattiva, i canoni e le quote accessorie rimaste insolute.

La consegna od eventuale riconsegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale.

Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del rapporto di locazione, salvo diversi termini e modalità specificatamente previsti.

Art. 19
Cambio consensuale Alloggio

Il cambio consensuale dell'alloggio, nei casi previsti dalla legge, è ammesso solo previa autorizzazione rilasciata dal Comune. Gli assegnatari interessati accettano gli appartamenti nelle condizioni in cui si trovano e gli oneri di riadattamento, riparazione e trasloco sono a carico esclusivo degli assegnatari. L'autorizzazione è subordinata alla regolarità del pagamento del canone di locazione e/o eventuali oneri condominiali

Art. 20
Mobilità abitativa

1. Il Comune e i soggetti gestori con apposita convenzione o protocollo di intesa individuano finalità e modalità relative all'indizione del bando di mobilità, i criteri di formazione della graduatoria e la durata di efficacia della graduatoria. In mancanza di convenzione o protocollo di intesa ciascun gestore procede relativamente al proprio patrimonio. La mobilità è ammessa da alloggi a canone sociale verso alloggi a canone sociale.
2. Possono partecipare al bando gli affittuari in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione, la cui richiesta di cambio di alloggio sia motivata da:
 - a) Variazione del nucleo familiare che danno luogo a sovraffollamento o sottoutilizzo dell'alloggio
 - b) Malattia del richiedente o di componenti del nucleo familiare per la quale la permanenza nell'alloggio assegnato comporti grave disagio, da attestarsi mediante apposita relazione dei servizi sociali territoriali;
 - c) Necessità di avvicinamento al posto di lavoro;
 - d) Ricongiungimento con parente invalido o avvicinamento a parente, anche ricoverato, bisognoso di cura e/o assistenza materiale o sanitaria;
 - e) Gravi e documentate necessità del richiedente o del nucleo familiare accertate dai servizi sociali territoriali;
 - f) Nuclei familiari in cui siano presenti uno o più componenti affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino un handicap grave ovvero una percentuale di invalidità superiore all' 80%, certificata ai sensi della legislazione vigente
3. Sono ammessi cambi consensuali, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio di ERP.

Art. 21
Occupazione senza titolo

1. Ai fini del presente regolamento si intende occupante senza titolo chiunque occupi un alloggio ERP senza esserne legittimato da un provvedimento di assegnazione o da altro equivalente atto della pubblica amministrazione.
2. L'Ente proprietario dispone il rilascio degli alloggi ERP nei confronti degli occupanti senza titolo. A tal fine diffida preventivamente l'occupante, con lettera raccomandata, a rilasciare l'alloggio entro 15..... giorni e gli assegna lo stesso termine, per la presentazione di deduzione scritte e di documenti. Il provvedimento con cui è disposto il rilascio costituisce titolo esecutivo e non è soggetto a graduazioni o proroghe
3. In caso di occupazione con violenza o effrazione, l'Ente proprietario intima immediatamente il rilascio dell'alloggio, dando un termine non superiore a 48 ore Tale intimazione costituisce titolo esecutivo che non è soggetto a graduazioni o proroghe. Si provvede al recupero dell'alloggio occupato in via amministrativa ovvero con ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 633 del codice penale
4. La Polizia Municipale in riferimento agli specifici compiti fissati dalla legge effettua i controlli richiesti

dagli Uffici competenti o di iniziativa, per verificare il corretto uso e la titolarità degli occupanti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica allontanando immediatamente eventuali abusivi ed eseguendo i provvedimenti di decadenza o sgombero anche coattivamente.

5. Chiunque occupi senza titolo un alloggio ERP non può chiedere la residenza nello stesso, ne gli allacciamenti ai pubblici servizi, ai sensi dell'art. 5 del Decreto legge 28.3.2014 n. 47 convertito nella Legge 23.5.2014, n. 80. Gli atti emessi in violazione di tali divieti sono nulli a tutti gli effetti di legge

Art. 22 **Edifici a proprietà mista**

1. L'Ente gestore può assumere o continuare l'amministrazione di stabili a proprietà mista previa verifica della sussistenza dei requisiti ai sensi dell'articolo 1136 del Codice Civile.
2. Gli affittuari degli alloggi di E.R.P. compresi negli stabili a regime condominiale, hanno il diritto di voto in luogo dell'Ente gestore limitatamente alle deliberazioni relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi e a quelle relative agli interventi di manutenzione a carico degli affittuari medesimi.
3. Nei documenti contabili dall'Ente gestore sono evidenziate le situazioni di proprietà mista per singoli edifici o complessi immobiliari e le relative quote di partecipazione alle spese condominiali.

Titolo V - Norme finali e

transitorie Art. 23 **Norme transitorie**

1. I contratti di locazione stipulati precedentemente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento possono essere rinnovati alla loro prima scadenza fiscale (ancorché già intervenuta) qualora non sussistano le condizioni di decadenza previste dell'art.14
2. Ai fini del censimento, dall'approvazione del presente regolamento sarà necessaria una attività di accertamenti, da parte del Corpo di P.M., di ogni singola unità abitativa, propedeutica per una mappatura di tutti gli inquilini.

Il Resp. del Servizio
(Geom. A. Spatola)

SPATOLA Firmato
digitalmente da
SPATOLA ANDREA
ANDREA Data: 2023.03.27
11:31:27 +02'00'

Il Dirigente
(Arch. M. Dimartino)

Marcello
Dimartino
27.03.2023
12:10:09
GMT+01:00