

# **Vademecum inquilini**

**Insula**

# Vademecum inquilini

- **Urp** - Ufficio relazioni con il pubblico
- Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di **edilizia residenziale pubblica**
- **manuale d'uso** degli alloggi e schema di ripartizione, fra comune e utenti, degli oneri accessori di gestione e di manutenzione

## Insula

# Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di **edilizia residenziale pubblica**

## **CAPO I – Disposizioni generali**

art. 1 - Ambito di applicazione

art. 2 - Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

## **CAPO II – Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica**

art. 3 - Norme per l'assegnazione degli alloggi

art. 4 - Contenuti del bando di concorso e modalità di presentazione della domanda

art. 5 - Istruttoria della domanda e formazione della graduatoria

art. 6 - Commissione

art. 7 - Punteggi di selezione della domanda

art. 8 - Graduatoria definitiva di assegnazione

art. 9 - Assegnazione dell'alloggio

art. 10 - Scelta e consegna degli alloggi

art. 11 - Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa (15)

art. 12 - Subentro nella domanda e nell'assegnazione

art. 13 - Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

art. 14 - Ospitalità temporanea

## **CAPO III – La gestione della mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica**

art. 15 - Programmi della mobilità

art. 16 - Formazione della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità

art. 17 - Gestione della mobilità

## **CAPO IV – Norme per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica**

art. 18 - Applicazione del canone di locazione

art. 19 - Utilizzazione entrate canoni di locazione

art. 20 - Verifica periodica del reddito

art. 20 bis - Pubblicazione del reddito

art. 21 - Fondo sociale e servizi accessori

art. 22 - Morosità nel pagamento del canone

## **CAPO V – Autogestione**

art. 23 - Alloggi soggetti ad autogestione

art. 24 - Partecipazione dell'utenza

art. 25 - Alloggi in amministrazione condominiale

## **CAPO VI – Annullamento, decadenza e risoluzione contrattuale**

art. 26 - Annullamento dell'assegnazione

art. 27 - Decadenza dell'assegnazione

art. 28 - Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito

art. 29 - Occupazione e cessione illegale degli alloggi

## **CAPO VII – Norme transitorie e finali**

art. 30 - Deliberazioni comunali.

art. 31 - Adempimenti in materia di documentazione

art. 32 - Piani particolari per il recupero di alloggi

art. 33 - Modifica dell'articolo 21 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10, in materia di IACP comunali

art. 34 - Norma finale

art. 35 - Norma transitoria

art. 36 - Abrogazione

# CAPO I – Disposizioni generali

## art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le norme contenute nella presente legge si applicano a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici, comprese le aziende municipalizzate dipendenti dagli enti locali, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle Province o dei Comuni, nonché agli alloggi acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.
2. Le norme della presente legge si applicano altresì:
  - a) agli alloggi realizzati o acquistati dai Comuni con fondi previsti dalle leggi 15 febbraio 1980, n. 25, 25 marzo 1982, n. 94, 5 aprile 1985, n. 118, 23 dicembre 1986, n. 899 e della legge regionale 28 agosto 1986, n. 45; (1)
  - b) alle case parcheggio e ai ricoveri provvisori dal momento in cui siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati o destinati, e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
3. Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:
  - a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
  - b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata-convenzionata;
  - c) di servizio, e cioè quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa mediante disciplinare e senza contratto di locazione;
  - d) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
  - e) destinati a case albergo, comunità, o comunque ad attività assistenziali;
  - f) di cui all'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.
4. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge i Comuni possono procedere alla esclusione degli alloggi di loro proprietà, purché non realizzati a totale carico dello Stato, rientranti nelle categorie di cui ai commi 1 e 2, ma che per le modalità di acquisizione, per la destinazione funzionale, per la caratteristica dell'utenza insediata o da insediare, con particolare riguardo alle esigenze di specifiche categorie sociali, o per particolari caratteri di pregio storico-artistico, non siano utilizzati o utilizzabili ai sensi della presente legge.
5. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge gli enti gestori devono trasmettere alla Giunta regionale il censimento degli alloggi di cui ai commi 1, 2 e 4.
6. Gli enti gestori provvedono a trasmettere annualmente alla Giunta regionale gli eventuali aggiornamenti del censimento di cui al comma 5.

## art. 2 - Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

1. I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono i seguenti:
  - a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea. Il cittadino di altri Stati è ammesso se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali e se è iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro. Il requisito della reciprocità non è richiesto se il cittadino di altri Stati svolge o abbia svolto nell'anno precedente la data di scadenza del bando di concorso, attività lavorativa in conformità alla normativa vigente;
  - b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali compresi in tale ambito, o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un unico ambito territoriale;
  - c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio/i o parti di essi per i quali il sei per cento del valore catastale complessivo sia superiore al cinquanta per cento di una pensione minima Inps annua, ubicato in qualsiasi Comune del territorio nazionale; (2)
  - d) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato

con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato e da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o distrutto senza dar luogo al risarcimento del danno;

e) reddito annuo complessivo del nucleo familiare in misura non superiore ad euro 22.388,00, importo annualmente rivalutato sulla base della variazione assoluta dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Il reddito è da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come sostituito dall'articolo 2, comma 14, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifiche, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi di cui all'articolo 8 del dpr 22 dicembre 1986, n. 917 "Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi" e successive modificazioni, dedotti gli oneri di cui all'articolo 10 del citato decreto di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dall'ultima dichiarazione presentata. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo è ridotto di lire un milione per ogni componente oltre i due, sino ad un massimo di 6 milioni di lire. La riduzione si applica anche per i figli a carico oltre alla riduzione per gli stessi prevista dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457; (3)

f) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma;

g) non occupare senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

- 1 bis. In deroga al disposto di cui al comma 1, lettera b), gli appartenenti alle forze dell'ordine possono partecipare al bando di concorso purché risiedano e prestino servizio nella provincia del comune cui si riferisce il bando, ovvero risiedano nella provincia del comune cui si riferisce il bando, ma prestino servizio in altra provincia della Regione del Veneto e la distanza tra la sede di servizio ed il comune cui si riferisce il bando non superi, in quest'ultima ipotesi, i novanta chilometri. (4)
2. Il dirigente regionale della struttura competente in materia provvede, ogni anno, all'aggiornamento del limite di reddito sulla base della variazione assoluta dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. (5)
  3. I lavoratori emigrati all'estero che intendano partecipare a concorsi per l'assegnazione di alloggi di cui al presente Titolo, indicano il Comune prescelto in una dichiarazione raccolta da un rappresentante consolare che rilascia apposito certificato da allegare alla domanda.
  4. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima dalla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati conviventi anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla assistenza di persone presenti nel nucleo familiare stesso con le condizioni soggettive di cui al comma 1, lettera a), numeri 4 e 5 dell'articolo 7. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa nel nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni precedenti alla data di pubblicazione del bando di concorso e risultare da certificazione anagrafica.
  5. Per il cittadino di paese non appartenente all'Unione europea, sono considerati componenti del nucleo familiare i familiari per i quali è stato chiesto il ricongiungimento in conformità a quanto previsto dalla normativa statale vigente.
  6. I requisiti devono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle lettere c), d), f) e g) da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data di scadenza del termine di presentazione della domanda del bando di concorso, nonché al momento della assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto. Il requisito di cui alla lettera e) deve permanere alla data della assegnazione con riferimento al limite vigente in tale momento. Il requisito di cui alla lettera c) sussiste anche qualora l'alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato da diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato.

# CAPO II - Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

## **art. 3 - Norme per l'assegnazione degli alloggi**

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto, di norma, annualmente dai singoli Comuni entro il 30 settembre.
2. I Comuni ai quali, al bando annuale immediatamente precedente, non siano pervenute domande o che non abbiano alloggi da assegnare, possono rinviare l'emanazione del bando annuale previsto dandone comunicazione alla Giunta regionale. In ogni caso, la validità della graduatoria definitiva di cui all'articolo 5, non può essere superiore ai due anni successivi alla pubblicazione.
3. I Comuni interessati pubblicano il bando di concorso all'albo pretorio e ne assicurano la massima pubblicità con le forme ritenute più idonee.
4. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e urgenti esigenze abitative o per tutelare le esigenze di specifiche categorie sociali, la Giunta regionale può autorizzare, su proposta del Comune, l'emanazione di bandi speciali con l'indicazione di eventuali requisiti aggiuntivi e/o specifici.

## **art. 4 - Contenuti del bando di concorso e modalità di presentazione della domanda**

1. Il bando di concorso deve indicare:
  - a) l'ambito territoriale;
  - b) i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica prescritti dall'articolo 2;
  - c) le modalità per la determinazione dei canoni di locazione;
  - d) il termine di trenta giorni per la presentazione della domanda, che per i lavoratori emigrati all'estero è di quarantacinque giorni;
  - e) i documenti da produrre contestualmente alla domanda, non in possesso o non certificabili dal Comune salvo quanto previsto dal comma 3.
2. La domanda, da presentarsi al Comune nei termini indicati dal bando, è redatta su apposito modello predisposto dalla Giunta regionale che contiene l'indicazione dei requisiti posseduti nonché dalle condizioni soggettive e oggettive del nucleo familiare che danno diritto a punteggio.
3. Le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) d), f) e g) del comma 1 dell'articolo 2 da parte del concorrente e dei requisiti di cui alle lettere c), d) e g) dello stesso articolo 2 da parte dei componenti il suo nucleo familiare, sono attestati mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15. Il requisito di cui alla lettera e) deve essere documentato con copia dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata agli uffici imposte oppure, ove non sia prevista, con produzione di copia della documentazione fornita dal datore di lavoro per ciascun componente il nucleo familiare.
- 3 bis. Il concorrente deve attestare l'eventuale iscrizione alla Camera di Commercio di qualsiasi componente il nucleo familiare e/o lo stato di disoccupazione. (6)

## **art. 5 - Istruttoria della domanda e formazione della graduatoria**

1. Il Comune che ha indetto il bando procede all'istruttoria delle domande verificando la completezza e la regolarità delle stesse e della documentazione richiesta.
2. Entro novanta giorni dalla data di scadenza del bando, il Comune provvede all'attribuzione dei punteggi e alla formazione e approvazione di una graduatoria provvisoria.

3. Per l'esecuzione delle funzioni di cui ai commi 1 e 2 i Comuni possono avvalersi, previa convenzione, delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (Ater) territorialmente competenti o delle Aziende comunali ove esistano. Nell'ipotesi di avvalimento delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale l'istruttoria è demandata ad apposita commissione istituita presso l'Ater territorialmente competente, costituita dal Presidente della Giunta regionale. La commissione è composta da:
  - a) un rappresentante designato dall'ANCI provinciale;
  - b) un rappresentante designato dall'Ater territorialmente competente;
  - c) un rappresentante designato dalle Associazioni degli assegnatari più rappresentative a livello regionale, d'intesa tra le medesime. (7)
- 3 bis. Ai componenti della Commissione spetta, con onere a carico dei Comuni, il compenso previsto dall'articolo 6 comma 5. Nella prima seduta i componenti della Commissione provvedono a nominare il Presidente. Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza di due componenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente. (8)
4. A parità di punteggio le domande di assegnazione sono collocate in graduatoria in ordine crescente in relazione al reddito del nucleo familiare di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e). In caso di ulteriore parità si procede mediante sorteggio.
5. Ai fini della valutazione del possesso da parte dei concorrenti del requisito del reddito di cui alla lettera e), comma 1, dell'articolo 2, quando il reddito documentato ai fini fiscali appaia inattendibile, il Comune trasmette agli uffici imposte, per gli opportuni accertamenti, la relativa documentazione. In tal caso il concorrente viene collocato in graduatoria con riserva fino alla conclusione dell'accertamento.
6. Nella graduatoria sono indicate anche le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.
7. Dopo l'approvazione, la graduatoria provvisoria con l'indicazione del punteggio conseguito è immediatamente pubblicata nell'Albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi con l'indicazione dei modi e dei termini per ricorrere.
8. Agli emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria provvisoria, del punteggio e della posizione conseguita, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.
9. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria nonché, per gli emigrati all'estero, nei quarantacinque giorni successivi dall'invio a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno della comunicazione di cui al comma 8, gli interessati possono presentare ricorso alla commissione di cui all'articolo 6. Il ricorso è depositato presso il Comune.
10. Entro dieci giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione dei ricorsi, il Comune trasmette alla commissione di cui all'articolo 6 la graduatoria provvisoria unitamente ai ricorsi presentati.

#### **art. 6 - Commissione**

1. Il Presidente della Giunta regionale costituisce in ogni provincia con proprio decreto una commissione per l'assegnazione degli alloggi che dura in carica cinque anni. Il Presidente della Giunta regionale può costituire la commissione ricevute le designazioni di almeno due dei componenti di cui al comma 2, oltre al Presidente.
2. La commissione è composta da:
  - a) un magistrato ordinario o amministrativo, anche in quiescenza, designato dal Presidente della Corte d'Appello o dal Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio ovvero da un funzionario regionale o degli Enti locali, con qualifica non inferiore a dirigente od equiparata, designato dalla Giunta regionale, con funzioni di presidente; (9)
  - b) il Sindaco del Comune interessato o Presidente dell'Azienda comunale ove esista o loro delegato;

- c) il Presidente dell'Ater o un suo delegato;
  - d) un rappresentante delle associazioni degli assegnatari più rappresentative a livello regionale designato d'intesa fra le medesime;
  - e) un dipendente regionale esperto in materia di edilizia residenziale pubblica designato dalla Giunta regionale.
- 2 bis. Con il decreto di cui al comma 1 sono nominati i componenti supplenti che vengono convocati per le sedute della commissione nel solo caso di assenza o impedimento dei titolari. Ai componenti supplenti è dovuto il compenso di cui al comma 5. (10)
3. Spetta alla commissione:
- a) decidere sui ricorsi;
  - b) esprimere parere sulle proposte per l'annullamento dell'assegnazione e sulle proposte per la decadenza di cui agli articoli 26 e 27.
4. Le funzioni di segretario della commissione sono svolte da un dipendente dell'Ater territorialmente competente.
5. Ai componenti della commissione spetta il rimborso delle spese e un gettone di presenza per ogni giornata di seduta pari a quello previsto per i consiglieri comunali dei comuni con popolazione superiore a 300.000 abitanti, che per il Presidente deve essere maggiorato del cinquanta per cento.
6. L'onere finanziario di cui al comma 5 e il costo delle ore di lavoro del dipendente dell'Ater con funzioni di segretario della commissione sono carico dei Comuni e sono ripartite in proporzione al numero dei ricorsi avanzati e dei pareri espressi.

#### **art. 7 - Punteggi di selezione della domanda**

1. La graduatoria definitiva e la graduatoria di assegnazione sono formate sulla base dei punteggi assegnati e dei criteri di priorità sottoindicati, riferiti al concorrente ed al suo nucleo familiare:
- a) *condizioni soggettive:*
- 1) presenza nel nucleo familiare di lavoratore dipendente in costanza di versamento Gescal:
    - 1.1) con anzianità di contribuzione fino ad anni cinque: punti 1;
    - 1.2) con anzianità di contribuzione inferiore o uguale ad anni dieci: punti 3;
    - 1.3) con anzianità di contribuzione superiore ad anni dieci: punti 5;
 il pensionato da lavoro subordinato o suo erede e il lavoratore dipendente in cassa integrazione o disoccupato, è assimilato al lavoratore dipendente in costanza di versamento Gescal;
  - 2) nucleo familiare il cui reddito annuo convenzionale non superi l'importo di una pensione minima Inps: punti 4;
  - 3) presenza nel nucleo familiare di una o più persone di età superiore a sessanta anni: punti 1;
  - 4) presenza nel nucleo familiare di una o più persone di età superiore a sessanta anni, non autosufficienti, riconosciute tali con certificazione da parte degli organi competenti: punti 4;
  - 5) presenza nel nucleo familiare di una o più persone portatrici di handicap certificata dagli organi competenti: punti 5; ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio si considera portatore di handicap il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa uguale o superiore ai due terzi, riconosciuta ai sensi della vigente normativa;
  - 6) nuclei familiari di emigrati che dichiarino nella domanda di rientrare in Italia per stabilirvi la residenza: punti 2;
  - 7) nucleo familiare composto da cinque o più unità: punti 2;
  - 8) nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più minori a carico: punti 3;
  - 9) coppie che abbiano contratto matrimonio da non oltre un anno dalla data di pubblicazione del bando o che contraggano matrimonio entro un anno e comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio: punti 2;
  - 9 bis) anzianità di collocazione nella graduatoria definitiva di cui all'articolo 8: punti 0,5

per anno fino ad un massimo di 5 punti; (11)

10) condizioni da stabilire con delibera del Consiglio comunale in rapporto alle particolari situazioni presenti nel proprio territorio: punti da 1 a 8; (12)

le condizioni di cui ai numeri 3) e 4) della presente lettera non sono tra loro cumulabili;

*b) condizioni oggettive:*

1) situazione di grave disagio abitativo accertata da parte delle autorità competenti ed esistente da almeno un anno dalla data di scadenza del bando, dovuta a:

1.1) abitazione impropria o procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica secondo quanto previsto dall'articolo 7, primo comma, numero 1, lettera a) del dpr 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modificazioni e integrazioni: punti 5;

1.2) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto di almeno due unità: punti 2;

1.3) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari composti da una sola unità: punti 1;

1.4) presenza di barriere architettoniche in alloggio occupato da portatori di handicap motorio: punti 1;

la condizione, di cui al numero 1) della presente lettera, non è richiesta quando la sistemazione precaria derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dalla autorità competente, o a seguito di sistemazione precaria derivante dall'esecuzione di un provvedimento di rilascio non intimato per inadempienza contrattuale;

2) situazioni di disagio abitativo esistente alla data di scadenza del bando dovuto a:

2.1) abitazione in alloggio sovraffollato documentato dall'autorità competente sulla base dei seguenti parametri:

2.1.1) da due a tre persone a vano utile esclusi servizi e cucina se inferiore a mq. 14: punti 1;

2.1.2) da più di tre persone a vano utile esclusi servizi e cucina se inferiore a mq. 14: punti 2;

2.2) abitazione in alloggio antigienico da certificarsi dalla competente autorità secondo quanto previsto dall'articolo 7, primo comma, numero 4), lettera b) del dpr 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modificazioni e integrazioni: punti 2;

2.3) richiedenti il cui alloggio debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio, nonché per qualsiasi altra condizione oggettiva che renda impossibile l'uso dell'alloggio; ovvero richiedenti che dimostrino di essere privi di alloggio da almeno un anno: punti 5.

Le condizioni di cui ai numeri 1.1) e 2.2) della presente lettera non sono tra loro cumulabili.

2. Per ciascuna classe di punteggio le domande di assegnazione vengono collocate in graduatoria secondo quanto stabilito all'articolo 5, comma 4.

### **art. 8 - Graduatoria definitiva di assegnazione**

1. La commissione di cui all'articolo 6, entro novanta giorni dal ricevimento della documentazione trasmessa ai sensi dell'articolo 5, comma 10, assume le decisioni sui ricorsi e le comunica al Comune che provvede alla redazione e approvazione della graduatoria definitiva.
2. La graduatoria definitiva di assegnazione è pubblicata con le stesse modalità previste per la graduatoria provvisoria di cui all'articolo 5.

**art. 9 - Assegnazione dell'alloggio**

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto è disposta con ordinanza del Sindaco del Comune territorialmente competente dopo aver verificato la permanenza nell'aspirante assegnatario dei requisiti di cui all'articolo 2. Il requisito di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), deve permanere alla data della assegnazione con riferimento al limite vigente a tale data.
2. Gli enti gestori sono tenuti a comunicare al Comune territorialmente competente gli alloggi disponibili entro otto giorni dalla data di disponibilità.
- 2 bis. Gli alloggi disponibili sono suddivisi tra le aree di cui all'articolo 18, comma 1, lettere A) e B) in proporzione al numero di aspiranti assegnatari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica collocati nelle aree medesime. (13)
3. L'assegnazione degli alloggi avviene, ove possibile, nel rispetto dei seguenti parametri relativi alla superficie utile:
  - a) mq. 46 per una persona;
  - b) mq. 60 per due persone;
  - c) mq. 70 per tre persone;
  - d) mq. 85 per quattro persone;
  - e) mq. 95 per cinque persone;
  - f) oltre mq. 110 per più di cinque persone.
4. Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto dal comma 3 quando le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione e degli assegnatari interessati a eventuali cambi di alloggi consentano, a giudizio del Comune e dell'ente gestore, soluzioni valide ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e nei casi di presenza di handicappati gravi.
5. Qualora all'atto dell'assegnazione non sia ancora concluso l'accertamento previsto dall'articolo 5, comma 5, resta salva la facoltà di procedere alle assegnazioni dei concorrenti utilmente collocati in graduatoria.
6. Qualora il Comune non provveda all'assegnazione entro novanta giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, per tutto il tempo eccedente è tenuto a corrispondere all'ente gestore un corrispettivo pari al canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392. (14)

**art. 10 - Scelta e consegna degli alloggi**

1. Il Sindaco invita, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, i concorrenti utilmente collocati nella vigente graduatoria definitiva alla scelta dell'alloggio, e fissa in accordo con l'ente gestore, il giorno per la scelta dello stesso.
2. La scelta degli alloggi è effettuata, tenuto conto dei parametri indicati all'articolo 9, comma 3, dagli assegnatari o da persona all'uopo delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria di assegnazione. In caso di mancata presentazione ingiustificata l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio a essi proposto.
4. In caso di rinuncia ritenuta giustificata l'interessato non perde il diritto all'assegnazione e alla scelta degli alloggi che siano successivamente ultimati o che comunque si rendano disponibili.
5. Il Sindaco in caso di rinuncia non determinata da gravi e documentati motivi, esclude il concorrente dalla graduatoria.
6. Effettuata la scelta da parte dei concorrenti il Sindaco provvede per l'ordinanza di assegnazione.

7. L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal Sindaco, provvede con lettera raccomandata con avviso di ricevimento alla convocazione dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.
8. L'alloggio deve essere occupato dall'assegnatario entro trenta giorni dalla consegna, ovvero entro quarantacinque giorni se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi dall'ente gestore a seguito di motivata istanza.

#### **art. 11 - Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa (15)**

1. Il Consiglio comunale può riservare un'aliquota non superiore al quindici per cento degli alloggi da assegnare annualmente con proprio provvedimento per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa quali pubbliche calamità, sfratti esecutivi, sgombero di unità abitative da recuperare, o per provvedere a favore di particolari categorie sociali. Tale limite può essere elevato, previa autorizzazione della Giunta regionale, nei Comuni ad alta tensione abitativa.
2. I beneficiari degli alloggi riservati devono possedere i requisiti di cui all'articolo 2.
3. L'assegnazione degli alloggi di cui al comma 1, è effettuata con ordinanza del Sindaco con le modalità stabilite dalle deliberazioni comunali di cui all'articolo 30.
4. Un'ulteriore aliquota pari al dieci per cento è riservata per assegnazioni annuali a favore delle forze dell'ordine. Qualora tale aliquota rimanga totalmente o parzialmente inutilizzata per mancanza di interessati, la disponibilità è attribuita ai cittadini: inabili in modo permanente al lavoro, donne separate o di stato civile libero con figli fiscalmente a carico. Nel caso in cui la suddetta aliquota rimanga inutilizzata in quanto frazione di unità, la stessa viene aggiunta a quella degli anni successivi sino al raggiungimento dell'unità abitativa. (16)
- 4 bis. L'ente gestore è tenuto, con riferimento all'aliquota di cui al comma 4, a determinare, sulla base dei propri programmi, il numero di alloggi da assegnare alle forze dell'ordine. (17)
5. Le assegnazioni di alloggi a favore delle forze dell'ordine sono effettuate dall'ente gestore, sulla base di una graduatoria formata, entro il 31 marzo di ogni anno, dalla prefettura territorialmente competente, e sono equiparate alla concessione di alloggi di servizio. Ferma restando l'applicazione del canone di locazione di cui all'articolo 18, le assegnazioni decadono con la cessazione dell'assegnatario dal servizio. Nel caso che la cessazione del servizio sia dovuta a infermità è concessa, previa domanda da parte dell'interessato, una proroga fino a tre anni dalla decadenza dell'assegnazione. Se la cessazione del servizio è dovuta al decesso dell'assegnatario si applicano, per la durata di tre anni, le disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 12. (18)
6. Nelle situazioni di emergenza abitativa di cui al comma 1, il Comune può procedere, in deroga ai commi 2 e 3, a sistemazioni provvisorie che non possono eccedere la durata di due anni.

#### **art. 12 - Subentro nella domanda e nell'assegnazione**

1. In caso di decesso del concorrente all'assegnazione o dell'assegnatario subentrano nella titolarità della domanda i componenti del nucleo familiare come definito dall'articolo 2 e secondo l'ordine ivi indicato, purché la convivenza prescritta abbia avuto inizio almeno due anni prima dalla data di decesso. Il diritto al subentro è riconosciuto a favore dei componenti il nucleo anche in caso di abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario limitatamente agli appartenenti al nucleo originario o a quello modificatosi per accrescimenti naturali o nei casi previsti dall'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c), e) e f).
2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice.

3. In caso di cessazione della convivenza more uxorio, il genitore cui sia stata giudizialmente affidata la prole, qualora non assegnatario, subentra nell'assegnazione dell'alloggio e ha diritto a ottenere la voltura del contratto di locazione da parte dell'ente gestore.

### **art. 13 - Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario**

1. Ai fini dell'estensione del diritto al subentro a favore di nuovi soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione, al di fuori degli accrescimenti naturali, l'assegnatario presenta apposita domanda al Sindaco del Comune competente e all'ente gestore.
2. Entro novanta giorni dalla presentazione della suddetta richiesta, il Comune provvede ad aggiornare la composizione del nucleo familiare originario dandone comunicazione all'assegnatario richiedente, previo accertamento da parte dell'ente gestore che l'inclusione dei nuovi componenti del nucleo di cui al comma 3 non comporti la perdita dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio.
3. L'ampliamento del nucleo familiare è possibile al di fuori degli accrescimenti naturali, esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) matrimonio;
  - b) adozione di minore;
  - c) convivenza more-uxorio anche con figli naturali, riconosciuti; (19)
  - d) rientro nel nucleo familiare del coniuge dell'assegnatario che, già componente del nucleo medesimo abbia poi abbandonato l'alloggio;
  - e) rientro nel nucleo familiare del figlio che abbia abbandonato l'alloggio solo nell'ipotesi in cui l'assenza si sia protratta per un periodo di tempo non superiore a cinque anni, secondo quanto attestato da certificato storico anagrafico;
  - f) ricongiungimento familiare per i cittadini di paesi non appartenenti all'Unione europea ottenuto in conformità alla normativa statale vigente.
4. L'ampliamento del nucleo familiare costituisce, per il nuovo componente autorizzato, diritto al subentro alle condizioni di cui all'articolo 12 con relativa applicazione della normativa per la gestione degli alloggi. L'eventuale variazione del canone decorre dal mese successivo alla richiesta di ampliamento, se autorizzata dal comune. (20)

### **art. 14 - Ospitalità temporanea**

1. È ammessa l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a quattro mesi. Qualora la ospitalità si protragga per un periodo superiore a quattro mesi anche non consecutivi nell'arco dell'anno solare, l'ospitalità è ammessa esclusivamente previa autorizzazione del comune e contestuale segnalazione dell'assegnatario all'ente gestore.
2. La mancata richiesta di autorizzazione entro quindici giorni dal superamento del termine di cui al comma 1, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio del canone dovuto, il cui importo va versato nel fondo sociale di cui all'articolo 21.
3. Dal quarto mese di permanenza nell'alloggio, l'ente gestore provvede ad integrare il canone di locazione con una indennità di occupazione determinata in considerazione della capacità reddituale della persona ospitata.
4. L'ospitato non acquista la qualifica di assegnatario né alcun diritto al subentro in nessun momento, sia nei confronti dell'assegnatario sia nei confronti dell'ente gestore. (21)

# CAPO III – La gestione della mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica

## **art. 15 - Programmi della mobilità**

1. Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione e sovraffollamento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, i Comuni d'intesa con gli enti gestori, sulla base dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio edilizio, predispongono biennialmente un programma di mobilità dell'utenza da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli resisi disponibili, ovvero con la previsione di un'aliquota di quelli di nuova assegnazione.
2. Il programma di mobilità viene formato sulla base della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità formata con i criteri indicati all'articolo 16.

## **art. 16 - Formazione della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità**

1. La graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità è formata attraverso la pubblicazione periodica di appositi bandi da emanarsi a cura dei Comuni.
2. Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio degli alloggi, indirizzate al Comune, corredate dalle motivazioni e dai dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare, vengono valutate dal Comune che deve tener conto delle seguenti priorità:
  - a) inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani, o di portatori di handicap o di persone comunque affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria;
  - b) situazioni sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo come definito al comma 3 dell'articolo 9, secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
  - c) esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura e assistenza qualora trattasi di anziani o handicappati;
  - d) ulteriori motivazioni di rilevante gravità.

## **art. 17 - Gestione della mobilità**

1. Il Comune sulla scorta della graduatoria degli aspiranti alla mobilità di cui all'articolo 16, formula il programma della mobilità per l'attuazione del quale tiene conto delle preferenze in ordine alla scelta della zona di residenza da parte degli assegnatari, stabilendo il numero e la percentuale degli alloggi resisi disponibili o di nuova costruzione da destinare alla mobilità.
2. Il Comune comunica, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, agli assegnatari interessati il loro inserimento nel programma della mobilità e l'alloggio che si propone per il cambio.
3. Gli interessati, entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 2, possono presentare opposizione al Comune.
4. Il Comune esamina le opposizioni entro trenta giorni dal ricevimento e decide in ordine alle stesse in via definitiva. Il mancato rispetto del cambio, disposto in via definitiva, comporta la perdita per l'assegnatario del diritto al cambio. Resta salvo il diritto di partecipare a successivi programmi di mobilità.
5. Gli alloggi resisi disponibili e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilità, qualora

non siano utilizzati entro trenta giorni dal rilascio dell'autorizzazione, vengono assegnati sulla base della graduatoria di assegnazione di cui all'articolo 8.

6. Su richiesta degli interessati sono comunque consentiti cambi consensuali tra assegnatari, con l'autorizzazione dell'ente gestore, previa verifica dell'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.
7. Nell'ambito del territorio regionale, il cambio di alloggio è autorizzato previa intesa tra il Comune di provenienza e quello di destinazione.
8. In caso di necessità di provvedere allo sgombero di unità abitative per la realizzazione di programmi di recupero da parte degli enti pubblici, è consentita l'attuazione di un piano di mobilità straordinario per il trasferimento dei nuclei familiari occupanti gli alloggi da recuperare. La mobilità viene attuata in accordo con l'ente gestore, e disposta con ordinanza del sindaco. Il trasferimento potrà essere definitivo o transitorio fino al rientro nell'alloggio recuperato. L'ordinanza del Sindaco ha valore esecutivo. L'ente gestore, sulla base dei redditi degli assegnatari, concorre alle spese di trasloco.
9. Il Comune può autorizzare cambi di alloggio in deroga alla disciplina contenuta nel presente articolo, qualora, dovendo far fronte a casi peculiari e gravi, i tempi necessari per espletare la regolare procedura possano arrecare un grave pregiudizio all'assegnatario o all'ente gestore.
10. Per l'esecuzione delle funzioni di cui al presente articolo e all'articolo 16, i Comuni possono avvalersi, previa convenzione, delle Ater territorialmente competenti o delle Aziende comunali, ove esistano.

# CAPO IV – Norme per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

## art. 18 - Applicazione del canone di locazione

- i. Fino alla revisione generale del classamento delle unità immobiliari urbane di cui al decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni nella legge 24 marzo 1993, n. 75 e successive modifiche e integrazioni, per la determinazione del canone di locazione gli assegnatari sono collocati nelle seguenti aree:
  - a) Area di protezione:

canone sociale pari alle seguenti percentuali del reddito fiscale (22) del nucleo familiare, quale somma dei redditi fiscali (23) risultanti dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti del nucleo familiare, e comunque non inferiore al quattro per cento di mezza pensione minima Inps; il canone non può comunque essere superiore al cinquanta per cento del canone calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392: (24)

A.1. quattro per cento agli assegnatari con reddito fiscale (25) non superiore all'importo corrispondente ad una pensione minima Inps;

A.2. sei per cento agli assegnatari con reddito fiscale (26) non superiore all'importo compreso fra il limite individuato alla lettera A.1. e quello corrispondente a due pensioni minime Inps.

Il reddito fiscale (27) di cui all'area di protezione A) deve derivare nella misura minima del settantacinque per cento da lavoro dipendente, pensione e/o percepito ai seguenti titoli: trattamento di cassaintegrati, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali e assegno del coniuge separato o divorziato. (28)
  - b) Area sociale:

canone di riferimento calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392:

B.1. diminuito del venticinque per cento agli assegnatari con reddito convenzionale non superiore al limite di euro 10.846,00. (29)

B.2. Nella misura del cento per cento agli assegnatari con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1 e lo stesso aumentato del quarantatré per cento. (30)

B.3. Aumentato del venti per cento agli assegnatari con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1 e lo stesso aumentato dal quarantatré per cento fino al settantacinque per cento. (31)

In ogni caso per i nuclei familiari il cui reddito deriva prevalentemente, e quindi in misura superiore al settantacinque per cento da lavoro dipendente, il canone non può incidere sul reddito fiscale (32) del nucleo familiare per una aliquota superiore alle seguenti percentuali:

    - a) dieci per cento qualora il nucleo familiare sia composto da quattro o più persone;
    - b) undici per cento qualora il nucleo familiare sia composto da meno di quattro persone. (33)
  - c) Area di decadenza:

canone di locazione calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392:

C.1. aumentato del cinquanta per cento agli assegnatari con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1 aumentato del settantacinque per cento e lo stesso limite aumentato del cento per cento; in ogni caso per i nuclei familiari il cui reddito deriva prevalentemente in misura superiore al settantacinque per cento da lavoro dipendente, il canone non può incidere sul reddito fiscale (34) del nucleo familiare per una aliquota superiore al quattordici per cento; (35)

C.2. aumentato del cento per cento agli inquilini con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1 aumentato del cento per cento e lo stesso limite aumentato

del duecento per cento; (36)

C.3. aumentato del centocinquanta per cento agli assegnatari con reddito convenzionale superiore al limite previsto alla lettera B.1 aumentato del duecento per cento. (37)

- 1 bis. Per reddito fiscale si intende il reddito di cui all'articolo 8 del dpr 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, dedotti gli oneri di cui all'articolo 10 del citato decreto quali risultano dall'ultima dichiarazione presentata. Per reddito convenzionale si intende la somma dei redditi fiscali di tutti i componenti del nucleo familiare, quali risultano dall'ultima dichiarazione presentata, da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo è ridotto di euro 516,46 per ogni componente oltre i due, sino ad un massimo di euro 3.098,75. La riduzione si applica anche per i figli a carico oltre alla riduzione per gli stessi prevista dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457. (38)
- 1 ter. L'importo mensilmente dovuto dagli assegnatari è costituito dal canone di locazione mensile, determinato secondo i criteri previsti al comma 1, aumentato di un ammontare pari ad euro 10,00. (39)
2. Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di cui all'articolo 18 della legge 27 luglio 1978, n. 392, i Consigli comunali provvedono all'aggiornamento della ripartizione del territorio comunale, conformemente alle norme contenute nella stessa legge, ogni due anni. Al primo aggiornamento si provvederà entro il 31 dicembre 1997. (40)

#### **art. 19 - Utilizzazione entrate canoni di locazione**

1. Le somme riscosse dagli enti proprietari o gestori per canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica devono essere impiegate per:
  - a) il versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica dello 0,50 per cento annuo del valore locativo, di cui all'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392, del patrimonio costruito, realizzato o recuperato a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, con esclusione degli alloggi collocati nell'area di protezione;
  - b) la manutenzione degli alloggi;
  - c) gli oneri di gestione compresi gli oneri fiscali;
  - d) il finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica;
  - e) il fondo sociale di cui all'articolo 21.
2. Il versamento di cui al comma 1 lettera a) è effettuato dagli enti proprietari o gestori, in un apposito conto infruttifero regionale entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento. L'utilizzo del fondo di cui al comma 1, lettera a) è definito dalla Giunta regionale per le finalità di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni e integrazioni.
3. Gli enti proprietari o gestori provvedono a trasmettere annualmente alla Giunta regionale un prospetto dimostrativo del pareggio costi-ricavi di cui al comma 1, lettere a), b) e c). (41)

#### **art. 20 - Verifica periodica del reddito**

1. L'ente gestore provvede annualmente:
  - a) alla verifica del reddito degli assegnatari degli alloggi, sulla base della dichiarazione fiscale inoltrata all'ente, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa agli uffici imposte;
  - b) alla verifica della permanenza nel nucleo familiare dei requisiti di cui all'articolo 2. (42)
2. La variazione del canone di locazione derivante dall'eventuale diversa collocazione degli assegnatari nelle aree di reddito di cui all'articolo 18, è comunicata dall'ente gestore agli interessati e ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione fiscale.

3. L'assegnatario ha, in caso di decesso o di trasferimento di un componente o variazione di reddito del nucleo familiare, diritto, su specifica e documentata richiesta verificata dall'ente gestore, di essere collocato in una area di reddito inferiore qualora abbia subito una diminuzione di reddito. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dall'ente gestore entro trenta giorni dall'accertamento della variazione di reddito.
4. Gli assegnatari che non producono la documentazione relativa ai redditi ricevono dall'ente gestore preavviso che verrà dichiarata la decadenza dall'assegnazione se non ottemperano all'obbligo di presentazione della documentazione nel termine di novanta giorni. Decorso tale termine, si applica un canone calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392 maggiorato del centocinquanta per cento.
- 4 bis. È data facoltà agli enti gestori di ricalcolare il canone di locazione sulla base dell'effettiva capacità reddituale dell'assegnatario, nei casi in cui l'inadempienza di cui al comma 4 sia dovuta alle situazioni previste dal comma 3 dell'articolo 22. (43)
5. Il Sindaco, di concerto con l'ente gestore, procede almeno una volta ogni tre anni alla verifica del reddito complessivo del nucleo familiare dichiarato dagli assegnatari, inoltrando la richiesta al competente ufficio imposte. (44).

#### **art. 20 bis - Pubblicazione del reddito**

1. Presso l'Albo Pretorio del comune, l'ente gestore provvede alla pubblicazione delle dichiarazioni dei redditi degli assegnatari degli alloggi, per trenta giorni consecutivi dalla data di assegnazione. (45)

#### **art. 21 - Fondo sociale e servizi accessori**

1. È istituito presso i comuni un fondo sociale destinato agli assegnatari in gravi difficoltà economico-sociali, collocati nell'area di protezione di cui all'articolo 18, comma 1, lettera A) e nell'area sociale di cui all'articolo 18, comma 1, lettera B), numero 1, nonché ai concorrenti all'assegnazione di un alloggio, utilmente collocati in graduatoria.
2. Il fondo sociale è alimentato da:
  - a) una quota pari all'1,1 per cento dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, riscossi dagli enti gestori; (46)
  - b) dai proventi delle sanzioni previste dall'articolo 14, comma 2 e dall'articolo 27, comma 3.
3. È in facoltà delle amministrazioni locali incrementare il suddetto fondo.
4. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore le spese per i servizi accessori forniti, nella misura fissata dall'ente in relazione ai costi dei servizi medesimi. (47)

#### **art. 22 - Morosità nel pagamento del canone**

1. La morosità superiore a quattro mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di decadenza di cui all'articolo 27.
2. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di novanta giorni dalla messa in mora.
3. Qualora la morosità sia dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario e ne sia derivata l'impossibilità o la grave difficoltà, anche con riferimento al nucleo familiare dell'assegnatario, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione, l'ente gestore può concedere proroghe per il pagamento del canone per periodi superiori a quello indicato al comma 1, segnalando la morosità al Comune che dovrà verificare la possibilità di utilizzare il fondo sociale di cui all'articolo 21.
4. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto all'ente gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato.

# CAPO V – Autogestione

## **art. 23 - Alloggi soggetti ad autogestione**

1. Gli enti gestori promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, sulla base dei criteri indicati nel presente articolo.
2. Per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, il contratto di locazione prevede l'assunzione diretta della gestione dei servizi da parte degli assegnatari.
3. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti e indiretti dei servizi erogati, secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente.
4. Gli assegnatari che si rendono morosi nel corso di autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

## **art. 24 - Partecipazione dell'utenza**

1. I Comuni e gli enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi e assicurano le necessarie informazioni sia agli utenti che alle loro organizzazioni sindacali, anche attraverso apposite conferenze periodiche. L'informazione avrà particolarmente ad oggetto i dati concernenti le spese di investimento e quelle correnti. Il diritto all'informazione è garantito anche attraverso la definizione di appositi protocolli d'intesa tra gli enti interessati e le organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli assegnatari.
2. I Comuni e gli enti gestori possono concedere, mediante convenzione, l'uso di appositi spazi agli utenti e alle loro organizzazioni sindacali nelle forme e nelle strutture partecipative che le medesime organizzazioni si danno per lo svolgimento della loro attività.
3. La Regione favorisce altresì la partecipazione dell'utenza alla formazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica mediante preventiva consultazione delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli assegnatari.

## **art. 25 - Alloggi in amministrazione condominiale**

1. Negli stabili in cui siano prevalenti le locazioni, l'ente gestore promuove la costituzione di un condominio con proprio regolamento, a norma del codice civile.
2. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli edifici a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministrazione condominiale.

# CAPO VI

## Annullamento, decadenza e risoluzione contrattuale

### **art. 26 - Annullamento dell'assegnazione**

1. L'annullamento dell'assegnazione viene disposto dal Sindaco del Comune competente nei seguenti casi:
  - a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
  - b) per assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.
2. In presenza di tali condizioni accertate prima della consegna dell'alloggio, ovvero nel corso del rapporto di locazione, il Comune, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'assegnatario delle risultanze conseguenti gli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporaneamente notizia all'ente gestore.
3. I termini suindicati sono raddoppiati per gli emigrati all'estero, nel caso in cui trattasi di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.
4. Il Sindaco richiede il parere della commissione di cui all'articolo 6, alla quale invia tutta la documentazione relativa all'accertamento e le controdeduzioni dell'interessato.
5. La commissione comunica all'interessato l'avvio del procedimento di annullamento e ha facoltà di richiedere alle parti ulteriore documentazione integrativa atta a comprovare le circostanze emerse, assegnando un termine non inferiore a quindici giorni.
6. Il parere della commissione è obbligatorio e vincolante.
7. In conformità del parere emanato dalla commissione, il Sindaco, entro i successivi trenta giorni, pronuncia l'annullamento dell'assegnazione che comporta la risoluzione di diritto del contratto.
8. L'ordinanza del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sei mesi, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio, non è soggetta a graduazioni o proroghe e ha carattere definitivo.
9. La commissione qualora formuli parere favorevole all'annullamento dell'assegnazione ai sensi della lettera b) del comma 1, provvede a trasmettere gli atti relativi anche alla competente autorità giudiziaria.

### **art. 27 - Decadenza dell'assegnazione**

1. La decadenza dell'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune territorialmente competente nel caso in cui l'assegnatario:
  - a) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
  - b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato salva autorizzazione dell'ente gestore, giustificata da gravi motivi;
  - c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
  - d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, di cui all'articolo 2, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 29;
  - e) non abbia osservato gli adempimenti previsti ai commi 7 e 8 dell'articolo 10;
  - f) sia responsabile di grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento

- condominiale o dell'autogestione;
  - g) abbia una morosità nel pagamento di canoni, spese di autogestione e oneri accessori superiore a quattro mesi salvo quanto previsto all'articolo 22;
  - h) abbia superato il limite di reddito di cui all'articolo 28;
  - i) non abbia prodotto la documentazione sul reddito nei termini di legge.
2. Per il procedimento di dichiarazione della decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione, salvo i casi di cui alle lettere h) e i) del comma 1, per i quali si applica il procedimento previsto all'articolo 28.
  3. Salvo quanto disposto dall'articolo 28, la decadenza dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio. Per il periodo di permanenza è dovuta un'indennità di occupazione pari a quanto previsto all'articolo 18, comma 1, area di decadenza lettera C.3 maggiorata da un minimo del venticinque ad un massimo del cinquanta per cento. La maggiorazione è versata nel fondo sociale di cui all'articolo 21. (48)
  4. Le spese per l'esecuzione coattiva del rilascio dell'immobile sono a carico dell'ente gestore.

#### **art. 28 - Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito**

1. L'assegnatario perde tale qualifica qualora, nel corso del rapporto, per due anni consecutivi, superi per una quota maggiore del settantacinque per cento il limite di reddito previsto per l'assegnazione di cui alla lettera e), comma 1 dell'articolo 2.
2. Ai fini della dichiarazione di decadenza il reddito dei figli dell'assegnatario non viene computato. (49)
3. L'ente gestore, riscontrate le condizioni di cui al comma 1, le comunica al Sindaco, che entro trenta giorni deve emettere l'ordinanza di decadenza, con conseguente perdita della qualifica di assegnatario.
4. Gli inquilini, ricevuta l'ordinanza di decadenza di cui al comma 3, possono permanere nell'alloggio stipulando un contratto di locazione il cui canone è fissato con le modalità di cui all'articolo 18, comma 1, area di decadenza in relazione alla fascia di reddito di appartenenza. (50)
5. Nei casi in cui il reddito del nucleo familiare superi il triplo del limite per l'accesso di cui alla lettera e), comma 1 dell'articolo 2, la decadenza deve essere eseguita entro dodici mesi dall'accertamento. Per il periodo di permanenza è dovuto un canone di locazione fissato con le stesse modalità di cui al comma 4.

#### **art. 29 - Occupazione e cessione illegale degli alloggi**

1. Per tutti gli alloggi che dalla data di entrata in vigore della presente legge vengono occupati senza titolo, si procede ai sensi dell'articolo 633 del codice penale, da parte del legale rappresentante dell'ente gestore.
2. L'ente gestore, previa diffida con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo entro quindici giorni e assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.
3. L'intimazione di rilascio nel termine di trenta giorni costituisce titolo esecutivo nei confronti degli occupanti senza titolo e non è soggetta a graduazioni o proroghe.
4. Sono fatte salve le disposizioni dell'articolo 53 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive integrazioni e modificazioni.
5. Per le situazioni in atto all'entrata in vigore della presente legge, i Comuni interessati, entro il termine perentorio di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, anche su richiesta degli enti gestori, possono avvalersi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 4.

# CAPO VII

## Norme transitorie e finali

### **art. 30 - Deliberazioni comunali**

1. Entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni interessati adottano le misure organizzative idonee a garantire l'applicazione delle disposizioni in materia di assegnazione, gestione della mobilità, fondo sociale e decadenza.

### **art. 31 - Adempimenti in materia di documentazione**

1. La Regione, in sede di attribuzione delle risorse per l'edilizia residenziale pubblica, considera quale indicatore di minore fabbisogno abitativo, la mancata trasmissione dei documenti previsti all'articolo 1, comma 5; all'articolo 19, comma 2, nonché la mancata pubblicazione dei bandi previsti all'articolo 3, comma 1.

### **art. 32 - Piani particolari per il recupero di alloggi**

1. I Comuni, d'intesa con le Ater, previa autorizzazione della Giunta regionale, possono predisporre piani di recupero per assegnare alloggi che, a causa delle condizioni di degrado, non siano abitabili. Per l'assegnazione di tali alloggi si procede attraverso l'emanazione di bandi speciali che contengano, quale requisito aggiuntivo rispetto a quelli previsti all'articolo 2, la stipula di apposita convenzione. La convenzione deve prevedere:
  - a) le modalità del recupero degli alloggi da parte degli assegnatari;
  - b) la permanenza nell'alloggio fino ad un massimo di dieci anni qualora l'assegnatario entri nell'area di decadenza di cui all'articolo 18, comma 1, lettera C);
  - c) lo scomputo dai canoni degli oneri sostenuti per il recupero dell'alloggio.

### **art. 33 - Modifica dell'articolo 21 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10, in materia di IACP comunali**

1. All'articolo 21, comma 1 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10, le parole "dal 31 marzo 1996" sono sostituite dalle parole "dal termine perentorio del 31 ottobre 1996".

### **art. 34 - Norma finale**

1. La Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente, adotta, anche a livello provinciale, i provvedimenti di modifica delle percentuali delle aree di reddito, del costo base di costruzione ai fini del calcolo del canone in base all'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

### **art. 35 - Norma transitoria**

1. Il canone previsto dagli articoli 18 e seguenti della presente legge è applicato a decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla entrata in vigore della presente legge.
2. Fino alla costituzione della commissione prevista all'articolo 6 della presente legge, continuano ad operare le Commissioni di cui all'articolo 6 della legge regionale 20 marzo 1990, n. 19.
3. Le graduatorie definitive di cui all'articolo 8 della legge regionale 20 marzo 1990, n. 19 conservano la loro efficacia fino alla formazione delle nuove graduatorie previste agli articoli 3 e seguenti della presente legge.
4. Conservano efficacia i preavvisi di decadenza per superamento di reddito trasmessi dall'ente gestore agli assegnatari ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 20 marzo 1990, n. 19, come sostituito dall'articolo 5 della legge regionale 18 aprile 1995, n. 28, con riferimento al limite vigente all'entrata in vigore della presente legge salvo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 28. (51)

## art. 36 - Abrogazione

1. È abrogata la legge regionale 20 marzo 1990, n. 19 “Nuova disciplina per l’assegnazione e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica” come modificata dalla legge regionale 18 aprile 1995, n. 28.

### note

- (1) La legge regionale 28 agosto 1986, n. 45 è stata abrogata dall’art. 103 della legge regionale 30 gennaio 1997, n. 6.
- (2) Lettera così modificata da art. 1 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (3) Lettera così modificata da comma 1 art. 11 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 ; in precedenza già modificata da comma 1 art. 68 legge regionale 28 gennaio 2000, n. 5.
- (4) Comma aggiunto dall’articolo 54 comma 1 della legge regionale 3 febbraio 1998, n. 3.
- (5) Comma così sostituito da comma 2 art. 11 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18.
- (6) Comma aggiunto da art. 2 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (7) Comma così modificato dall’art. 54 comma 2 della legge regionale 3 febbraio 1998, n. 3.
- (8) Comma aggiunto da art. 3 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (9) Lettera sostituita da comma 1 art. 26 legge regionale 3 febbraio 1998, n. 3 in precedenza sostituita da comma 1 art. 4 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (10) Comma aggiunto da comma 2 art. 4 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (11) Numero inserito da art. 5 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (12) Numero così modificato da comma 1 art. 12 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “da 1 a 4” con le parole “da 1 a 8”.
- (13) Comma così inserito da comma 1 art. 13 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18, il comma 2 del medesimo articolo 13 stabilisce che le disposizioni del presente comma si applicano alle domande relative ai bandi di concorso pubblicati successivamente all’entrata in vigore dei nuovi limiti di accesso previsti all’articolo 2 comma 1 lettera e) come modificati dall’articolo 11 della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 cioè dal 16 agosto 2006 data di entrata in vigore della legge regionale.
- (14) Comma modificato da art. 6 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (15) Vedi anche l’articolo 54 della legge regionale 19 febbraio 2007, n. 2 che dispone deroga alla disciplina della riserva di alloggi per le forze dell’ordine con le modalità ivi previste.
- (16) Comma modificato da comma 1 art. 52 della legge regionale 3 febbraio 2006, n. 2 aggiungendo dopo le parole “la disponibilità” la frase “è attribuita ai cittadini: inabili in modo permanente al lavoro, donne separate o di stato civile libero con figli fiscalmente a carico” eliminando le parole “si aggiunge alla riserva di cui al comma 1”. In precedenza comma sostituito da comma 1 art. 1 della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8.
- (17) Comma inserito da comma 2 art. 1 della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8.
- (18) Comma così modificato da comma 3 art. 1 della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8 che ha sostituito le parole “con ordinanza del Sindaco, su proposta annuale della prefettura interessata” con le parole “dall’ente gestore, sulla base di una graduatoria formata, entro il 31 marzo di ogni anno, dalla prefettura territorialmente competente”.
- (19) Lettera modificata da comma 1 art. 7 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (20) Comma sostituito da comma 2 art. 7 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (21) Articolo sostituito da art. 8 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (22) Così modificato da comma 1 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “reddito imponibile” e “reddito imponibile annuo” e “redditi fiscalmente imponibili” rispettivamente con le parole “reddito fiscale” e “redditi fiscali”.
- (23) Così modificato da comma 1 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “reddito imponibile” e “reddito imponibile annuo” e “redditi fiscalmente imponibili” rispettivamente con le parole “reddito fiscale” e “redditi fiscali”.
- (24) Capoverso modificato da comma 1 art. 9 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (25) Così modificato da comma 1 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “reddito imponibile” e “reddito imponibile annuo” e “redditi fiscalmente imponibili” rispettivamente con le parole “reddito fiscale” e “redditi fiscali”.
- (26) Così modificato da comma 1 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “reddito imponibile” e “reddito imponibile annuo” e “redditi fiscalmente imponibili” rispettivamente con le parole “reddito fiscale” e “redditi fiscali”.
- (27) Così modificato da comma 1 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “reddito imponibile” e “reddito imponibile annuo” e “redditi fiscalmente imponibili” rispettivamente con le parole “reddito fiscale” e “redditi fiscali”.
- (28) Capoverso modificato da comma 2 art. 9 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (29) Lettera così modificata da comma 2 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “con reddito di cui all’articolo 2, comma 1 lettera e), non superiore al limite previsto per l’accesso” con le parole “con reddito convenzionale non superiore al limite di euro 10.846,00. In precedenza lettera sostituita da comma 3 art. 9 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (30) Lettera così modificata da comma 3 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che ha sostituito le parole “con reddito di cui all’articolo 2, comma 1, lettera e) compreso tra il limite per l’accesso” con le parole “con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1”.
- (31) Lettera così modificata da comma 3 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che ha sostituito le parole “con reddito di cui all’articolo 2, comma 1, lettera e) compreso tra il limite per l’accesso” con le parole “con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1”.
- (32) Così modificato da comma 1 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “reddito imponibile” e “reddito imponibile annuo” e “redditi fiscalmente imponibili” rispettivamente con le parole “reddito fiscale” e “redditi fiscali”.
- (33) Capoverso aggiunto da comma 4 art. 9 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (34) Così modificato da comma 1 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “reddito imponibile” e “reddito imponibile annuo” e “redditi fiscalmente imponibili” rispettivamente con le parole “reddito fiscale” e “redditi fiscali”.
- (35) Lettera così modificata da comma 3 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che ha sostituito le parole “con reddito di cui all’articolo 2, comma 1, lettera e) compreso tra il limite per l’accesso” con le parole “con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1”.
- (36) Lettera così modificata da comma 3 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che ha sostituito le parole “con reddito di cui all’articolo 2, comma 1, lettera e) compreso tra il limite per l’accesso” con le parole “con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1”.
- (37) Lettera così modificata da comma 4 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 che sostituisce le parole “con reddito di cui all’articolo 2, comma 1, lettera e), superiore al limite dell’accesso” con le parole “con reddito convenzionale superiore al limite previsto alla lettera B.1”. In precedenza lettera sostituita da comma 5 art. 9 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (38) Comma così sostituito da comma 5 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 ; in precedenza aggiunto da comma 1 art. 10 legge regionale 28 dicembre 2004, n. 38.
- (39) Comma così inserito da comma 6 art. 14 legge regionale 10 agosto 2006, n. 18, il comma 7 del medesimo articolo 14 stabilisce che l’applicazione dei nuovi importi di canone si applica ai contratti di locazione stipulati a decorrere dall’entrata in vigore della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 cioè dal 16 agosto 2006 data di entrata in vigore della legge regionale.
- (40) Comma aggiunto da comma 6 art. 9 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (41) Articolo sostituito da art. 10 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (42) Comma sostituito da comma 1 art. 11 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (43) Comma inserito da comma 1 art. 79 legge regionale 28 gennaio 2000, n. 5.
- (44) Comma sostituito da comma 2 art. 11 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (45) Articolo aggiunto da art. 12 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (46) Lettera modificata da comma 2 art. 52 della legge regionale 3 febbraio 2006, n. 2 sostituendo la cifra 1 con 1,1.
- (47) Articolo sostituito da art. 13 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (48) Comma modificato da art. 14 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (49) Comma sostituito da comma 1 art. 15 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (50) Comma modificato da comma 2 art. 15 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.
- (51) Comma modificato da art. 16 legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.

# manuale d'uso degli alloggi e schema di ripartizione, fra comune e utenti, degli oneri accessori di gestione e di manutenzione

1. Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente manuale che costituisce parte integrante del contratto stesso.
2. Gli assegnatari devono:
  - servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 c.c. e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità per quanto non sia contenuto nel presente manuale;
  - servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, salvo espressa autorizzazione dell'A.C.;
  - provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal c.c., dal contratto e dal presente manuale. - notificare entro 30 (trenta) giorni all'Amministrazione tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
  - osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi dell'auto-gestione a sensi del regolamento regionale vigente;
  - mantenere in buon ordine i locali, gli impianti e gli spazi di uso comune, attenendosi alle norme impartite dal locatore o dagli organi dell'auto-gestione o condominiali;
  - sorvegliare con la maggior cura i propri bambini che dovranno servirsi, per i giochi, degli spazi a ciò destinati. In ogni caso i genitori o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini a persone o cose;
  - osservare le norme di buon vicinato.
3. Agli assegnatari è vietato:
  - usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
  - utilizzare gli alloggi e le relative pertinenze come uffici professionali o per attività commerciali e industriali;
  - comportarsi per la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi ecc. in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
  - depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiali ingombranti ecc. anche per breve tempo;
  - gettare negli scarichi e negli immondezzai materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
  - tenere materiale infiammabile o materie comunque pericolose sia nell'alloggio che nei locali accessori e immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
  - lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo l'ora di chiusura;
  - tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, balconi e solai;

- stendere o depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e spazi comuni biancheria, indumenti, utensili, attrezzi e oggetti qualsiasi. I vasi per fiori o piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da non riuscire di incomodo ai coinquilini e ai passanti o di danno agli edifici;
  - tenere nell'alloggio, nelle cantine o soffitte e nei luoghi di uso comune animali che possano recare molestia al vicinato e danni all'immobile.
  - servirsi delle portinerie, dei muri e luoghi comuni come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;
  - deturpare l'estetica dei fabbricati;
  - effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso scritto dell'A.C.
- 4.** Per gli appartamenti ad uso singolo, orto o giardino sono a carico dell'assegnatario i seguenti divieti:
- è assolutamente vietato eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso dell'Ente locatore. È vietato depositarvi veicoli, merci o oggetti di qualsiasi specie, stendervi biancheria, indumenti e altro;
  - l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Ente locatore, a ridurre o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Amministrazione dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione ritenuta antiestetica o dannosa nessun indennizzo è dovuto all'Ente locatore all'assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino o per lavori ornamentali eseguiti.
- 5.** Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore l'assegnatario dovrà, nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente locatore da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi e conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto.
- 6.** L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e relativi accessori, nell'uso dei quali dovranno essere tassativamente rispettate le norme vigenti in materia di prevenzioni incendi e infortuni. Nel caso di autorimessa ad uso comune l'assegnatario è obbligato a parcheggiare la vettura unicamente nel posto assegnato. È fatto assoluto divieto di cederne anche temporaneamente l'uso a terzi.
- 7.** Oneri di manutenzione. Tutte le manutenzioni straordinarie e ordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici nonché realizzare e integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici) e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia e fatto illecito dell'utente, come indicato nello schema sottostante, sono a carico del Comune.

Si intendono come interventi di piccola manutenzione, a carico degli assegnatari, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, per deterioramenti derivanti dall'uso.

# ripartizione fra Comune e utenza degli oneri accessori di gestione e manutenzione degli alloggi pubblici

## *a carico dell'Ente proprietario*

- mantenimento dell'immobile in stato da servire all'uso convenuto;
- esecuzione di tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

## *a carico degli assegnatari la locazione*

- riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso negligenza all'alloggio ed alle pertinenze;
- riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso; in caso in cui si tratti di riparazioni che debbano intendersi a carico del Comune, gli inquilini sono tenuti a denunciare tempestivamente all'A.C. tutto i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempienti.

## **a) impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente - impianto di condizionamento**

### *a carico dell'Ente proprietario*

- sostituzione impianto e apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche legislative o dei regolamenti;
- sostituzione di valvole, saracinesche e riparazioni della rete di distribuzione e loro guarnizioni e premi stoppa;
- manutenzione straordinaria del locale della centrale termia;
- sostituzione estintori.

### *a carico degli assegnatari in locazione*

- riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, gicleur,
- avvolgimento pompe e bruciatori ecc.;
- forza motrice;
- combustibili;
- conduzione;
- assicurazione contro gli infortuni dei conduttore;
- ricarica estintori;
- pulizia caldaie, canne fumarie, bruciatori;
- diritti W.FR;
- oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati.

## **b) ascensore**

### *a carico dell'Ente proprietario*

- sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;
- sostituzione motore, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche, serrature, ecc.;
- sostituzione delle funi al 50%;
- eventuali modifiche o lavori imposti dagli organi competenti o dagli organi preposti al

controllo.

*a carico degli assegnatari in locazione*

- sostituzione delle funi al 50%;
- forza motrice;
- manutenzione ordinaria in abbonamento con ditte autorizzate dal Comune;
- riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature pulsantiere della cabina;
- visite periodiche degli organi competenti o degli organi preposti al controllo e tassa concessione governativa.

**c) autoclave**

*a carico dell'Ente proprietario*

- installazione impianto, manutenzione straordinaria e sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o danno accidentale.

*a carico degli assegnatari in locazione*

- riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenza dell'uso;
- forza motrice;
- ricarica pressione serbatoio;
- visita periodica degli organi di controllo;
- manutenzione in abbonamento.

**d) impianto di addolcimento acqua**

*a carico dell'Ente proprietario*

- sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;
- sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale.

*a carico degli assegnatari in locazione*

- manutenzione in abbonamento;
- riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso;
- forza motrice;
- sali e resine.

## Conduzione

**e) impianti di illuminazione e di suoneria delle parti comuni**

*a carico dell'Ente proprietario*

- sostituzione e manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni dello stabile;
- sostituzione di qualsiasi parte per vetustà.

*a carico degli assegnatari in locazione*

- riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso; lampade, lampadine, interruttori ecc.;
- energia elettrica;
- sostituzione e manutenzione impianto citofonico in conseguenza dell'uso;
- manutenzione e riparazione agli impianti di suoneria;
- sostituzione e riparazione in conseguenza all'uso, di temporizzatori e/o crepuscolari.

## **f) manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni dello stabile**

### *a carico dell'Ente proprietario*

- riparazione straordinaria dei tetti e lastrici solari;
- sostituzione e riparazioni di grondaie e tubi pluviali;
- sostituzione e riparazione delle colonne di scarico;
- riparazione straordinaria della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzi neri e riparazione straordinaria impianti depurazione;
- riparazioni di tubazioni interne;
- opere murarie di manutenzione delle murature, strutture dello stabile;
- intonaci, verniciature e tinteggiature delle parti murarie e verniciature delle parti comuni esterne dello stabile;
- verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 25%;
- sostituzione e riparazione di marmi ringhiere e corrimani, se non derivanti da cattivo uso;
- riparazione e sostituzione di inferriate, cancellate, infissi, semi infissi e vetrate e loro tinteggiatura e verniciatura.

### *a carico degli assegnatari in locazione*

- spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti, spese funzionamento e ordinaria manutenzione impianti depurazione fognature;
- riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe) dovute a negligenza o colpa;
- verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 75%;
- riparazione di infissi e scrittinfi in conseguenza dell'uso;
- riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- sostituzione di zerbini, installazione e sostituzione di tappeti e guide;
- sostituzione di serrature e chiudi porte. Riparazione di serrature e chiudi porte;
- consumi di acqua per servizi comuni;
- canone Aziende Acquedotto per impianti antincendio;
- sostituzione amplificatori impianto centralizzato antenne TV;
- sostituzione cavi e antenna dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali;
- manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi locali ed esteri;
- targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiera, e citofoni delle porte;
- servizio di derattizzazione e disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei bidoni dell'immondizia;
- acquisto attrezzatura per la manutenzione del giardino;
- mano d'opera per il taglio dell'erba, potatura, innalzatura, l'acquisto di concimi, la riparazione degli attrezzi nonché la manutenzione del giardino;
- sostituzione alberi e cespugli;
- sostituzione delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia e suoi contenitori, trespoli, ecc.).

## **g) oneri amministrativi**

### *a carico dell'Ente proprietario*

- imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici;
- assicurazione dello stabile e degli impianti.

### *a carico degli assegnatari in locazione*

- depositi cauzionali per contratti di somministrazioni comuni (luce, energia elettrica, telefono, ecc.).

## **h) forniture e manutenzioni all'interno della cosa locata**

### *a carico dell'Ente proprietario*

- sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà anche se si trovano all'esterno degli alloggi;
- sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà;
- sostituzione delle persiane avvolgibili per vetustà;
- sostituzione delle serrande avvolgibili;
- manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico;
- sostituzione pavimenti e rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;
- sostituzione caldaia o bruciatore impianto autonomo di riscaldamento per vetustà o danno accidentale.

### *a carico degli assegnatari in locazione*

- sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per negligenza o colpa;
- riparazione e sostituzione della rubinetteria in conseguenza dell'uso;
- riparazioni di infissi e seminfissi e relativi vetri per uso, negligenza, o colpa;
- riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco a rullo delle persiane avvolgibili, nonché riparazione di stecche, ganci, rullo e perni;
- riparazione delle serrande avvolgibili;
- sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori ecc.);
- manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico se causata da cortocircuito per negligenza o colpa;
- riparazione di pavimenti e rivestimenti per negligenze o colpa, nonché di piccole parti di pavimento di intonaco e rivestimento;
- riparazione, anche mediante sostituzione di parti, della caldaia, del bruciatore, delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso e sostituzione della serpentina;
- pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori;
- sostituzione del cavo o della cornetta dell'impianto citofonico non dovuto a difetto di costruzione o vetustà precedente;
- tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.



# Insula Urp

Insula ha costituito un unico Ufficio relazioni con il pubblico (URP), nel quale sono stati unificati gli sportelli sia telefonici sia fisici della società (Gestione privati, Locazioni e Manutenzione edilizia). Un servizio per i cittadini e a portata dei cittadini: lo sportello unico rappresenta un punto di riferimento dell'azienda con fasce orarie unificate e allargate (è aperto tutti i giorni).

In particolare, gli inquilini potranno discutere il proprio contratto di locazione e avanzare le proprie richieste di manutenzione rivolgendosi allo stesso operatore.

## i servizi

### **manutenzione edilizia residenziale e gestione locazioni**

#### *manutenzione edilizia residenziale*

- segnalazioni di guasti da parte degli inquilini e richieste di interventi di manutenzione
- richieste di informazioni relative agli interventi di manutenzione programmata

#### *gestione locazioni*

- informazioni e richieste relative all'autogestione e spese condominiali
- stipula e disdetta del contratto di locazione
- ricezione della documentazione utile all'accertamento annuale dei redditi degli inquilini ai fini del calcolo del canone di locazione (art. 20 della Lr 10/1996)
- informazioni sui canoni di affitto, sui pagamenti effettuati e da effettuare, recupero morosità
- modulistica e informazioni per richieste di ricalcolo a seguito di variazione anagrafica o reddituale del nucleo assegnatario

## la sede

piazzale Roma, Santa Croce 502, 30135 Venezia

gli orari di apertura al pubblico

dal lunedì al venerdì (9-12)

per contattare l'Urp > [urp@insula.it](mailto:urp@insula.it)

### **manutenzione edilizia residenziale e gestione locazioni**

**800 311 722** numero verde dal lunedì al venerdì (9-12)