

COMUNE DI SORRADILE

PROVINCIA DI ORISTANO

REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA PER LA LOCAZIONE
A CANONE MODERATO

Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 09 del 07.05.2021

ART.1 OGGETTO

Il presente regolamento ha per oggetto le modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato.

ART.2 FORME DI ASSEGNAZIONE

Gli alloggi di edilizia per la locazione a canone moderato sono assegnati mediante pubblico concorso indetto dal Comune, a seguito di istanza, sulla base di specifica graduatoria. La prima graduatoria, provvisoria, determinata secondo quanto indicato nel presente regolamento è predisposta, da apposita Commissione, previo avviso pubblico da emanarsi da parte del Comune entro 30 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART.3 BANDO GENERALE DI CONCORSO

All' assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune. Fino all' approvazione delle graduatorie relative ai nuovi bandi di concorso gli alloggi vengono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti. I bandi di concorso finalizzati alla formazione delle graduatorie debbono essere pubblicati e affissi per almeno 15 giorni consecutivi all' albo pretorio on-line del Comune. A detti bandi di concorso dovrà essere assicurata la massima pubblicità nei modi più idonei ed opportuni, anche attraverso:

- affissione di manifesti in luoghi pubblici;
- diramazione comunicati mediante impianto di diffusione sonora.

Il bando di concorso deve specificare:

- a) i requisiti di carattere generale per la partecipazione al concorso ;
- b) le condizioni soggettive ed oggettive attributive di punteggio ;
- c) le norme per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ;
- d) i documenti da allegare alla domanda;
- e) il termine per la presentazione delle domande.

ART.4 CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Le domande di assegnazione debbono essere redatte sull' apposito modulo predisposto, che è scaricabile sul sito internet www.comune.sorradile.or.it ovvero è in distribuzione presso le sedi di ricezione delle domande; le domande possono essere inoltrate a mani, con Racc. R/R o mediante posta elettronica certificata. Esse devono indicare e/o documentare anche con autocertificazione:

- la composizione del nucleo familiare per il quale si chiede l'assegnazione;
- i dati personali (anagrafici, reddituali e lavorativi) di ciascun componente ove richiesto;
- il possesso dei requisiti richiesti e di cui all'allegata **Tabella A**;
- le condizioni per l'attribuzione dei punteggi tra quelle previste nell'allegata **Tabella B**.

I requisiti e le condizioni di punteggio dovranno essere posseduti alla data di presentazione della domanda oltre che dal richiedente anche dagli altri componenti il nucleo per il quale si chiede l'assegnazione, ove previsto.

Il richiedente sottoscrittore la domanda, verrà considerato referente del nucleo a tutti gli effetti,

amministrativi e gestionali. In caso di decesso dell'intestatario della domanda, o negli altri casi in cui l'intestatario non faccia più parte del nucleo familiare, hanno diritto al subentro i componenti del nucleo familiare indicato nella stessa, fra i quali andrà individuato un nuovo referente. I requisiti per accedere all'edilizia a canone moderato sono da riferirsi ai soli soggetti specificati nella relativa istanza di assegnazione qualora questa individui come soggetti interessati all'accesso solamente uno o parte dei componenti del nucleo anagrafico. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, ci si uniforma alla decisione, anche provvisoria, del giudice.

La ricezione della domanda di alloggio e della relativa documentazione è effettuata fornendo agli interessati le necessarie informazioni per la correttezza formale e sostanziale della stessa.

- Non possono presentare domanda di assegnazione, per 2 anni dall'esecutività del relativo atto,

i nuclei che siano stati dichiarati decaduti dall'assegnazione di alloggio per:

- abbandono senza gravi motivi dell'alloggio per oltre 6 mesi, ovvero per averlo sublocato in tutto o in parte o per averne mutato la destinazione d'uso;
- aver adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali o per gravi violazioni del regolamento d'uso;
- aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- non aver consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione;
- non aver consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;

-Non possono presentare domanda di assegnazione, per 10 anni dall'esecutività dell'atto di rilascio, i nuclei destinatari di un provvedimento di rilascio di alloggio per i casi di occupazione abusiva;

-Non possono presentare domanda di assegnazione per due anni e comunque finché dura la

Morosità i nuclei che siano decaduti dall'assegnazione per morosità;

-Non possono presentare domanda, per 2 anni dall'esecutività dell'atto di esclusione, coloro che non hanno accettato l'assegnazione o che, dopo l'accettazione, non hanno occupato l'alloggio entro 30 gg. Sono fatti salvi i casi di rinuncia motivata nonché di proroga all'occupazione concessa dal Comune per situazioni debitamente motivate.

ART.5 - CONDIZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

Ai fini dell'attribuzione del punteggio utile all'inserimento in graduatoria delle istanze di assegnazione pervenute, sono valutate le seguenti condizioni:

A) CONDIZIONI SOGGETTIVE

A.1) GIOVANI COPPIE

A.1.1) Nucleo familiare la cui costituzione è prevista entro un anno dalla presentazione della domanda

A.1.2.) Nucleo familiare la cui costituzione è avvenuta non oltre tre anni dalla presentazione della domanda

A.1.3.) Nucleo familiare la cui costituzione è avvenuta non oltre tre anni o è prevista entro un anno dalla presentazione della domanda e nel quale siano presenti uno o più minori a carico

A.2) ANZIANI Nucleo familiare, anche unipersonale, nel quale siano presenti persone che abbiano superato i 65 anni di età.

A.3) NUCLEI MONOPARENTALI A.3.1) Nuclei monoparentali, ossia composti da un solo genitore con un minore a carico.

A.3.2.) Nuclei monoparentali, ossia composti da un solo genitore con più minori a carico

A.4) NUCLEI CON MINORI A CARICO Nuclei familiari (non monoparentali) con figli minori a carico

A.4.1) NUCLEI familiari (monoparentali)

A.5 INVALIDITA'

A.5.1) presenza nel nucleo familiare di persone affette da menomazioni di qualsiasi genere, formalmente riconosciute dalle autorità competenti, che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 fino a 2/3

A.5.2) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3.

B) CONDIZIONI OGGETTIVE

B1) Situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente ed esistente alla data di pubblicazione del bando, dovuta a richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, nonché di collocamento a riposo di dipendente pubblico e privato che usufruisca di alloggi di servizio.

ART.6 ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE E COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

All'istruttoria delle domande provvede il Comune tramite apposita Commissione composta da :

Responsabile servizi sociali con funzioni di Presidente ;

Responsabile servizi tecnici con funzioni di Componente ;

Responsabile servizi finanziari con funzioni di Componente ;

Segretario Comunale con funzioni di Segretario ;

La commissione disciplina il proprio funzionamento. L'istruttoria verificherà la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda nonché l'esistenza della documentazione richiesta. Qualora si rendesse necessario effettuare accertamenti ovvero richiedere o acquisire documentazione integrativa, la commissione né dà comunicazione all'interessato. Qualora a seguito di accertamento o di altre notizie acquisite, ovvero di elementi oggettivi comunque raccolti, risultasse l'inattendibilità o la non veridicità di quanto dichiarato, la commissione escluderà dalla graduatoria il richiedente segnalando altresì la pratica all'Autorità Giudiziaria in esecuzione di quanto previsto dalla vigente procedura in materia di autocertificazioni. La Commissione provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato nel modulo di domanda per la formazione di una graduatoria provvisoria. Avverso il collocamento in graduatoria o l'esclusione dalla graduatoria, può essere presentata opposizione nei termini previsti nel seguente articolo 7.

ART.7 FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

La commissione di cui al precedente articolo 6, entro 30 giorni dalla data di scadenza del bando di concorso, formula la graduatoria provvisoria. Tale graduatoria viene predisposta secondo i punteggi, così come individuati nella allegata Tabella B (Condizioni di punteggio) e tenendo presente i requisiti di cui all'allegata Tabella A. La graduatoria viene pubblicata sul sito internet e all'albo pretorio on-line del Comune per 15 giorni, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente. Della pubblicazione

viene data notizia attraverso i mezzi di informazione locale. Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione alla commissione entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al precedente comma. All' opposizione gli interessati hanno facoltà di allegare eventuali documenti integrativi a quelli presentati ai fini del concorso. Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio dell'opponente i documenti e i certificati che egli avrebbe potuto e dovuto presentare nei termini del concorso. Esaurito l' esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio. La data dei soggetti deve essere comunicata agli interessati, che hanno diritto di assistervi, con almeno dieci giorni di anticipo. La graduatoria è pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti dai successivi commi. All' aggiornamento delle graduatorie viene provveduto - per le assegnazioni di tutte le abitazioni che dovessero nel frattempo venire costruite o rendersi comunque disponibili - con cadenza almeno biennale e comunque entro 12 mesi dalla data di approvazione della deliberazione regionale di localizzazione dei programmi costruttivi, mediante bandi di concorso integrativi. A tali bandi possono partecipare sia coloro che, già iscritti in graduatoria, abbiano maturato condizioni atte a modificare tale pregresso ordine di iscrizione, sia i nuovi aspiranti all' assegnazione di alloggi. I soggetti iscritti nella graduatoria definitiva sono in ogni caso tenuti a rinnovare, a pena di decadenza, ogni quattro anni, negli appositi moduli, la domanda di mantenimento della pregressa iscrizione nelle graduatorie definitive dichiarando nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000, la permanenza dei precedenti requisiti e condizioni. Per la presentazione delle domande, la loro istruttoria, la formazione della graduatoria provvisoria e definitiva, valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

ART.8 DISPONIBILITA' E CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DA ASSEGNARE

Gli alloggi da utilizzare per le assegnazioni sono tutti gli alloggi di edilizia a canone moderato esistenti Alla locazione saranno destinati n. 2 alloggi per almeno 5 ANNI.

Il canone mensile di locazione, sia per gli alloggi destinati alla locazione è determinato in considerazione delle quotazioni immobiliari rilevate dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio in quanto non è stato stipulato alcun Accordo Territoriale sulle locazioni ad uso abitativo per il Comune di Oristano e paesi limitrofi (L. 431/98, art. 2 comma 3), fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative

ART.9 ABBINAMENTO DEGLI ALLOGGI – CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

La locazione degli alloggi avverrà secondo la tabella appresso indicata:

n° Alloggio Dati Catastali	Sup. Catastale S.U. mq	Prezzo di locazione al mq	Canone Annuo	Canone Mensile	NOTE
1) F. 11 mapp 199 sub. 4 Via Umberto n° 84	71,00 44,00	€ 25,00	1100,00 €	91,67 €	Importo da riportare al reddito del nucleo familiare
2) F. 11 mapp 199 sub. 5 Via Kennedy n° 3	86,00 44,80	€ 25,00	1120,00 €	93,33 €	Importo da riportare al reddito del nucleo familiare

Nel rispetto della graduatoria approvata, la concreta individuazione dell'immobile da assegnare a ciascun avente diritto avverrà sulla base del criterio proporzionale, tenendo conto del rapporto superficie Abitabile/numero componenti nucleo familiare.

ART.10 ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto è disposta, previa verifica del possesso, al momento dell'assegnazione, dei requisiti e della permanenza delle condizioni di punteggio di cui alle allegate

Tabelle A e B e dopo che l'interessato ha effettuato l'accettazione dell'alloggio. L'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio sono accertate dal Comune attraverso l'acquisizione d'ufficio della documentazione necessaria. Qualora sia accertata la perdita dei requisiti o il mutamento delle condizioni di punteggio, si determinerà l'esclusione dalla graduatoria o il mutamento della posizione nella stessa. Il Comune, attraverso l'ufficio preposto, può in qualsiasi momento effettuare accertamenti volti a verificare l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni di punteggio dichiarate nella domanda, nonché la loro veridicità. Il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi secondo l'ordine stabilito nella graduatoria vigente utilizzando il metodo di cui al precedente articolo 9.

ART. 11 STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Effettuata l'accettazione e l'assegnazione dell'alloggio, l'assegnatario è convocato con lettera Raccomandata per la firma del contratto di locazione. Qualora non si presenti senza giustificato motivo, il Comune provvede alla revoca dell'assegnazione. A garanzia degli obblighi contrattuali si prevede la costituzione di un deposito cauzionale **pari a due mensilità** da versare al momento dell'inizio del rapporto di locazione oppure la costituzione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa proposta dal Comune a carico del conduttore. Il deposito è produttivo di interessi legali liquidabili al momento del rilascio dell'alloggio salvo che non siano da utilizzare per saldare eventuale morosità o qualsiasi altra somma dovuta dall'assegnatario in conto ripristino dell'alloggio.

ART. 12 CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

L'alloggio viene assegnato in buono stato locativo o, a richiesta dell'assegnatario, nello stato di fatto, L'assegnatario deve occupare l'alloggio assegnato e consegnato entro i 30 gg. successivi alla consegna delle chiavi, salvo proroga da concedersi da parte del comune a seguito di motivata istanza da presentare entro i 30 gg. dalla consegna delle chiavi. La concessione della proroga non libera l'assegnatario - in possesso delle chiavi - dalla responsabilità per il pagamento del canone e di tutte le altre spese di conduzione relative all'alloggio assegnato, a partire dal 30° giorno dalla consegna delle chiavi. La mancata presentazione dell'assegnatario per la consegna delle chiavi, come pure la mancata occupazione stabile dell'alloggio nei tempi sopra indicati, si configurano a tutti gli effetti come grave violazione del regolamento del contratto di locazione e di conseguenza come inadempimento contrattuale perseguibile con la decadenza dall'assegnazione e la conseguente immediata risoluzione del contratto di locazione.

ART. 13 ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE

Il Comune dispone l'annullamento dell'assegnazione in contraddittorio con l'assegnatario nel ricorrere delle seguenti fattispecie:

- in caso di contrasto del provvedimento con la normativa vigente al momento dell'assegnazione
- in caso di assegnazione sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

Il provvedimento di annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine per il rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

ART. 14 DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Responsabile del servizio comunale competente nei confronti del nucleo assegnatario avente diritto che:

- abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnato;

- ne abbia mutato la destinazione d'uso. Si intende per mutamento della destinazione d'uso l'aver utilizzato l'alloggio per finalità diverse da quelle prettamente abitative, occupando concretamente - per l'esercizio di tali attività - la superficie prevalente dell'alloggio;
- abbia abbandonato l'alloggio assegnato, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi. Sono considerati gravi motivi che giustificano l'abbandono: la temporanea degenza presso una struttura ospedaliera o istituto di riposo o di accoglienza o presso familiari ed il temporaneo allontanamento dall'alloggio per motivi di lavoro o di studio, per detenzione in carcere, per affidamento di minori;
- abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali. Si ritiene configurabile il presupposto allorché sia accertato dai competenti organi di polizia giudiziaria l'effettuazione di attività illecite nell'alloggio e l'utilizzo dello stesso come base operativa di attività in contrasto con la normativa penale;
- abbia gravemente contravvenuto al regolamento d'uso degli alloggi;
- abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;
- si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi;
- abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione.
- si sia reso inadempiente rispetto alla periodica richiesta di informazioni e documentazione per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti per la permanenza.

Il Comune accerta con cadenza annuale la permanenza dei requisiti di assegnazione anche attraverso la richiesta all'assegnatario delle informazioni o della documentazione non in possesso del Comune e che non possono essere acquisite d'ufficio presso altre Amministrazioni. Nell'ambito di tali accertamenti rientrano anche quelli effettuati a campione ai sensi della vigente normativa per il controllo della veridicità delle autocertificazioni presentate dagli utenti, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste in materia. Qualora l'assegnatario non produca senza giustificato motivo la documentazione richiesta ovvero produca una documentazione parziale o palesemente inattendibile il Comune dichiara la decadenza con Determina del Responsabile del Servizio previa formale diffida ad adempiere :

- abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è sito l'alloggio assegnato o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. E' fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune;
- non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori incaricati e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso;
- non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;
- abbia opposto il secondo rifiuto – senza giustificato motivo - alla mobilità d'ufficio proposta per eliminare gravi condizioni di sotto utilizzo, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui lo stesso faccia parte, ovvero per altri gravi motivi da individuare con apposito regolamento;
- non abbia ottemperato entro 30 gg. all'invito a presentarsi per la consegna delle chiavi dell'alloggio assegnato, ovvero – dopo la consegna chiavi - non lo abbia occupato entro 30 gg. stabilmente (salvo proroga concessa dal Comune per comprovati motivi), ovvero lo abbia ceduto in tutto o in parte.

La decadenza è dichiarata dal Comune con provvedimento del Responsabile del servizio preposto assunto in contraddittorio con l'interessato entro 30 gg. dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui alle precedenti fattispecie.

La decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio nei casi di :

- abbandono ingiustificato dell'alloggio per oltre sei mesi;
- sublocazione in tutto o in parte dell'alloggio assegnato;
- mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio assegnato;
- uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali;
- gravi violazioni del regolamento d'uso degli alloggi;
- gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- morosità superiore a tre mesi;
- accesso nell'alloggio non consentito agli agenti accertatori e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso;
- gravi danni all'alloggio provocati dal non aver acconsentito l'esecuzione di opere di manutenzione.

La decadenza dichiarata nei casi di :

- perdita dei requisiti prescritti per l'assegnazione;
- superamento del limite di reddito per la permanenza
- inadempienza alla richiesta periodica di informazioni e documentazione;
- esecuzione di opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato salva rimozione nel termine assegnato;

comporta l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto. Il provvedimento di decadenza ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe.

ART. 15 SOSPENSIONE DALL'ASSEGNAZIONE

Nei confronti dell'assegnatario verso il quale, ai sensi della vigente normativa statale, sia stato disposto l'allontanamento, anche urgente, dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica, è dichiarata, con provvedimento del Responsabile del servizio preposto, la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio.

ART. 16 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di decadenza dall'assegnazione per i seguenti casi:

- abbandono ingiustificato dell'alloggio per oltre sei mesi,
- sublocazione in tutto o in parte dell'alloggio assegnato
- mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio assegnato
- uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali
- gravi violazioni del regolamento d'uso degli alloggi

- gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio
- morosità superiore a tre mesi
- accesso nell'alloggio non consentito agli agenti accertatori e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione dello stesso
- gravi danni all'alloggio provocati dal non aver acconsentito l'esecuzione di opere di manutenzione nonché in caso di annullamento dell'assegnazione.

Si ha l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal 365° giorno successivo alla data della esecutività della determina di decadenza nei casi di decadenza per :

- perdita dei requisiti prescritti per l'assegnazione
- superamento del limite di reddito per la permanenza
- inadempienza alla richiesta periodica di informazioni e documentazione
- esecuzione di opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato salva rimozione nel termine assegnato
- il contratto inoltre è risolto quando l'assegnatario compia atti o si trovi in situazioni non consentita dal contratto di locazione o dai regolamenti ad esso connessi e non abbia ottemperato ad intimazioni del Comune per la messa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.

In modo particolare, si ha la risoluzione del contratto di locazione quando il nucleo assegnatario:

- non acconsente al cambio alloggio che si rende necessario per ristrutturazione da parte dell'ente proprietario o gestore dell'alloggio occupato o del relativo fabbricato;
- non prende in consegna l'alloggio assegnato;
- non occupa l'alloggio assegnato nel termine prestabilito;
- apporta modifiche, addizioni o innovazioni alla cosa locata senza il preventivo assenso del Comune;
- ceda in tutto o in parte l'alloggio assegnato;

In caso di risoluzione del contratto nei modi e nei termini previsti dalla legge, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e cose nei termini loro assegnati. L'atto con il quale il Comune dichiara la risoluzione del contratto ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe.

ART. 17 RILASCIO ALLOGGI DI EDILIZIA A CANONE MODERATO

Il Comune, con atto del Responsabile del Servizio interessato dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo previa formale diffida a rilasciare l'alloggio entro 30 gg. dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione ovvero a presentare entro lo stesso termine eventuali deduzioni scritte in merito al titolo di possesso. In caso di occupazione abusiva di alloggi da assegnare, il termine è ridotto di 15 gg, ed il Comune con provvedimento del Responsabile del Servizio interessato persegue gli occupanti senza titolo ai sensi dell'art. 633 del Codice Penale. Il provvedimento del Responsabile ha natura definitiva, indica il

termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe. In attesa del rilascio dell'alloggio, verrà richiesta ai sensi di legge un'indennità sia a titolo di corrispettivo per l'occupazione abusiva dell'alloggio sia a titolo risarcitorio.

ART. 18 DIRITTO ALL 'INFORMAZIONE

Il Comune avrà cura di promuovere tutte le iniziative atte a garantire il diritto all'informazione degli assegnatari rispetto alla gestione delle assegnazioni degli alloggi secondo le norme previste dal presente regolamento. Garantirà inoltre le adeguate forme di partecipazione in forma diretta o attraverso altre

Associazioni rappresentative degli interessi degli assegnatari. In modo particolare attiverà:

- iniziative pubblicitarie;
- divulgazione delle necessarie informazioni per mezzo dei media;
- istituzione di sportello dedicato;

Il Comune provvede al trattamento dei dati sensibili ai sensi del D.Lgs. 196/03 e del relativo regolamento comunale, per le finalità indicate dalla legge. Ai sensi del D.Lgs. 196/03 e del relativo regolamento comunale si provvede al trattamento dei dati richiesti o comunque acquisiti al solo scopo di favorire l'espletamento delle procedure previste dalla legge in materia di assegnazione e di decadenza.

ART. 19 SOTTOGRADUATORIE

La Giunta Comunale può, ogni anno, decidere di riservare una percentuale degli alloggi disponibili per l'assegnazione a favore di nuclei collocati in graduatoria che abbiano determinate caratteristiche tipologiche/sociologiche. L'atto della Giunta, debitamente motivato, dovrà indicare specificatamente le caratteristiche che dovranno avere i nuclei già inseriti in graduatoria per accedere alla sottograduatoria. Tali caratteristiche dovranno essere comunque quelle già previste e punteggiate nella Tabella B del presente Regolamento. L'ordine di priorità nella sottograduatoria sarà dato dal punteggio che i nuclei hanno conseguito nella graduatoria generale. La percentuale degli alloggi da destinare alle sottograduatorie non potrà superare comunque il 5% degli alloggi disponibili per l'anno. Ai nuclei in chiamata con la sottograduatoria sarà consentita la sola rinuncia per i giustificati motivi (Si intende motivato il rifiuto quando sia determinato da: esistenza di barriere architettoniche nell'alloggio o nel fabbricato in caso di componente del nucleo familiare inabile o di età superiore a 70 anni; necessità di vicinanza a luoghi di cura o di assistenza in caso di malattie gravi debitamente certificate). In caso di rinuncia per motivi diversi, il nucleo sarà escluso dalla graduatoria e perderà il proprio punteggio.

TABELLA A - REQUISITI PER L'ACCESSO

Possono presentare domanda di inserimento nelle graduatorie di aspiranti assegnatari, gli interessati in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato estero membro dell'Unione Europea o di uno Stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno di cui all'art. 40 del D.lgs 25 luglio 1998, n.286 e successive modifiche e integrazioni;
- b) residenza ovvero attività lavorativa principale o esclusiva nel Comune di Sorradile (Si intende per attività principale l'attività alla quale viene dedicato almeno 2/3 del tempo complessivo e dalla quale si ricava almeno 2/3 del reddito complessivo risultante dalla documentazione fiscale);
- c) non titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso, di abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio della Sardegna.

Come stabilito all'art. 2 lettera c) della Legge Regionale n. 13 del 06 Aprile 1989: "E' considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge del 27 luglio 1978 n. 392, non sia inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona. In caso di diritto di proprietà o usufrutto su alloggio inadeguato, si applica il disposto dell'articolo 9,

punto b. 2.2.)"; La titolarità di quota di alloggio, se adeguata in termini di superficie, è considerata come titolarità di alloggio adeguato;

d) non aver ottenuto, essi stessi, né altri componenti dello stesso nucleo familiare, agevolazioni pubbliche, concesse dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico, in qualunque forma per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni;

e) assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;

f) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice;

g) non occupare senza titolo un alloggio ERP;

h) reddito annuo complessivo del nucleo familiare (*) (**) compreso entro i limiti di seguito indicati:

reddito annuo superiore a € 2.520,00

limite massimo di reddito per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente,

€ 26.080,00

(*) Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultanti dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, nonché i redditi esenti ai fini IRPEF:

- 1) pensioni di invalidità civile, indennità di frequenza minori, cecità, sordomutismo;
- 2) indennità di accompagnamento;

- 3) Pensione sociale o assegno sociale;
- 4) Rendita INAIL;
- 5) Pensione di guerra o reversibilità di guerra;
- 6) Borse di studio universitarie;
- 7) LEGGE REGIONALE N°20/1997 – "Nuove norme inerenti provvidenze a favore degli infermi di mente e dei minorati psichici residenti in Sardegna;
- 8) LEGGE REGIONALE N°27/1983 – "Provvidenze a favore dei talassemici, degli emofilici e degli emolinfopatici maligni e neoplasie maligne L:R: n°9/2004 ”;
- 9) LEGGE REGIONALE N°11/1985 – "Nuove norme per le provvidenze a favore dei nefropatici"; 10) LEGGE N°448/1998 - Assegno di Maternità e nucleo familiare con tre figli minori; 11) sussidio baliatico ; 12) L.431/98 canoni locazione
- 13) altre entrate a qualsiasi titolo percepite.

(**) Il nucleo familiare (se non unipersonale) è inteso che risulta costituito dal richiedente, dal coniuge, anche se non convivente, non legalmente separato, dai figli conviventi a carico agli effetti fiscali. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, da oltre due anni, nonché, se conviventi per lo stesso periodo gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado. La convivenza si acquisisce alla data di iscrizione nello stato di famiglia anagrafico. Tale disposizione non si applica ai figli coniugati, conviventi con il nucleo dei genitori, ovvero alle giovani coppie, anche se in corso di formazione, ovvero ai figli maggiorenni non fiscalmente a carico, che partecipano al presente bando in modo autonomo (ossia che intendono staccarsi dai nuclei familiari d'origine). In questi casi nella domanda dovranno essere indicati solo i redditi dei partecipanti che intendono staccarsi dai rispettivi nuclei familiari per costituirne uno autonomo (es. Fidanzati che intendono sposarsi entro 1 anno dalla domanda, ciascuno dei quali convivente con il proprio nucleo familiare d'origine: nella richiesta di partecipazione dovranno essere indicati esclusivamente i dati anagrafici e reddituali dei due componenti la giovane coppia). Per il coniuge non legalmente separato, qualora fosse in atto un procedimento di separazione legale, i dati devono essere ugualmente indicati, con riserva di presentare successivamente, dichiarazione attestante l'intervenuta sentenza di separazione e relativa omologazione del Tribunale. I requisiti di partecipazione sono riferiti all'intero nucleo familiare e devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente Bando. I requisiti devono altresì permanere sino alla stipula del contratto di locazione. Qualora si tratti di locazione a termine con proprietà differita, i requisiti devono altresì essere posseduti al momento del contratto di compravendita dell'alloggio.

TABELLA B CONDIZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

A) CONDIZIONI SOGGETTIVE

A.1) GIOVANI COPPIE

A.1.1.) Nucleo familiare la cui costituzione è prevista entro un anno dalla presentazione della domanda documentazione da allegare alla domanda: dichiarazione dei nubendi di voler contrarre matrimonio **Punti 2**

A.1.2.) Nucleo familiare la cui costituzione è avvenuta non oltre tre anni dalla presentazione della domanda. documentazione da allegare alla domanda: dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante lo stato civile. **Punti 2**

A.1.3.) Nucleo familiare la cui costituzione è avvenuta non oltre tre anni o è prevista entro un anno dalla presentazione della domanda e nel quale siano presenti uno o più minori a carico.

documentazione da allegare alla domanda: dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante lo stato civile o relativa dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà/dichiarazione dei nubendi di voler contrarre matrimonio

Punti 4

Il Punteggio A.1.3) non è cumulabile con i punteggi A.1.1) e A.1.2)

A.2) ANZIANI

Nucleo familiare, anche unipersonale, nel quale siano presenti persone che abbiano superato i 65 anni di età. **Punti 2**

a) la convivenza con l'anziano deve sussistere da oltre 2 anni.

b) il punteggio non verrà attribuito nel caso di domanda presentata da soggetti che, ancorchè conviventi al momento della presentazione della domanda con anziani ultrasessantacinquenni intendano staccarsi da essi per costituire un nucleo autonomo.

A.3) NUCLEI MONOPARENTALI

A.3.1) Nuclei monoparentali, ossia composti da un solo genitore con un minore a carico. Non vengono considerati tali i nuclei composti da genitori anagraficamente conviventi anche se non sposati. In caso di genitore separato dovrà essere allegata copia della sentenza omologata della separazione. **Punti 4**

A.3.2.) Nuclei monoparentali, ossia composti da un solo genitore con più minori a carico. **Punti 5**

A.4) NUCLEI CON MINORI A CARICO

Nuclei familiari (non monoparentali) con figli minori a carico **Punti 3**

I punteggi A.3 e A.4 non sono tra loro cumulabili.

Il punteggio A.4) non è cumulabile con il punteggio A.1.3).

A.5) INVALIDITA'

A.5.1) presenza nel nucleo familiare anche unipersonale di persone affette da menomazioni di qualsiasi genere, formalmente riconosciute dalle autorità competenti, che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 fino a 2/3 **Punti 3**

A.5.2) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera handicappato il cittadino affetto da

menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3) **Punti 4**

I punteggi di cui ai punti A.5.1) e A.5.2) non sono tra loro cumulabili Documentazione da allegare:

copia sentenza o certificazione Asl riconoscimento percentuale invalidità N.B:

Il punteggio non verrà attribuito nel caso di domanda presentata da soggetti che, ancorché conviventi al momento della presentazione della domanda con persone invalide, intendano staccarsi da essi, per costituire un nucleo autonomo.

B) CONDIZIONI OGGETTIVE

B1) Situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente ed esistente alla data di pubblicazione del bando, dovuta a richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, nonché di collocamento a riposo di dipendente pubblico e privato che usufruisca di alloggio di servizio. **Punti 3**

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.

a carico dell' affittuario

- a) il mantenimento dell'immobile in modo da servire all'uso convenuto;
- b) la manutenzione ordinaria compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per il cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sua pertinenze e alle parti comuni
- c) Le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.;
- d) la disostruzione e disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti
- e) la pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori da parte di ditta qualificata nel settore;
- f) il mantenimento funzionale dei fori di areazione, che non devono mai essere coperti o otturati;

a carico del proprietario

- a) l' esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore a carico dell'inquilino
- b) la sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche previste da leggi e regolamenti;
- c) la sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile;
- d) adeguamento dell'impianto alle norme vigenti
- e) la sostituzione e le riparazioni di grondaie, tubi pluviali e colonne di scarico;
- f) la riparazione straordinaria della rete di fognatura,
- g) la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei terrazzi e dei camini ,e la sostituzione dei lucernari;
- h) la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere da lattoniere;
- i) il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne dello stabile;
- y) la revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;
- v) la manutenzione straordinaria degli impianti elettrico, idrico e del gas;
- w) la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;

Uso dell'alloggio

Gli assegnatari sono tenuti a:

- presentarsi per la consegna dell'alloggio assegnato nei tempi fissati dal Comune;
- occupare l'alloggio assegnato entro 30 giorni dalla data di consegna dell'alloggio;
- occupare stabilmente l'alloggio: nei confronti d'ichi abbia abbandonato l'alloggio, per un periodo superiore a tre mesi, il Comune procede alla pronuncia della decadenza dall'assegnazione salvo il riconoscimento di gravi motivi. A tale fine debbono valutarsi comprovate ragioni connesse a motivi di studio, lavoro, salute, affidamento di minori, detenzione in carcere o comunità;
- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. col senso di responsabilità e coscienza sociale che l'uso del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esige, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica;
- mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- osservare le norme di buon vicinato;
- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione: non è consentito l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie e commerci fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti. Non è consentito altresì l'utilizzazione dell'alloggio per scopi illeciti o immorali. È fatto divieto di sublocare in tutto o in parte l'alloggio e le relative pertinenze. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, di sublocazione ovvero di uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali, il Comune pronuncerà provvedimento di decadenza dall'assegnazione;
- sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi, e a tutela della loro sicurezza
- chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria fanno posti a carico dei responsabili e il Comune sarà e sente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- segnalare tempestivamente al Comune, indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico del Comune stesso o dell'utenza, 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 al Comune, anche al fine della copertura assicurativa;
- corrispondere alla richiesta di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare da trasmettere al Comune a fini conoscitivi e amministrativi;
- effettuare il cambio alloggio qualora questo si renda necessario per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o del fabbricato;

Agli assegnatari è fatto divieto di:

- utilizzare l'alloggio determinando condizioni di sovraffollamento del medesimo rispetto agli standard fissati dalla normativa in materia;
- cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato
- gettare nei W.C. e nei lavabi materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;

- tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose all'interno dell'abitazione;
- recare disturbo al vicinato con esalazioni, rumori o suoni molesti di qualsiasi natura;
- depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
- utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma,
- installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti;

CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO

Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato locativo, e comunque idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori. All'atto della consegna dell'alloggio e comunque non oltre 15 giorni dall'occupazione, l'assegnatario dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell'alloggio stesso, in mancanza di tali i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato del Comune e consegnato in copia all'assegnatario, completo di planimetria vistata dalle parti.

Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato del Comune e l'assegnatario. L'alloggio dovrà essere restituito, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso.

Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, oltre che dal rappresentante del Comune, da due testimoni. Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'assegnatario uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'alloggio risultasse danneggiato per sua colpa.

In generale saranno addebitati tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio modificato dall'assegnatario senza la preventiva autorizzazione e tutti quei lavori che avrebbero dovuti essere eseguiti dall'assegnatario stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti per sua incuria o negligenza.

Ai fini di cui sopra potrà essere utilizzato in modo parziale o totale l'eventuale deposito cauzionale richiesto all'assegnatario all'inizio della locazione.

Lavori di recupero di alloggi di risulta a carico di nuovi assegnatari

Il Comune riconosce la possibilità ai nuovi assegnatari che ne facciano richiesta di eseguire a loro cura e spese i lavori di recupero negli alloggi ottenuti in assegnazione. A tal fine si richiamano le condizioni previste all'art. 10 del presente regolamento circa le migliorie apportate al patrimonio edilizio.

In particolare si richiamano le seguenti condizioni:

- richiesta scritta di autorizzazione del Comune da parte dell'assegnatario
- assenso preventivo ed esplicito del Comune

- sottoscrizione di apposita convenzione dove devono essere riportati tutti gli elementi di cui al citato art. 10, eccetto le modalità relative al rimborso. Rispetto a queste ultime, in caso di lavori di recupero in alloggi di nuova assegnazione, il Comune:

- riconosce all'assegnatario, nei limiti dell'importo massimo ammesso a contributo, l'intera quota degli oneri sostenuti

- provvede al rimborso mediante pagamento in due rate semestrali, di cui la prima avrà decorrenza non inferiore a 60 giorni dalla data di rendicontazione finale delle opere e del positivo collaudo delle stesse. Il mancato rispetto di quanto indicato nella convenzione si configura per l'assegnatario a tutti gli effetti come violazione del presente regolamento e di conseguenza come inadempimento

Manutenzione a carico dell'assegnatario L'assegnatario è tenuto ad eseguire tutti quelle attività manutentive che gli competono ai sensi del Codice Civile e del regolamento per la ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatario utili a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso.

A tal fine l'assegnatario deve consentire l'accesso all'alloggio e alle pertinenze da parte degli incaricati del Comune onde verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra.

Per la manutenzione delle parti comuni l'assegnatario provvederà ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso l'autogestione o il condominio, se costituiti, o lo stesso Comune.

Qualora si rendesse necessario l'intervento in via sostitutiva del Comune per lavori di competenza dell'assegnatario, si provvederà al recupero a carico dell'assegnatario oltreché dei costi sostenuti anche dei servizi aggiuntivi prestati.

Manutenzione a carico del Comune

Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza del Comune secondo quanto previsto dal regolamento di ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatari.

In ogni caso il Comune, cui spetta il giudizio di opportunità degli interventi richiesti, fatti salvi interventi che attengono la sicurezza, deve motivare le cause dei mancati interventi.

Le segnalazioni per interventi all'interno degli alloggi e delle relative pertinenze, nonché nelle parti comuni dei fabbricati gestiti direttamente dal Comune, potranno avvenire:

a) in caso di urgenza mediante telefono, con la comunicazione del recapito, del numero di posizione dell'unità immobiliare oggetto della segnalazione e dell'utenza telefonica, se disponibile, del richiedente;

b) in via ordinaria mediante apposito modulo di segnalazione, da predisporre a cura del Comune, consegnato direttamente alla sede di servizio o tramite note scritte inviate per posta o email. Gli assegnatari hanno diritto ad avere una risposta circa le segnalazioni, nel termine di 30 giorni dalle stesse, salvo le urgenze per le quali va garantito, svolti gli opportuni accertamenti, l'intervento.

Qualora gli interventi di manutenzione a carico del Comune quale ente proprietario siano riconducibili alla mancata manutenzione ordinaria di competenza degli assegnatari, il Comune provvederà al recupero delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari e del costo dei servizi aggiuntivi prestati

Miglioramenti del patrimonio di edilizia pubblica

Gli assegnatari possono eseguire lavori all'alloggio e alle sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico e al fine di realizzare un miglioramento dei beni locati, previa richiesta scritta di autorizzazione al Comune.

Il consenso del Comune deve essere preventivo ed esplicito e comporta un indennizzo che viene riconosciuto all'assegnatario nei termini e nei modi di seguito riportati. Qualsiasi opera di miglioramento non fa sorgere in capo all'assegnatario alcun diritto patrimoniale, salvo che la sua realizzazione sia stata preventivamente ed esplicitamente approvata dal Comune secondo le modalità di cui al presente articolo.

A tale fine deve essere stipulata tra Comune ed assegnatario apposita convenzione che dovrà contenere, tra l'altro:

1) l'elenco sommario dei lavori, individuati e stimati dal Servizio Tecnico, con indicazione per ognuno del prezzo massimo riconosciuto, sulla base del capitolato di costi per le diverse tipologie di intervento che il Comune ha determinato. Tali lavori potranno riguardare, in linea di massima:

(a) pari al 50% mediante pagamento in due rate semestrali la prima della quali avrà decorrenza non inferiore a 60 giorni dalla data di approvazione della rendicontazione finale delle opere;

(b) pari all'80% mediante scomputo dai canoni di locazione con accredito massimo del 50% del canone mensile determinato annualmente, fino al completo rimborso. Nei casi di riconsegna delle chiavi dell'alloggio per qualsiasi motivo, si considererà concluso il rimborso alla data della riconsegna stessa.

Il rimborso potrà essere effettuato solo sui canoni. Qualora l'utente sia esonerato dal pagamento di una qualsiasi somma di canone, o al momento dell'inizio del rimborso o al momento della determinazione annuale del canone, si procederà alla restituzione dell'indennizzo con la modalità di cui al punto (a)

8) il riconoscimento che tutte le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, senza ulteriori pretese da parte dell'assegnatario.

9) la condizione che l'eventuale morosità maturata a qualsiasi titolo dall'assegnatario, le spese legali connesse all'azione giudiziale di recupero nonché tutti i danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, saranno integralmente compensati con quanto a lui dovuto per i miglioramenti utilmente apportati.

10) la condizione che durante il periodo concordato di esecuzione dei lavori, l'inquilino esenta il Comune da qualsiasi responsabilità per eventuali danni occorsi alla sua persona, a terzi, o a beni di sua proprietà.

11) la facoltà per l'assegnatario di ottenere sulla quota a suo carico i benefici fiscali previsti dalle leggi vigenti per interventi di recupero del patrimonio edilizio

12) la presa d'atto che il mancato rispetto degli obblighi posti nella convenzione si configura come violazione del regolamento del contratto di locazione.

Il canone sarà calcolato con riferimento alle migliorie apportate.

La realizzazione di opere o lavori che comportino comunque la trasformazione della cosa, la perdita della sua autonomia per connessione funzionale ad altro immobile ovvero che realizzino la creazione di una nuova entità immobiliare, purché espressamente approvati dal Comune, rientrano nella disciplina prevista dai commi precedenti.

Non sono riconosciuti indennizzi per miglioramenti antecedenti all'entrata in vigore del presente regolamento.

Danni cagionati all' alloggio, pertinenze e parti comuni

Saranno addebitati agli assegnatari le spese occorrenti per riparare i danni causati volontariamente o per colpa, negligenza e cattivo uso degli appartamenti, degli impianti e delle parti comuni.

Gli assegnatari risponderanno altresì dei danni causati dai componenti il nucleo familiare o da persone che, a qualsiasi titolo, occupino l'alloggio.

Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare il responsabile espletati gli opportuni accertamenti e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione sarà addebitata d'ufficio a tutti gli assegnatari del fabbricato o dei fabbricati interessati.

Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari, il Comune fa eseguire i lavori necessari e pone a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese

Sono altresì a carico degli assegnatari le spese connesse a danni causati per impedimento all'esecuzione dei lavori disposti dal Comune negli alloggi occupati. La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

Il Comune per i casi sopraindicati provvederà ad addebitare non solo le spese di ripristino ma anche gli oneri dei servizi aggiuntivi prestati che ammonteranno al 30% del costo di ripristino debitamente documentato. Gli incaricati del Comune e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno accedere negli

alloggi in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi e per l'esecuzione dei lavori predisposti.

Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario

Per nucleo familiare avente diritto si intende l'insieme delle persone a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione, nonché di quelle entrate successivamente per ampliamento del nucleo assegnatario originario

Subentro e Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è riconosciuto a favore di tutti i componenti del nucleo avente titolo, purché stabilmente conviventi. Il diritto al subentro è riconosciuto in particolare a favore del nucleo avente diritto originario, nonché a favore dei nuovi soggetti che entrano successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione per i motivi di seguito specificati:

- sopravvenienza di figli
- matrimonio
- accoglienza nell'abitazione di ascendenti e affini in linea ascendente
- affidamento stabilito con provvedimento giudiziario
- stabile convivenza riconosciuta ai sensi di quanto precisato nei commi successivi

Ai fini della modifica del nucleo assegnatario, per stabile convivenza si intende quella more uxorio e quella fra persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità che abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

La stabile convivenza deve essere comunicata al Comune nel momento in cui si determina, attestando l'avvenuta acquisizione della residenza anagrafica e producendo la nuova situazione economica/patrimoniale (Ise/Isee) dell'intero nucleo familiare comprensivo dei soggetti conviventi;

Il Comune verifica la continuità e la stabilità della convivenza per un periodo di almeno quattro anni, accertando in primo luogo l'acquisizione della residenza anagrafica.

A seguito di tali verifiche il Comune autorizza la modifica della composizione del nucleo assegnatario. In presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate, facendo riferimento a situazioni sociali ed economiche seguite dai servizi sociali e riconducibili a quelle previste e punteggiate nelle graduatorie di assegnazione, il Comune, in caso di decesso dell'assegnatario, può concedere il subentro al convivente prima che siano trascorsi i quattro anni previsti.

Dal mese successivo alla comunicazione dell'avvio della stabile convivenza si procede alla verifica periodica dei requisiti di permanenza previsti.

Non determinano in nessun caso modifica della composizione del nucleo assegnatario avente titolo né hanno diritto al subentro coloro che coabitano con il nucleo assegnatario per prestare assistenza a componenti del nucleo stesso, a fronte di regolare contratto di lavoro, anche se hanno acquisito la residenza anagrafica.

In caso di subentro il Comune individua, eventualmente su segnalazione, all'interno del nucleo stesso, un referente cui fare riferimento al solo fine dei rapporti amministrativi. Il subentro non comporta voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza. In caso di separazione, scioglimento, di cessazione degli effetti civili del matrimonio si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione anche provvisoria del giudice

In caso di subentro o di ampliamento del nucleo assegnatario, le variazioni gestionali hanno decorrenza dal mese successivo alla richiesta dell'assegnatario ovvero dal mese successivo a quello in cui l'evento si è verificato, se sono apportate d'iniziativa del Comune. Il Comune procede annualmente d'ufficio alla verifica dei requisiti per la permanenza nell'alloggio nonché alla identificazione e aggiornamento del nucleo avente diritto, apportando con la decorrenza e nei termini sopraindicati le variazioni gestionali e quelle relative al canone di locazione.

I soggetti entrati successivamente nel nucleo assegnatario, compresi quelli in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, sono tenuti altresì al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni

Ospitalità temporanea e coabitazione

È ammessa l'ospitalità per periodi brevi e temporanei di soggetti estranei al nucleo assegnatario, nonché la coabitazione per assistenza a componenti del nucleo assegnatario a fronte di regolare contratto di lavoro. Sia per l'ospitalità che per la coabitazione sopra citata non è necessaria autorizzazione da parte del Comune.

Si considerano ospiti coloro che occupano l'alloggio senza acquisizione della residenza anagrafica; mentre la coabitazione di cui ai commi precedenti può comportare anche l'acquisizione della residenza anagrafica. Al di fuori di quanto previsto per le stabili convivenze di cui all'articolo precedente e le coabitazioni sopra indicate, non sono ammesse occupazioni continuative. Queste si configurerebbero come cessione parziale di alloggio e quindi come grave violazione del presente regolamento perseguibile nei termini e nei modi precisati al successivo art. 15. L'ospitalità e la coabitazione citata nel presente articolo non comportano rideterminazione del canone, in nessun caso comportano modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono titolo al subentro. Gli ospiti e gli occupanti a qualsiasi titolo dell'alloggio, comunque,

sono tenuti al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni del fabbricato. La morosità che dovesse maturare a tale titolo sarà considerata, ad ogni effetto, a carico dell'intero nucleo assegnatario. Gli ospiti e gli occupanti a qualsiasi titolo dell'alloggio sono tenuti altresì al rispetto delle norme previste dal presente regolamento. La violazione di dette norme comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 15 a carico del nucleo avente titolo.

Violazioni del Regolamento

In casi di mancato rispetto di quanto fissato nel presente Regolamento, all'assegnatario che, diffidato, perserverasse nell'inosservanza, verrà addebitato un importo pari ad € 80, salvo successivi aggiornamenti, quale rimborso delle spese sostenute dal Comune per i sopralluoghi e più in generale per i servizi aggiuntivi prestati. La replicata inosservanza delle disposizioni del presente regolamento potrà inoltre comportare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione contrattuale. In caso di violazione delle norme previste dall'articolo 8, Manutenzione a carico degli assegnatari, articolo 11, Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni, il Comune procederà in contraddittorio con il responsabile alla formale contestazione dell'addebito assegnandogli un termine perentorio di 30 giorni per consentirgli la presentazione di eventuali controdeduzioni scritte. Il comune procederà, in caso contrario, ad intervenire direttamente recuperando a carico del responsabile stesso sia i costi di ripristino che gli oneri per i servizi aggiuntivi prestati. Resta salva l'applicabilità delle procedure di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

Norme finali

Il presente regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra il Comune e gli assegnatari, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia l'utenza che il Comune al pieno rispetto delle norme in esso contenute. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, le parti fanno riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alla normativa applicabile all'edilizia residenza.