



Unione Rubicone e Mare

UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia Forlì-Cesena

Settore Servizi Educativi e Sociali

Servizio Politiche Abitative

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

CAPO I ACCESSO, PERMANENZA E USO
Art. 1 - Oggetto del regolamento - Ambito di riferimento - Competenze
Art. 2 - Disciplina normativa di riferimento
Art. 3 - Requisiti per l'accesso
Art. 4 - Modalità di assegnazione
Art. 5 - Contenuti e modalità di presentazione della domanda
Art. 6 - Criteri di determinazione dei punteggi
Art. 7 - Commissione alloggi ERP
Art. 8 - Procedimento di formazione della graduatoria
Art. 9 - Aggiornamento periodico delle graduatorie
Art. 10 - Accertamento dei requisiti e controlli
Art. 11 - Disponibilità degli alloggi
Art. 12 - Criteri di assegnazione e standard abitativi degli alloggi
Art. 13 - Assegnazione e consegna degli alloggi
Art. 14 - Assegnazioni in deroga alla graduatoria per particolari situazioni di emergenza abitativa
Art. 15 - Concessione di alloggi in caso di pubblica calamità
Art. 16 - Annullamento dell'assegnazione
Art. 17 - Decadenza e sanzioni per il mancato rilascio dell'alloggio
Art. 18 - Sospensione della decadenza - Azioni di mitigazione
Art. 19 - Occupazioni illegali
Art. 20 - Canone di locazione, oneri accessori e corrispettivo d'uso
Art. 21 - Deposito cauzionale
Art. 22 - Polizza assicurativa
Art. 23 - Prescrizioni per gli assegnatari
Art. 24 - Addizioni, migliorie e innovazioni
Art. 25 - Ispezione, controllo e sanzioni
CAPO II

MOBILITÀ
Art. 26 - Mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica
Art. 27 - Mobilità su richiesta dell'assegnatario
Art. 28 - Individuazione delle condizioni di accesso alla mobilità su domanda dell'assegnatario
Art. 29 - Istruttoria delle istanze e attuazione della mobilità
Art. 30 - Mobilità arrivata d'ufficio
Art. 31 - Scambi di alloggi
Art. 32 - Cambi tra comuni
Art. 33 - Oneri di manutenzione relativi agli alloggi in mobilità
CAPO III SUBENTRO, OSPITALITÀ TEMPORANEA, COABITAZIONE E AMPLIAMENTO DEL NUCLEO ASSEGNATARIO
Art. 34 - Subentro
Art. 35 - Ingresso di soggetti terzi nell'alloggio ERP
Art. 36 - Ospitalità temporanea e coabitazione
Art. 37 - Ampliamento
Art. 38 - Adempimenti in materia di pubblica sicurezza
CAPO IV AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI
Art. 39 - Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni
Art. 40 - Attività dell'autogestione
Art. 41 - Organi dell'autogestione
Art. 42 - Assemblea dell'autogestione
Art. 43 - Compiti dell'assemblea dell'autogestione
Art. 44 - Validità delle deliberazioni e verbale dell'assemblea
Art. 45 - Presidente dell'autogestione
Art. 46 - Compiti del Presidente dell'autogestione
Art. 47 - Il Comitato dell'autogestione

Art. 48 - Ripartizione degli oneri a carico degli assegnatari
Art. 49 - Mancato o ritardato pagamento degli oneri
Art. 50 - Consulenza esterna all'autogestione
Art. 51 - Rendiconto annuale d'esercizio e bilancio preventivo
Art. 52 - Attività di controllo
Art. 53 - Fondo per la manutenzione
CAPO V DISPOSIZIONI FINALI
Art. 54 - Norme di rinvio
Art. 55 - Entrata in vigore

CAPO I

ACCESSO, PERMANENZA E USO

ARTICOLO 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO - AMBITO DI RIFERIMENTO - COMPETENZE

1. Il presente regolamento, in attuazione di quanto previsto dalla *Legge Regionale 08 agosto 2001 n. 24* e s.m.i., disciplina i criteri e le funzioni amministrative inerenti l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, d'ora in avanti denominati con l'acronimo ERP, siti nel territorio dei Comuni facenti parte dell'Unione Rubicone e Mare.
2. Le norme del presente regolamento sono applicate su tutti gli alloggi di proprietà comunali assoggettati alla disciplina dell'ERP, ovunque ubicati.
3. Ai fini dell'applicazione del seguente regolamento:
 - a. per **Unione** si intende l'Unione Rubicone e Mare;
 - b. per **Ente o Soggetto Gestore** si intende il concessionario degli alloggi di ERP di proprietà dei Comuni dell'Unione (A.C.E.R.), incaricato della gestione tecnica e manutentiva dei medesimi, delegato o incaricato dello svolgimento delle funzioni amministrative, nonché tenuto alle relazioni ed ai rapporti contrattuali con gli assegnatari e con le organizzazioni sindacali degli inquilini;
 - c. per **Organizzazioni sindacali** si intendono le Organizzazioni sindacali confederali, di categoria e le Organizzazioni sindacali degli inquilini, con le quali, rispettivamente per le proprie competenze, l'Unione e l'Ente gestore, provvedono alla concertazione e al confronto per la definizione e l'applicazione delle norme del presente regolamento.

ARTICOLO 2

DISCIPLINA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Il presente regolamento fa riferimento alla disciplina normativa statale e regionale in materia di ERP e, laddove applicabile, alla normativa statale in materia di locazioni. Viene data applicazione alla vigente disciplina comunale in materia di indirizzi in tema di canoni di locazione di Edilizia Residenziale Pubblica. Trova altresì applicazione la disciplina regolamentare per le modalità d'uso degli alloggi di ERP e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e contestazione delle violazioni dei regolamenti, nonché le vigenti norme regolamentari per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi ERP.
2. Sono applicate le vigenti norme nazionali in materia di Indicatore della Situazione Economica Equivalente di cui al *Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159*, recante "Regolamento concernente la revisione delle

modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)" e successive modifiche.

3. Le norme del presente regolamento si uniformano ai principi e alla disciplina prevista nel *Codice dell'Amministrazione Digitale* di cui al *Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82* e successive modifiche, utilizzando gli strumenti offerti dalle tecnologie ed eliminando la necessità di gestione e trattamento della versione cartacea delle istanze, favorendo il diritto da parte dei cittadini ad interagire con la pubblica amministrazione.
4. Trovano altresì applicazione le vigenti norme e i principi che favoriscono la trasparenza, la semplificazione, la facilità di accesso alla P.A. da parte dei cittadini.

ARTICOLO 3

REQUISITI PER L'ACCESSO

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati ai nuclei aventi diritto in possesso dei requisiti definiti dall'art. 15 della *Legge Regionale n. 24/01* e successive modificazioni.
2. I requisiti devono essere posseduti al momento della domanda o dell'ultimo aggiornamento nonché al momento dell'assegnazione.
3. La composizione del nucleo familiare che può fare domanda è stabilita dalla *Legge Regionale n. 24/01* art. 24 comma 4 e successive modificazioni.
4. Con riferimento a quanto previsto dalla *Legge Regionale n. 24/01* art. 30 comma 2 lettera a), il soggetto precedentemente dichiarato decaduto per morosità non può presentare nuova domanda di ERP per 2 anni o fino a quando la condizione di morosità permane, fa eccezione il caso in cui il soggetto stesso rientri nelle casistiche previste dal DM del 14/05/2014 (morosità incolpevole).

ARTICOLO 4

MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

1. Ai fini delle disposizioni di cui al presente capo:
 - a. per **“nucleo familiare avente diritto”** si intende quello definito dall'art. 24 della *Legge Regionale n. 24/2001* e s.m.i. (da intendersi integrato ai sensi della L. 76/2016 in materia di “Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze di fatto”);
 - b. per **“sede dell'attività lavorativa”**, ai fini dell'accesso agli alloggi di ERP, si intende la titolarità in capo al richiedente di un rapporto di lavoro con impresa avente sede legale o unità produttiva stabilmente ubicata nel territorio dei Comuni dell'Unione Rubicone e Mare, con particolare riferimento a quello per il quale si presenta domanda di assegnazione.
2. L'Unione, su istanza degli interessati in possesso dei requisiti richiesti dalle disposizioni vigenti, assegna gli alloggi di ERP sulla base di graduatorie aperte costituite ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) della *Legge Regionale n. 24/01* e successive modificazioni - una generale ed una riservata a persone con disabilità motorie per ciascuno dei Comuni che costituiscono l'Unione - secondo i punteggi e i criteri stabiliti al successivo art. 6.

3. In seguito alla prima formalizzazione delle graduatorie, le medesime saranno aggiornate con cadenza semestrale. Per consentire le procedure di aggiornamento, sono individuati come termini di scadenza per la raccolta delle domande il 15/04 e il 15/10 di ogni anno.
4. L'Unione dà massima diffusione circa le modalità di presentazione della domanda tramite apposito avviso sul proprio sito internet www.unionerubiconemare.it, sui singoli siti internet dei vari Comuni facenti parte dell'Unione e fornendone copia al Soggetto gestore che provvederà ad affiggerli al proprio Albo e a pubblicarli sul proprio sito internet. Ogni aggiornamento delle graduatorie verranno pubblicate per trenta giorni consecutivi all'albo pretorio dell'Unione e sul sito internet dell'Unione.
5. Nelle more dell'approvazione dell'aggiornamento semestrale delle graduatorie, gli alloggi saranno assegnati sulla base dell'ultima graduatoria approvata e vigente al momento dell'assegnazione.

ARTICOLO 5

CONTENUTI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda deve essere inviata esclusivamente per via telematica mediante la compilazione del format online disponibile sul sito dell'Unione Rubicone e Mare. La domanda può essere presentata da qualunque cittadino maggiorenne in possesso dei requisiti d'accesso in materia di ERP stabiliti dalla disciplina regionale, per sé e il proprio nucleo familiare.
2. In tale domanda devono essere indicati e dichiarati:
 - a. le generalità anagrafiche del richiedente e dei componenti del proprio nucleo familiare;
 - b. la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti per l'accesso e alle condizioni possedute ai fini dell'attribuzione dei punteggi;
 - c. l'eventuale presenza nel nucleo di persone portatrici di disabilità motorie atte a giustificare l'inserimento del medesimo nella graduatoria riservata all'assegnazione di alloggi privi di barriere architettoniche, laddove disponibili;
 - d. un recapito, sia fisico che elettronico, al quale far pervenire tutte le eventuali comunicazioni al richiedente. Per i lavoratori emigrati all'estero (A.I.R.E.) è obbligatorio, pena l'irricevibilità della domanda, indicare un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) da utilizzare per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti l'istanza presentata. È cura e responsabilità dei richiedenti informare il competente Servizio dell'Unione dei Comuni di ogni variazione di recapito per consentire eventuali comunicazioni in ordine all'istruttoria della domanda e agli eventuali seguiti della stessa.
3. I requisiti richiesti per l'accesso agli alloggi di ERP e le condizioni di punteggio indicate nella domanda online devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda. Detti requisiti e condizioni devono inoltre permanere al momento della verifica degli stessi ai fini dell'attribuzione del punteggio utile all'assegnazione dell'alloggio, come previsto al successivo art. 6, e successivamente anche durante il corso della locazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 30 – comma 1 – lettera f) della Legge Regionale e dalle altre disposizioni regionali adottate in merito.

4. Il richiedente deve dichiarare che sussistono, alla data della presentazione della domanda, i seguenti requisiti stabiliti dall'art. 15 della Legge Regionale e dai successivi atti adottati in merito dalla Regione Emilia Romagna:

a. Relativamente al richiedente:

- i. Cittadinanza italiana o altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- ii. Residenza anagrafica o sede dell'attività lavorativa stabile ed esclusiva/principale nel territorio del Comune dell'Unione per il quale si presenta l'istanza;
- iii. Residenza anagrafica o sede dell'attività lavorativa stabile ed esclusiva/principale nell'ambito del territorio regionale;

b. Relativamente a tutti i componenti il nucleo familiare anagrafico/avente diritto, compreso il richiedente:

- i. Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili, stabiliti con deliberazione regionale;
 - ii. L'insussistenza dei seguenti motivi ostativi:
 - 1. presenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggi realizzati con contributi pubblici e di alloggi di ERP cui è seguito il riscatto o l'acquisto a prezzo agevolato e precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici per realizzare o acquistare un alloggio, salvo che si tratti di alloggi non utilizzabili o periti senza aver dato luogo a risarcimento del danno;
 - 2. essere occupante abusivo di un alloggio di ERP;
 - 3. aver rilasciato da meno di dieci anni un alloggio di ERP occupato abusivamente;
 - 4. rinuncia ad alloggio proposto per l'assegnazione ritenuta inammissibile/ingiustificata che abbia comportato l'esclusione dalla graduatoria;
 - 5. essere stato destinatario di un provvedimento di decadenza da un alloggio ERP ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettere a), b), c), d), h-bis) e h-quater) della L.R. 24/2001 e s.m.i, che comporta l'inibizione della presentazione della domanda di assegnazione di alloggio erp per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza;
 - iii. Situazione economica del nucleo familiare, come definito dal D.P.C.M. n. 159/2013 (ISE/ISEE) e s.m.i e dalla determinazione regionale 4147/2025 e s.m.i., nonché dalla DAL 154/2018 e s.m.i..
5. Ai fini della formazione della prima graduatoria l'Unione provvede per tutti i Comuni all'emanazione di un avviso pubblico contenente la disciplina della presentazione delle domande e della formazione delle graduatorie. Le domande devono essere presentate entro il termine previsto in tale avviso.
6. Successivamente qualunque nuova domanda o aggiornamento, modifica, integrazione e correzione relativa al contenuto delle domande già presentate potrà essere inviata dal richiedente in qualsiasi momento, senza previa pubblicazione di ulteriori avvisi pubblici, ad esclusione dei periodi destinati alla elaborazione delle

graduatorie. Tali istanze non potranno essere inviate all'Amministrazione nei 45 giorni successivi alle date di cui all'art. 4 comma 3.

7. In caso di decesso del richiedente è consentito il subentro nella domanda dei componenti indicati nella stessa, su richiesta dei soggetti interessati.
8. Ogni persona inserita nella graduatoria, per ogni singolo aggiornamento, può appartenere ad un unico nucleo familiare richiedente. In caso di scissione del nucleo familiare la presentazione di una nuova domanda potrà essere ammessa solo dopo la modifica della domanda in cui il medesimo richiedente era presente.
9. Trascorsi quattro anni dalla data di presentazione della domanda o dalla data dell'ultimo aggiornamento o dell'ultima conferma, il richiedente che non ha confermato o rinnovato o modificato la domanda non sarà inserito nel successivo aggiornamento della graduatoria in quanto la domanda risulterà scaduta.
10. Qualora, alla data di cui all'art. 4 comma 3, siano intervenute variazioni anagrafiche sul nucleo familiare senza che ne sia seguito l'aggiornamento della domanda, la stessa rimarrà sospesa fino al primo aggiornamento utile.
11. Gli uffici, al momento della presentazione della domanda o dell'aggiornamento, rilasciano ricevuta.
12. Si precisa che il soggetto iscritto all'A.I.R.E. può fare domanda presso il Comune in cui è iscritto.

ARTICOLO 6

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI

1. La misura delle condizioni di punteggio è definita dalla Giunta dell'Unione dei Comuni Rubicone e Mare sulla base delle categorie di cui al comma 2 del presente articolo e con riferimento a quanto stabilito dal presente articolo.
2. I punteggi attribuibili ai richiedenti sono suddivisi nelle quattro categorie di seguito indicate:
 - a. **condizioni soggettive**
 - b. **condizioni economiche**
 - c. **condizioni oggettive**
 - d. **condizioni di disagio sociale**
3. Ad eccezione di quanto previsto all'art. 11, ed al netto di quanto meglio specificato al precedente art. 5, le condizioni che determinano l'attribuzione di punteggi devono essere possedute alla data di presentazione della domanda. Fino alla scadenza del termine di presentazione delle domande è possibile integrare la domanda già presentata facendo valere eventuali condizioni sopravvenute.

FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA E DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI

4. La formazione delle graduatorie, per ciascun Comune dell'Unione, sarà formulata sulla base del punteggio complessivo, stabilito in **100** (cento) punti, ottenuto in riferimento al possesso delle seguenti quattro condizioni:
 - a. condizioni soggettive: max punti 50;
 - b. condizioni economiche: max punti 10;

- c. condizioni oggettive: max punti 22;
- d. condizioni di disagio sociale: max punti 18.

CONDIZIONI SOGGETTIVE (MAX 50 PUNTI)

Si intendono per condizioni soggettive quelle condizioni connesse al richiedente e al suo nucleo familiare, come individuato dalla Legge Regionale. Se non diversamente indicato, nel caso in cui il nucleo richiedente l'assegnazione non corrisponda al nucleo anagrafico, i punteggi vengono attribuiti tenendo conto delle condizioni connesse esclusivamente ai componenti il nucleo richiedente.

A-1) Nucleo familiare richiedente con presenza di minori:

- | | |
|----------------------|-------------|
| A1.1) 1 minore | p. 3 |
| A1.2) 2 minori | p. 4 |
| A1.3) 3 minori | p. 5 |
| A1.4) 4 o più minori | p. 6 |

Le condizioni A1.1, A1.2, A1.3 e A1.4 non sono tra loro cumulabili.

A-2) Nucleo familiare richiedente con presenza di anziani all'interno del nucleo anagrafico alla data della domanda/ultimo aggiornamento:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| A2.1) un anziano ultra 65 enne | p. 2 |
| A2.2) un anziano ultra 70 enne | p. 4 |
| A2.3) un anziano ultra 75 enne | p. 5 |

Le condizioni A2.1, A2.2 e A2.3 non sono tra loro cumulabili.

In presenza di più condizioni non cumulabili sarà attribuito il punteggio più favorevole al richiedente.

Il punteggio non potrà essere attribuito qualora per il medesimo soggetto lo stesso punteggio sia già stato riconosciuto ad altro nucleo familiare assegnatario a meno che l'alloggio precedentemente assegnato non sia stato riconsegnato.

A-3) Nucleo familiare, composto da almeno due persone, ove nessun componente abbia superato il trentacinquesimo anno di età alla data della domanda o dell'ultimo aggiornamento

p. 1

Il punteggio non è riconosciuto ai nuclei familiari monogenitoriali.

Il punteggio sarà attribuito in tutti i casi in cui i componenti del nucleo familiare richiedente non abbiano ancora compiuto trentasei anni.

A-4) Nucleo richiedente, corrispondente con il nucleo anagrafico, costituito da soli anziani ultrasettantacinquenni.

p. 2

Il punteggio sarà attribuito in tutti i casi in cui i componenti del nucleo familiare richiedente abbiano già compiuto settantacinque anni.

A-5) Nucleo familiare richiedente composto esclusivamente da un solo genitore e da uno o più figli, di cui almeno uno minorenni. Il punteggio in questa ipotesi viene attribuito nel caso in cui alla data della domanda nel nucleo del richiedente, così come individuato ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 e s.m. e i. (ISE e ISEE), sia presente un solo genitore, senza altri adulti diversi da eventuali figli maggiorenni.

p. 3

Le condizioni A-3) - A-4) e A-5) non sono tra loro cumulabili.

A-6) Nucleo familiare richiedente con presenza di persona invalida o portatrice di disabilità:

A6.1) Minore invalido totale con indennità di accompagnamento e/o con necessità di sostegno

p. 11

A6.2) Minore invalido con indennità di frequenza

p. 7

A6.3) Maggiorenni con invalidità totale pari al 100% con o senza necessità di sostegno (ex art. 3, comma 3, della Legge 104/1992)

p. 11

A6.4) Maggiorenni con invalidità pari o superiore al 67% ed inferiore al 100%

p. 7

Per le condizioni da A6.1 ad A6.4 il punteggio è attribuito per ogni persona invalida o portatrice di disabilità, la cui condizione sia già stata riconosciuta dalla competente Commissione INPS o da altri organismi competenti.

Il punteggio di invalidità potrà essere riconosciuto anche nel caso di certificazioni di invalidità rilasciate da pubbliche amministrazioni per altre condizioni equiparabili (quali invalidità del lavoro, invalidità per servizio, etc.) qualora siano riconducibili ad una delle categorie sopra indicate.

A-7) Nucleo richiedente con componente affetto da gravi patologie, già in carico ai Servizi Sociali o Socio-Sanitari, che comportano un carico assistenziale molto elevato. Il punteggio viene attribuito solo nel caso in cui le patologie (documentate da strutture pubbliche) siano già certificate al momento di presentazione della domanda ma non siano già oggetto di riconoscimento di invalidità.

p. 7

La condizione A-7 non è cumulabile con le condizioni da A6.1 ad A6.4 (INVALIDITÀ) con riferimento alla medesima persona.

CONDIZIONI ECONOMICHE (MAX 10 PUNTI)

Le condizioni economiche si riferiscono alla condizione del nucleo familiare determinata ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 (ISEE) e s.m.i. e all'ammontare del canone annuo di locazione.

B-1) Nucleo familiare richiedente con ISEE:

ISEE	PUNTI
B-1.1 Inferiore o pari al 30% dell'ISEE d'accesso	5
B-1.2 Inferiore o pari al 50% dell'ISEE d'accesso	4
B-1.3 Inferiore o pari al 70% dell'ISEE d'accesso	3
B-1.4 Inferiore o pari al 80% dell'ISEE d'accesso	2

Le condizioni B1.1, B1.2, B1.3 e B1.4 non sono tra loro cumulabili.

I valori inseriti nella colonna ISEE sono suscettibili di modifiche qualora la Regione Emilia-Romagna, con proprio atto, modifichi il limite ISEE per l'accesso. Quando questo avviene, la domanda è aggiornata d'ufficio.

B-2) Ammontare del canone annuo di locazione

Nucleo familiare richiedente residente in un alloggio, con contratto di locazione regolarmente registrato e in corso di validità, il cui canone complessivo riferito all'anno di presentazione della domanda incida:

B2.1) in misura pari o superiore al 30% e fino al 50% sul reddito complessivo, così come indicato dalla Dichiarazione Sostitutiva Unica

p. 3

B2.2) in misura superiore al 50% e fino al 70% sul reddito complessivo, così come indicato dalla Dichiarazione Sostitutiva Unica

p. 4

B2.3) in misura superiore al 70% sul reddito complessivo, così come indicato dalla Dichiarazione Sostitutiva Unica

p. 5

Le condizioni B2.1, B2.2 e B2.3 non sono tra loro cumulabili.

Ai fini del calcolo del punteggio, il canone di locazione deve essere regolarmente corrisposto e dimostrato mediante la presentazione dei relativi giustificativi di pagamento.

I punteggi del quadro B) non sono attribuibili nel caso di nucleo familiare in concessione provvisoria per grave emergenza abitativa ai sensi dell'art. 10 qualora moroso alla data di presentazione/aggiornamento della graduatoria a meno che non esista rateizzazione del debito sottoscritta e rispettata con l'Ente Gestore o parere favorevole del Servizio Sociale Comunale in funzione del progetto concordato con il richiedente.

CONDIZIONI OGGETTIVE (MAX 22 PUNTI)

Le condizioni oggettive si riferiscono alla situazione abitativa del nucleo richiedente e alla loro eventuale permanenza continuativa in graduatoria.

C-1) Abitazione che debba essere rilasciata a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. per: finita locazione, sfratto per morosità quando sussistono le condizioni di cui al DM del 14/05/2014 (morosità incolpevole), di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato, con obbligo di rilascio dell'alloggio. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per inadempienza contrattuale salvo che nei casi di morosità incolpevole. Il provvedimento deve essere eseguibile entro 18 mesi a meno di rinvii certificati.

p. 7

C-2) Alloggio igienico

L'anti-igienicità deve essere provata mediante certificato rilasciato dalla competente AUSL che ne attesti la non sanabilità con interventi di manutenzione ordinaria.

p. 3

C-3) Sovraffollamento:

C3.1) 1 persona oltre gli standard	p. 1
C3.2) 2 persone oltre gli standard	p. 2
C3.3) 3 persone o più oltre gli standard	p. 3

La condizione si riferisce agli standard abitativi così come individuati al successivo art. 11.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà necessario produrre un attestato/certificato rilasciato dai competenti uffici comunali e/o da un tecnico di fiducia che dichiari il numero massimo di persone consentito per l'immobile.

C-4) Ambienti impropriamente adibiti ad uso abitativo.

Si fa riferimento ad ambienti privi della destinazione d'uso a civile abitazione o ad immobili destinati a civile abitazione ma soggetti a provvedimenti di sospensione o revoca dell'agibilità adottati dai competenti servizi comunali.

p. 5

La condizione C-1 non è cumulabile con le condizioni C-2, C-3 e C-4.

C-5) Coniuge con minori in affidamento nei cui confronti sia stato emesso un provvedimento esecutivo di separazione consensuale omologata o sentenza di separazione giudiziale, **con obbligo di rilascio dell'alloggio** ubicato in uno dei Comuni dell'Unione.

p. 5

C-6) Anzianità di permanenza in graduatoria

Per ogni anno di permanenza continuativa in graduatoria è attribuito 1 punto, fino a un massimo di 6 punti.

Ai fini del calcolo, l'anno è considerato pari a 12 mesi e decorre dalla data di scadenza del bando in cui è stata presentata la prima domanda.

Sono altresì considerati validi, ai fini del computo dell'anzianità, i periodi maturati in graduatorie di Comuni diversi, purché appartenenti all'Unione Rubicone e Mare.

max 6 punti

CONDIZIONI DI DISAGIO SOCIALE (MAX 18 PUNTI)

Le condizioni di disagio sociale devono risultare da apposite attestazioni o relazioni rilasciate dai Servizi Sociali.

D-1) Nucleo richiedente incluso dai Servizi Sociali in progetti di assistenza e recupero a fronte di gravi conflitti familiari e/o violenze in famiglia (comprovate da presentazione di formale denuncia-querela, non archiviata).

p. 10

D-2) Sistemazione provvisoria procurata dal Comune o dall'Unione dei Comuni Rubicone e Mare, direttamente o tramite altri soggetti da essi individuati.

Il punteggio riferito a questa categoria viene attribuito esclusivamente in permanenza di un progetto sociale concordato al momento della concessione della sistemazione abitativa provvisoria.

p. 8

D-3) Ospitalità temporanea, concordata con i Servizi Sociali, presso altro nucleo familiare conseguente a situazioni che hanno costretto il richiedente a trovare un'altra sistemazione abitativa provvisoria, trasferendosi da un alloggio comunque ubicato nell'Unione Rubicone e Mare.

p. 6

Le condizioni D-2 e D-3 non sono tra loro cumulabili.

ARTICOLO 7

COMMISSIONE ALLOGGI ERP

1. Con specifico atto è istituita una Commissione Alloggi ERP composta da:
 - a. un (1) componente rappresentato dall'Assessore ai Servizi Sociali dell'Unione Rubicone e Mare;

- b. due (2) unità di personale dell'Ufficio Casa, nominati dal Responsabile del Settore Servizi Sociali;
 - c. un (1) rappresentante dell'Ente Gestore;
 - d. due (2) rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello locale, nominati dalle rispettive Organizzazioni;
2. Viene costituita apposita Commissione per l'esercizio delle seguenti funzioni:
 - a. la definizione di orientamenti di carattere generale sulla interpretazione del presente regolamento e della normativa vigente in materia di ERP;
 - b. la verifica dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi di ERP sulle domande per le quali, in base agli alloggi disponibili, l'Ufficio provvederà ad una assegnazione;
 - c. l'esame delle situazioni di inosservanza del regolamento d'uso degli alloggi su segnalazione;
 - d. la valutazione dei casi di sospensione della decadenza di cui al successivo art. 17 comma 2;
 - e. la definizione dei criteri di carattere generale per l'individuazione delle posizioni da sottoporre al controllo di cui al successivo art. 9;
 - f. la verifica del rispetto dei parametri di cui al successivo art. 11;
 3. La Commissione ha inoltre compiti specifici in ordine ai procedimenti di cui agli artt. 12, 13, 15, 17, 18, 27 e 30.
 4. La Commissione resta in carica tre anni dalla data di nomina e assume le relative decisioni a maggioranza. In caso di parità il voto del Presidente vale doppio. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti.
 5. Ai lavori della Commissione potranno essere invitati esperti del settore, anche esterni all'Amministrazione Comunale, in relazione alle tematiche affrontate.
 6. Agli oneri di funzionamento della Commissione provvede l'Unione.
 7. Copia conforme dei verbali della Commissione viene inviata ai Comuni dell'Unione interessati tramite posta elettronica.

ARTICOLO 8

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. È prevista la formulazione di graduatorie specifiche per ogni Comune facente parte dell'Unione Rubicone e Mare.
2. In particolare per ciascun Comune saranno stilate due graduatorie:
 - a. una graduatoria generale, all'interno della quale saranno inserite tutte le istanze accolte prevedendo l'attribuzione dei punteggi secondo le modalità sotto meglio specificate, comprese quelle che saranno inserite anche nella graduatoria riservata di cui al successivo punto b);
 - b. una graduatoria riservata ai nuclei che presentano al proprio interno persone portatrici di disabilità motoria, debitamente accertata e certificata, che necessiterebbero di un alloggio privo di barriere architettoniche.
3. Le graduatorie sono approvate con atto dirigenziale secondo le scadenze previste dall'art. 4. I punteggi vengono attribuiti sulla base delle dichiarazioni contenute nella domanda e dell'eventuale documentazione allegata alla stessa dal richiedente. La nuova graduatoria approvata annulla e sostituisce la precedente.

4. Nella fase di istruttoria delle domande il competente Servizio dell'Unione dei Comuni può richiedere di integrare le istanze pervenute che risultano incomplete. I richiedenti vengono a tal fine invitati a provvedere entro un termine indicato nella comunicazione trasmessa all'ultimo domicilio conosciuto tramite posta o con i mezzi telematici consentiti dalla legge e dai regolamenti. La mancata ricezione della comunicazione non può essere imputata a responsabilità dell'Unione dei Comuni. Qualora l'istante non provveda alle integrazioni richieste nei termini prefissati, qualora queste si riferiscano a elementi essenziali (quali ad esempio il possesso dei requisiti di accesso o la firma dell'istanza), la domanda viene esclusa dalla graduatoria. Se riguardano invece singole condizioni di punteggio, la condizione non documentata o documentabile d'ufficio non verrà valutata.
5. In sede istruttoria, al fine della formulazione delle graduatorie provvisorie, il competente Servizio dell'Unione dei Comuni provvede all'attribuzione dei singoli punteggi nonché ad attribuire la condizione di punteggio maggiormente favorevole al richiedente, in caso di condizioni di punteggio fra loro incompatibili, ai sensi del presente capo.
6. Le graduatorie vengono formulate, per ciascun Comune dell'Unione, in ordine decrescente di punteggio e, in caso di parità, si applicano i seguenti criteri di prevalenza:
 - a. punteggio assegnato per invalidità dando la prevalenza al maggiore. Per determinare questo parametro si effettua la somma dei punteggi attribuiti alle condizioni di invalidità presenti all'interno di ciascun nucleo richiedente, dando la prevalenza alla somma maggiore;
 - b. situazione economica con reddito ISEE inferiore.Qualora la parità persista si provvede al sorteggio attraverso modalità informatiche.
7. Le graduatorie provvisorie sono approvate entro i 30 giorni successivi alle date indicate all'art. 4 con provvedimento dirigenziale e pubblicate all'Albo Pretorio dell'Unione dei Comuni per 30 giorni consecutivi nonché sui siti internet dell'Unione dei Comuni e del soggetto gestore.
8. In caso di istanza ammessa in graduatoria, la pubblicazione di cui al comma precedente costituisce formale comunicazione dell'esito della domanda presentata. Ai richiedenti non ammessi deve essere effettuata invece una comunicazione scritta e motivata, con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'eventuale ricorso.
9. Entro 15 giorni dalla data di pubblicazione delle graduatorie provvisorie gli interessati possono fare ricorso in opposizione.
10. Entro 20 giorni dalla scadenza dei termini di presentazione dei ricorsi la Commissione di cui all'art. 7 si riunisce per esaminare i ricorsi presentati, valorizzando la consultazione con le rappresentanze sindacali. Quanto emerso dalla riunione della Commissione viene formalizzato in apposito verbale e assunto a riferimento dal Dirigente competente per l'adozione dei provvedimenti finali e la comunicazione ai ricorrenti.
11. Successivamente con provvedimento dirigenziale vengono approvate le graduatorie definitive delle domande ammesse e gli elenchi eventualmente aggiornati delle domande dichiarate inammissibili. Tali atti sono pubblicati all'albo pretorio dell'Unione dei Comuni per 30 giorni consecutivi nonché sui siti internet dell'Unione dei Comuni e del Soggetto gestore.
12. La graduatoria entra in vigore il giorno successivo all'approvazione e rimane in vigore sino all'approvazione del successivo aggiornamento.

13. Qualora, successivamente alla pubblicazione della graduatoria, dovesse risultare una errata attribuzione di punteggio alla quale consegua una errata collocazione del richiedente in graduatoria, l'Ufficio preposto, in sede di autotutela amministrativa, provvede a comunicare all'interessato che la posizione in graduatoria è dovuta ad errore nell'attribuzione del punteggio richiesto, assegnando un termine di 10 giorni per l'eventuale produzione di controdeduzioni, decorso il quale il Responsabile del Settore Servizi sociali, determina con provvedimento definitivo la nuova collocazione in graduatoria.
14. Nelle more dell'esame di eventuali controdeduzioni presentate, l'Ufficio preposto, qualora ne sussistano i presupposti, prosegue l'attività di assegnazione degli alloggi in base alla graduatoria vigente.

ARTICOLO 9

AGGIORNAMENTO PERIODICO DELLE GRADUATORIE

1. Le domande già ammesse in ciascuna graduatoria, rispetto alle quali non sia stata effettuata l'assegnazione di un alloggio di ERP o che non siano state escluse a seguito dello svolgimento delle attività di cui ai successivi artt. 10 e 12, entrano di diritto nei successivi aggiornamenti delle graduatorie stesse e vi permangono, con i punteggi assegnati a seguito dell'attività di verifica di cui all'art. 10, unitamente alle nuove domande pervenute, salvo quanto previsto al successivo comma 5.
2. I richiedenti che, per mutamento delle condizioni precedentemente dichiarate, ritengano di avere diritto ad una maggiorazione del punteggio assegnato, possono presentare domanda integrativa, producendo eventualmente la relativa documentazione. Tali domande integrative, ove necessario, devono essere inoltre corredate dalle informazioni relative all'eventuale nuovo reddito ISEE.
3. Le domande integrative, qualora ammissibili, nel primo aggiornamento utile della graduatoria sostituiscono quelle precedentemente presentate.
4. Non è ammessa la sostituzione del richiedente, che aveva presentato l'istanza già presente in graduatoria, con altro componente del nucleo, salvo il caso di decesso del richiedente stesso. In tal caso subentrano nella titolarità della domanda i componenti del nucleo familiare in essa già precedentemente presenti, secondo le vigenti norme regionali in materia di definizione di nucleo familiare avente diritto, o ai fini ERP. Nel caso in cui il richiedente rinunci alla domanda, questa viene esclusa dalla graduatoria e gli altri componenti il nucleo possono presentare una nuova domanda a valere sul successivo aggiornamento della graduatoria stessa.
5. I richiedenti inseriti in graduatoria da almeno quattro anni consecutivi che non abbiano, nel medesimo periodo, provveduto all'integrazione o all'aggiornamento della propria istanza sono esclusi dalla graduatoria. Al fine di evitare l'esclusione, gli interessati sono tenuti a trasmettere un aggiornamento o una conferma della domanda, quale espressa manifestazione della volontà di permanere in graduatoria.
6. La procedura di aggiornamento periodico delle graduatorie e l'ordinamento delle domande avvengono con le medesime modalità e criteri di cui all'art. 8.
7. L'ultima graduatoria approvata in via definitiva sostituisce, a tutti gli effetti, quella precedente.

ARTICOLO 10

ACCERTAMENTO DEI REQUISITI E CONTROLLI

1. L'Unione dei Comuni e il Soggetto gestore sono tenuti a effettuare in qualsiasi momento idonei controlli, anche a campione, sulle dichiarazioni presentate in sede di domanda o di aggiornamento della stessa.
2. La Commissione di cui al precedente art. 7 può fissare i criteri di carattere generale per l'individuazione delle domande da sottoporre al controllo.
3. Prima dell'assegnazione degli alloggi, il competente Servizio dell'Unione dei Comuni, al fine di accertare la sussistenza e la permanenza dei requisiti d'accesso e delle condizioni che hanno determinato l'attribuzione dei punteggi, provvede ad acquisire le informazioni e/o la documentazione necessaria da parte dei richiedenti collocati in posizione utile nelle graduatorie esecutive. In caso di necessità, il richiedente è invitato ad indicare l'Ente o l'Amministrazione che detiene le informazioni o i dati indispensabili per il reperimento delle medesime, nonché l'autorizzazione ad accedervi, qualora le stesse non siano direttamente disponibili.
4. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese o venga riscontrata la mancanza di uno o più dei requisiti d'accesso, fatti salvi gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di dichiarazioni non veritiere, la domanda non viene ammessa in graduatoria o viene esclusa dalla stessa. La domanda viene altresì esclusa qualora il richiedente non adempia alle richieste di cui al comma 3 effettuate dal competente Servizio dell'Unione dei Comuni.
5. Al fine di rideterminare il punteggio relativo al canone di locazione effettivamente pagato e modificare, se del caso, il punteggio attribuito con riferimento al punto B-2 dell'art. 6 il richiedente deve presentare la documentazione attestante il pagamento del canone dei dodici mesi precedenti la verifica. Tale accertamento viene effettuato anche nel caso in cui sia stato attribuito il punteggio di cui ai punti C-1 dell'art. 6, relativamente ai provvedimenti esecutivi di sfratto.
6. Il competente Servizio dell'Unione dei Comuni provvede a trasmettere la documentazione acquisita alla Commissione di cui all'art. 7. Qualora sia accertata la non sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3, nonché la mancanza o il mutamento di una delle condizioni di cui agli artt. 5 e 6, la Commissione prende atto di tali accertamenti e provvede a formalizzare le proprie valutazioni in merito nel verbale della seduta, dandone formale comunicazione ai concorrenti interessati, ai quali è concesso un termine di 10 (dieci) giorni per presentare ricorso in opposizione.
7. Il ricorso di cui al comma precedente viene esaminato dalla Commissione che comunicherà all'interessato l'esito finale.
8. Qualora in esito alle verifiche di cui al presente articolo, all'istanza venga riconosciuto un punteggio inferiore rispetto a quello precedentemente attribuito, essa viene ricollocata in graduatoria secondo il procedimento di cui all'art. 8.

ARTICOLO 11

DISPONIBILITÀ DEGLI ALLOGGI

1. Il Soggetto gestore è tenuto a informare l'Unione dei Comuni in merito agli alloggi che siano rientrati nella sua disponibilità, intendendosi tali gli alloggi di nuova costruzione, quelli liberatisi da precedenti assegnatari e quelli disdettati. È tenuto altresì a comunicare all'Unione dei Comuni la data presunta di ultimazione dei lavori da effettuare negli alloggi in ripristino, nonché quella dell'effettiva disponibilità degli stessi ai fini dell'assegnazione.
2. Il competente Servizio dell'Unione dei Comuni comunica all'Ente Gestore quali alloggi, nell'ambito di quelli resisi disponibili ai sensi del primo comma, possono essere utilizzati per la mobilità degli assegnatari. A questo fine non possono essere utilizzati più del 30% degli alloggi che si rendono disponibili annualmente. La Giunta Comunale può, in via straordinaria, modificare la percentuale di cui sopra per un dato periodo, qualora se ne accerti la necessità a causa di interventi di recupero programmati o eventi straordinari ed urgenti non soddisfatti nell'ambito di quanto previsto dal precedente capoverso.
3. L'Ente Gestore comunica inoltre, di volta in volta, la disponibilità degli alloggi pronti e idonei per l'assegnazione, corredata delle informazioni necessarie all'avvio della procedura di assegnazione. I contenuti della comunicazione e della scheda tecnica sono fissati nell'ambito della convenzione Unione – ACER per la gestione degli alloggi.
4. Il Comune destina una quota degli alloggi resisi disponibili ai sensi del comma 3 del presente articolo alla concessione provvisoria di alloggi per grave emergenza abitativa secondo i criteri di cui al successivo art. 13.
5. Nell'ambito delle disponibilità di cui al comma 3, gli alloggi contrassegnati con "H" ai sensi della normativa vigente in materia sono assegnati prioritariamente a portatori di grave handicap motorio con necessità di ausili, attingendo in prima istanza dalla graduatoria riservata meglio specificata al precedente art. 8.

ARTICOLO 12

CRITERI DI ASSEGNAZIONE E STANDARD ABITATIVI DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi sono assegnati dall'Unione dei Comuni secondo l'ordine stabilito nella graduatoria, tenendo conto della superficie e del numero dei vani di ciascun alloggio nonché della consistenza del nucleo familiare dell'assegnatario, perseguendo prioritariamente l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze abitative del nucleo avente diritto, in rapporto alla sua composizione e preferenza, nei limiti degli immobili disponibili.
2. Qualora non risultino disponibili alloggi di tutti gli standard abitativi idonei, si procede alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione, individuando i nuclei familiari utilmente posizionati in graduatoria solo in relazione agli alloggi disponibili con standard abitativi idonei.
3. Gli alloggi privi di barriere architettoniche, identificati mediante il contrassegno "H", ove disponibili, sono assegnati con priorità ai soggetti utilmente collocati nella graduatoria riservata ai nuclei familiari al cui interno siano presenti persone con disabilità motoria certificata. Tale assegnazione avviene indipendentemente dalla posizione occupata nella graduatoria generale. Alla formazione, gestione e allo

scorrimento della graduatoria riservata si applicano, in quanto compatibili, le medesime disposizioni previste per la graduatoria generale.

4. Qualora non siano disponibili alloggi contrassegnati con la lettera "H", ai nuclei inseriti nella graduatoria riservata potranno essere proposti anche alloggi non privi di barriere architettoniche, secondo il normale ordine di scorrimento della graduatoria generale. In tali ipotesi, l'eventuale rinuncia motivata dall'inaccessibilità dell'alloggio non comporta l'esclusione del nucleo dalla graduatoria né pregiudica il mantenimento della posizione acquisita.
5. Sono assegnabili:
 - a. gli alloggi classificati come "monolocali" a nuclei formati da una o due persone;
 - b. gli alloggi di 1 vano a nuclei formati da una persona o da due persone a prescindere dal rapporto tra i medesimi intercorrente (coniugi, conviventi more uxorio, genitore e figlio/a, fratelli, sorelle, ecc.);
 - c. gli alloggi di 2 vani a nuclei formati da due persone non costituenti coppia, da tre o quattro persone;
 - d. gli alloggi di 3 vani a nuclei formati da cinque o sei persone, purché abbiano una superficie utile rispettivamente di almeno 66 mq e 76 mq.;
 - e. gli alloggi di 4 vani a nuclei formati da sette persone purché abbiano una superficie utile di almeno 86 mq;
 - f. per ogni abitante successivo ulteriori 10 mq.

Per vano si intende un locale di superficie utile superiore a 9 mq (idoneo per una persona) e 14 mq (idoneo per due persone), con esclusione dei servizi, delle pertinenze e delle cucine. Nel caso in cui l'alloggio sia privo di una cucina abitabile di almeno 9 mq., uno dei vani viene considerato come cucina.

6. Nel caso di un nucleo composto da due persone non legate da vincolo coniugale né da convivenza more uxorio, potrà essere proposta, compatibilmente con la disponibilità degli immobili, l'assegnazione di un alloggio costituito da un solo vano. Resta comunque salva la facoltà del nucleo di presentare formale rinuncia all'alloggio proposto; tale rinuncia, in considerazione della particolare situazione del nucleo stesso, non comporterà l'esclusione dalla graduatoria in quanto sarà da intendersi quale rifiuto giustificato.
7. Nel caso in cui nel nucleo familiare assegnatario sia presente una donna in stato di gravidanza, attestato con certificato medico, o nei quali si siano verificati accrescimenti per effetto di nascite, adozioni o affidamenti, nel periodo intercorrente tra la data di presentazione della domanda e la data di assegnazione dell'alloggio, è possibile derogare allo standard definito dal precedente comma, abbinando alla famiglia un alloggio con una camera in più, nei limiti degli immobili disponibili.
8. Qualora dalla verifica risulti una modifica nella composizione del nucleo familiare derivante da decrescimento a causa del decesso o abbandono di taluno dei componenti il nucleo richiedente, si procede all'assegnazione di un alloggio di standard abitativo idoneo al nuovo nucleo.
9. Nel caso in cui nel nucleo familiare assegnatario sia presente un soggetto portatore di grave disabilità certificato, che necessita di ausili particolarmente ingombranti (sollevatore, respiratore...), condizione da segnalare al momento della presentazione della domanda o dell'aggiornamento e da documentare su richiesta dell'ufficio preposto, è possibile derogare allo standard definito dal precedente comma 2,

abbinando alla famiglia un alloggio con una camera in più, nei limiti degli immobili disponibili.

10. Il Comune assegna, in via prioritaria e nei limiti degli alloggi disponibili, a richiedenti il cui nucleo familiare sia in una o più delle sottoindicate condizioni, fermi restando gli standard di cui ai commi precedenti:
 - a. alloggi a piano terra o collocati in edifici con ascensore a nuclei familiari con anziani ultrasessantacinquenni;
 - b. alloggi privi di barriere architettoniche di accesso all'alloggio a nuclei familiari con disabili con invalidità certificata pari o superiore al 67% e con limitate capacità motorie;
 - c. alloggi con un'ulteriore camera a nuclei familiari con anziani ultrasessantacinquenni soli e/o persone gravemente invalide qualora sia documentata, al momento della presentazione della domanda o dell'ultimo aggiornamento, la presenza all'interno dell'alloggio di personale addetto all'assistenza e alla cura dell'assegnatario regolarmente assunto dallo stesso a questo fine. Tale contratto deve prevedere la convivenza dell'operatore;
 - d. alloggi con un'ulteriore camera a nuclei familiari con persone gravemente invalide qualora ricorrano le condizioni previste dal precedente comma 6.
11. Gli alloggi di cui all'art 10 comma 5 potranno essere assegnati ai nuclei familiari con presenza di soggetti con gravi disabilità motorie con necessità di ausili solo a condizione che al momento della verifica il soggetto non si trovi ricoverato a tempo indeterminato presso strutture socio sanitarie.
12. L'Unione, con provvedimento motivato, può effettuare assegnazioni in deroga ai criteri sopra individuati qualora ricorrano situazioni straordinarie o particolari, così come disciplinate dal successivo art. 14.

ARTICOLO 13

ASSEGNAZIONE E CONSEGNA DEGLI ALLOGGI

1. Il competente servizio dell'Unione dei Comuni convoca i potenziali assegnatari degli alloggi con apposita comunicazione, a mezzo PEC o con lettera raccomandata, nella quale sono indicati il giorno, l'ora e l'ufficio presso il quale l'interessato deve presentarsi per l'assegnazione di un alloggio disponibile e contestualmente vengono date informazioni relative all'alloggio che si propone in assegnazione.
Qualora l'interessato non possa presentarsi nel giorno indicato, deve darne tempestiva comunicazione al Servizio competente affinché possa essere concordata una nuova data per l'assegnazione.
2. I potenziali assegnatari possono rinunciare all'alloggio proposto. La rinuncia deve essere presentata per iscritto e deve essere debitamente motivata e documentata.
3. La rinuncia viene valutata dalla Commissione. Qualora la rinuncia sia da questi ritenuta ammissibile, il nucleo richiedente rimane collocato in graduatoria nella medesima posizione. Nel periodo di vigenza della graduatoria stessa il rinunciatario può essere ricontattato per ulteriori proposte di assegnazione, qualora si renda disponibile un alloggio adeguato e idoneo alle esigenze formalmente individuate e manifestate dal richiedente nella rinuncia.

4. Qualora il potenziale assegnatario rinunci anche ad un ulteriore alloggio propostogli, rispondente e idoneo rispetto a quanto dal medesimo evidenziato nella prima rinuncia, viene escluso dalla graduatoria con provvedimento amministrativo motivato.
5. In caso di mancata presentazione nel giorno della convocazione o di rinuncia ritenuta inammissibile/ingiustificata, il richiedente viene escluso dalla graduatoria, con provvedimento motivato del Servizio competente.
6. L'assegnazione avviene con l'adozione da parte del competente Servizio dell'Unione con l'adozione di un formale provvedimento amministrativo contenente l'individuazione esatta sia dell'alloggio assegnato (codice identificativo, ubicazione e caratteristiche) che dell'assegnatario. Tale provvedimento viene tempestivamente trasmesso al Soggetto gestore per il prosieguo di sua competenza.
7. Nell'ipotesi in cui l'assegnatario rinunci all'assegnazione dopo l'emanazione del relativo provvedimento, conseguentemente rinunciando alla stipula del contratto, il competente Servizio dell'Unione dei Comuni procede all'annullamento formale dell'assegnazione stessa. Per le conseguenze dell'atto di rinuncia vale quanto espresso ai precedenti commi.
8. Ricevuto il provvedimento di assegnazione, il Soggetto gestore convoca gli assegnatari per la stipula di apposito contratto di locazione, ai sensi della vigente normativa regionale, e per la consegna dell'alloggio. Nel caso in cui l'assegnatario, previa diffida da parte del Soggetto gestore, non sottoscriva il contratto di locazione, il competente Servizio dell'Unione dei Comuni, informato in merito, provvede a revocare l'assegnazione e a dichiarare l'esclusione dell'assegnatario dalla graduatoria. Qualora l'assegnatario giustifichi la mancata sottoscrizione del contratto con apposita rinuncia all'alloggio, si applica quanto stabilito ai commi precedenti per le conseguenze dell'atto di rinuncia, fatta salva la messa a suo carico della quota a lui spettante delle eventuali spese già sostenute dal Soggetto gestore in merito al contratto.
9. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario e dal relativo nucleo familiare indicato nell'atto di assegnazione entro 30 giorni dalla firma del contratto e dalla consegna delle chiavi, salvo proroga concessa dal Soggetto gestore o dal competente Servizio dell'Unione a seguito di motivata istanza.
10. Nel caso in cui, intervenuta regolarmente la stipula del contratto, l'assegnatario non prenda in consegna l'alloggio e/o non lo occupi entro i termini indicati dal Soggetto gestore, il competente Servizio dell'Unione dei Comuni, informato di quanto avvenuto dal Soggetto gestore medesimo, provvede a revocare l'assegnazione. Qualora l'assegnatario giustifichi il proprio comportamento con apposita rinuncia all'alloggio, si applica quanto stabilito ai commi precedenti per le conseguenze dell'atto di rinuncia. La dichiarazione di revoca dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione già stipulato. Gli assegnatari revocati sono tenuti al pagamento dei canoni e degli oneri accessori maturati dalla data di stipula del contratto a quella del provvedimento di revoca dell'assegnazione.
11. A coloro che sono incorsi nelle cause di esclusione dalla graduatoria come individuate nei commi precedenti, è inibita per 2 (due) anni la possibilità di presentare istanza di assegnazione di un alloggio ERP. La dichiarazione di decadenza è pronunciata dal Comune con proprio provvedimento e comporta la risoluzione di diritto del contratto qualora sottoscritto.

ARTICOLO 14

ASSEGNAZIONI IN DEROGA ALLA GRADUATORIA PER PARTICOLARI SITUAZIONI DI EMERGENZA ABITATIVA

1. L'Unione dei Comuni, con proprio espresso atto, può individuare un alloggio per ciascun Comune, tra quelli disponibili, da destinare alle assegnazioni in deroga per emergenze abitative.
2. Le assegnazioni in deroga potranno essere disposte a favore di nuclei familiari che si trovino in situazioni di grave emergenza abitativa o di particolare vulnerabilità sociale, accertate e documentate dal Servizio Sociale associato mediante apposita relazione professionale, qualora ricorrano condizioni tali da non consentire l'attesa dei tempi ordinari di assegnazione previsti dalla graduatoria ERP e qualora si rilevi l'assenza di soluzioni abitativa o alloggiative immediate.
3. L'assegnazione di cui al comma 2 potrà altresì essere disposta, eventualmente, a favore di nuclei familiari residenti in un Comune diverso da quello proprietario dell'alloggio di riferimento, previo rilascio del nulla osta da parte dell'Amministrazione titolare del diritto di proprietà sull'immobile di destinazione.
4. L'assegnazione in deroga può essere disposta al ricorrere di almeno due delle seguenti condizioni:
 - a. presenza nel nucleo di minori, persone con disabilità o gravi patologie, anziani o soggetti fragili;
 - b. perdita dell'alloggio conseguente a sfratto esecutivo non dovuto a morosità colpevole o provvedimento di sgombero;
 - c. presenza nel nucleo di vittime di violenza domestica, maltrattamenti o violenza sessuale;
 - d. dimissioni da strutture sanitarie o comunitarie senza soluzione abitativa;
 - e. situazione socio-economica tale da determinare un rischio concreto di senza dimora e un grave pregiudizio per l'incolumità e la salute dei componenti del nucleo;
 - f. altri gravi casi di particolare emergenza abitativa, debitamente documentati, che coinvolgono nuclei familiari in carico ai Servizi Sociali.
5. I requisiti e le condizioni previsti dai precedenti commi 3 e 4, in ragione della loro natura prettamente tecnica, possono essere oggetto di modifica e aggiornamento mediante deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Rubicone e Mare.
6. Tali alloggi vengono utilizzati per la sistemazione provvisoria, che non può eccedere i 2 (due) anni, di nuclei familiari aventi i requisiti di cui all'art. 5, che versino in condizioni di grave emergenza abitativa.
7. Alla scadenza della sistemazione provvisoria, l'Unione dei Comuni può provvedere all'assegnazione definitiva, su conforme proposta del Servizio Sociale competente, previa verifica da parte della Commissione di cui all'art. 7 della permanenza dei requisiti per l'accesso all'ERP.
8. Qualora si proceda all'assegnazione in via definitiva di un alloggio che era stato assegnato provvisoriamente in deroga agli standard abitativi previsti dall'articolo 11, il Servizio Sociale, con propria richiesta motivata, può procedere all'individuazione di altro alloggio maggiormente adeguato al nucleo familiare assegnatario.

9. Qualora non si proceda all'assegnazione definitiva, l'alloggio deve essere rilasciato a seguito di adozione di apposito provvedimento del competente Servizio dell'Unione dei Comuni.

ARTICOLO 15

CONCESSIONE DI ALLOGGI IN CASO DI PUBBLICA CALAMITÀ

1. A seguito della deliberazione dello stato di emergenza di rilievo nazionale, anche preventiva, da parte del Consiglio dei ministri, su proposta del Presidente del Consiglio, ai sensi degli artt. 16 e 24 del D.Lgs. 2 gennaio 2018, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni, il competente Servizio dell'Unione dei Comuni può assegnare alloggi ERP in regime di concessione amministrativa provvisoria per un periodo massimo di 24 mesi, a nuclei residenti destinatari di un'ordinanza sindacale di inagibilità della propria abitazione, anche in deroga agli standard abitativi e ai requisiti per le assegnazioni previste dal presente regolamento. Per l'individuazione degli alloggi da utilizzare si fa riferimento all'Ente Gestore che dovrà indicare tutti quelli disponibili per far fronte all'emergenza. Gli alloggi sono destinati strettamente all'uso del nucleo familiare indicato nell'atto di concessione e non sono consentiti né ospitalità né ampliamenti né cambi alloggio.
2. La concessione amministrativa cessa anticipatamente trascorsi 30 giorni dal recupero dell'agibilità dell'abitazione originaria. Se entro tale termine non si procede alla riconsegna, vengono avviate le procedure di rilascio coattivo dell'alloggio.
3. Allo scadere della concessione della durata massima biennale, nel caso in cui non sia stata ripristinata l'agibilità dell'abitazione originaria, e verificato che questa non risulti ancora ripristinata da parte del proprietario, si procede alla verifica del possesso dei requisiti per l'accesso del nucleo ad un alloggio ERP.
4. Nel caso di mancanza dei requisiti per l'accesso, la concessione può essere rinnovata per un periodo massimo di un anno. Successivamente a tale scadenza vengono avviate le procedure di rilascio coattivo dell'alloggio.
5. In presenza dei requisiti per l'accesso si procede all'assegnazione dell'alloggio ERP concesso in uso provvisorio.

ARTICOLO 16

ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE

1. Qualora a seguito dei controlli di cui all'art. 9 si riscontri che l'assegnazione dell'alloggio è stata ottenuta sulla base di dichiarazioni o documentazioni non veritiere il competente Servizio dell'Unione dei Comuni avvia la procedura di annullamento dell'assegnazione ai sensi dell'art. 29 della *Legge Regionale n. 24/01*. Si procede altresì ad annullamento ai sensi del medesimo articolo qualora si riscontri un contrasto del provvedimento di assegnazione con la normativa vigente al momento dell'assegnazione medesima.

ARTICOLO 17

DECADENZA E SANZIONI PER IL MANCATO RILASCIO DELL'ALLOGGIO

1. Qualora un nucleo assegnatario risulti essere incorso in una delle cause di decadenza previste all'art. 30 della *Legge Regionale n. 24/01* e s.m.i., a seguito di segnalazione del Soggetto gestore o di accertamenti d'ufficio effettuati dall'Unione dei Comuni, quest'ultima provvede a trasmettere all'interessato un preavviso di decadenza con valore di comunicazione di avvio del procedimento ex art. 8 della Legge n. 241/90, con l'indicazione di un termine per la presentazione di eventuali deduzioni scritte e/o documentazione utili a definire la controversia.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 o nel caso di mancato accoglimento delle deduzioni presentate dall'interessato, l'Unione dei Comuni emana il provvedimento di decadenza dall'assegnazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 sopra citato. Il procedimento di decadenza può altresì concludersi con l'adozione di un provvedimento di sospensione di cui al successivo art 17.
3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento, da parte dei destinatari del provvedimento, di un canone di locazione maggiorato/corrispettivo d'uso determinato dagli Enti proprietari, fatti salvi i casi diversamente disciplinati dalla L.R. 24/2001 e s.m.i..
4. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad euro 500, oltre al pagamento del canone di locazione maggiorato/corrispettivo d'uso determinato dall'ente proprietario.

ARTICOLO 18

SOSPENSIONE DELLA DECADENZA - AZIONI DI MITIGAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24/2001 e successive modifiche, l'emanazione del provvedimento di decadenza può essere sospesa per un termine massimo di 24 mesi, entro il quale occorre assumere la determinazione circa la prosecuzione o l'archiviazione del provvedimento.
2. Il procedimento per l'adozione del provvedimento di decadenza può essere sospeso nei seguenti casi:
 - a. abbandono dell'alloggio per ricoveri esclusivamente temporanei presso strutture socio-assistenziali, socio-sanitarie, sanitarie, etc.);
 - b. perdita del requisito dei limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili nel caso in cui tale bene non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare assegnatario che siano affetti da handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 67%;
 - c. acquisto della titolarità di un diritto reale su un bene immobile da parte di uno o più componenti del nucleo familiare assegnatario dell'alloggio ERP (diversi dall'assegnatario e dal suo coniuge), anche pro quota, in misura superiore ai limiti stabiliti dalla Regione, qualora si tratti di un alloggio da adibire ad abitazione dei titolari del diritto e da loro occupato entro il termine di sospensione concesso;

- d. nucleo assegnatario nel quale sia presente almeno una persona affetta da patologia degenerativa, cronica e ingravescente, debitamente certificata;
- e. nucleo assegnatario nel quale sia presente almeno un componente con disabilità;
- f. nucleo assegnatario nel quale sia presente almeno una persona ultrasessantacinquenne;
- g. evidenza da parte dell'assegnatario, in sede di contraddittorio, di elementi al momento ancora non documentabili/accertabili tramite apposita attestazione ISEE, intervenuti prima dell'avvio del procedimento di decadenza e debitamente documentati, che presuppongono già il rientro nei parametri reddituali previsti;
- h. casi nei quali il rilascio dell'alloggio sia di grave danno psicologico e/o materiale per un soggetto vulnerabile componente il nucleo familiare o in altre situazioni di fragilità debitamente documentate che l'Unione dei Comuni può riservarsi di valutare. In tali ipotesi, previo parere favorevole della Commissione di cui all'art. 7, l'Ufficio competente, acquisita la necessaria documentazione, può sospendere l'esecuzione dei provvedimenti di decadenza;
- i. altri casi di particolare fragilità/vulnerabilità che determinano la non sostenibilità della pronuncia di decadenza, previa valutazione del Servizio Sociale dell'Unione.

Il competente Servizio dell'Unione potrà disporre anche d'ufficio le verifiche necessarie.

3. Limitatamente alla prima applicazione delle disposizioni contenute nella DGR 894/2016 e successive modifiche, il procedimento per l'adozione del provvedimento di decadenza può essere sospeso altresì nei seguenti casi:
 - a. nuclei assegnatari che superano il valore ISEE o il valore del patrimonio immobiliare per un importo massimo pari al 10% di quello previsto;
 - b. nuclei assegnatari che superano il valore ISEE o il valore del patrimonio immobiliare per un importo massimo pari al 20% di quello previsto, limitatamente alle ipotesi in cui ricorrano le seguenti condizioni di fragilità o vulnerabilità:
 - nucleo assegnatario nel quale sia presente almeno una persona affetta da patologia degenerativa, cronica e ingravescente, debitamente certificata;
 - nucleo assegnatario nel quale sia presente almeno un componente con disabilità certificata;
 - nucleo assegnatario nel quale sia presente almeno un componente con Amministratore di sostegno o altra figura di tutela;
 - nucleo assegnatario nel quale sia presente almeno una persona ultrasessantacinquenne;
 - nucleo assegnatario nel quale sia presente almeno una persona minorenni;
 - nucleo composto da una sola persona (famiglia unipersonale).
4. La DGR 894/2016 e successive modifiche prevede inoltre due ulteriori strumenti/azioni di mitigazioni che possono essere messi in campo dall'Unione:
 - a. Sottrazione del patrimonio ERP: per evitare pronunce di decadenza ritenute non sostenibili, l'Unione dei Comuni può proporre all'Ente proprietario di

sottrarre temporaneamente dall'e.r.p. l'alloggio assegnato al nucleo incorso nelle cause di decadenza per superamento del valore ISEE e/o del patrimonio mobiliare, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 24/2001 e s.m.i.. Si ritengono non sostenibili le pronunce di decadenza riferite a quei nuclei assegnatari nei quali sia presente almeno una delle condizioni di seguito individuate:

- presenza di un componente con disabilità certificata;
- presenza di un componente affetto da patologia degenerativa, cronica e inaggravante, debitamente certificata;
- presenza di un componente con Amministratore di Sostegno o altre analoghe figure di tutela;
- presenza di un anziano con età pari o superiore a 65 anni;
- presenza di uno o più minori;
- nucleo composto da una sola persona (famiglia unipersonale);
- altri casi di particolare fragilità/vulnerabilità che determinano la non sostenibilità della pronuncia di decadenza, previa valutazione del Servizio Sociale dell'Unione.

Qualora il numero degli alloggi che si possono sottrarre dall'e.r.p. sia insufficiente rispetto al numero dei nuclei familiari in decadenza che presentano le condizioni sopra descritte, l'Unione procede secondo gli indirizzi forniti dall'Ente proprietario cui spetta valutare se sussistono le condizioni per dare applicazione a quanto previsto dall'art. 20 della Legge Regionale e s.m.i. nonché le priorità da attribuire.

- b. Avvio di percorsi di accompagnamento: nei casi di approvazione delle pronunce di decadenza, l'Unione può prevedere azioni di accompagnamento dei nuclei destinatari del provvedimento verso il libero mercato o l'edilizia agevolata. A tal fine, potrà altresì prevedere, anche in via sperimentale, il coinvolgimento di agenzie o società per l'affitto o per l'abitare, al fine di agevolare il passaggio dal sistema ERP al libero mercato.
5. Per il periodo di sospensione al nucleo familiare assegnatario verrà applicato il canone di locazione maggiorato, determinato ai sensi del presente Regolamento, secondo le modalità di cui all'art. 35, comma 2, della Legge Regionale e s.m.i..
6. Alla scadenza del periodo di sospensione della decadenza concesso ai sensi dei precedenti commi, l'Unione dei Comuni verifica l'eventuale rientro del nucleo assegnatario nei parametri per la permanenza negli alloggi e.r.p. stabiliti dalle deliberazioni regionali. Qualora si accerti che il nucleo assegnatario sia rientrato in possesso dei requisiti richiesti entro il termine della sospensione concessa, il procedimento di decadenza si conclude, con provvedimento espresso, per il venir meno delle condizioni che ne hanno determinato l'avvio; in caso contrario l'Unione dei Comuni procede con l'adozione del provvedimento di decadenza.
7. Tutte le ipotesi di sospensione contemplate ai precedenti commi non trovano applicazione qualora il nucleo assegnatario si trovi in condizione di morosità nel pagamento del canone di locazione e oneri accessori. In caso di morosità sopravvenuta dopo l'adozione del provvedimento di sospensione, accertata dal Soggetto gestore e segnalata all'Unione, quest'ultima procederà alla revoca del provvedimento di sospensione e all'adozione di quello di decadenza.

ARTICOLO 19

OCCUPAZIONI ILLEGALI

1. L'Unione persegue le occupazioni illegali degli alloggi ERP, siano esse abusive o senza titolo.
2. L'Unione dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo, previa formale diffida a rilasciare l'alloggio entro trenta giorni dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione ovvero a presentare, entro lo stesso termine, eventuali deduzioni scritte in merito al titolo del possesso.
3. In caso di occupazione abusiva di alloggi da assegnare, il termine indicato al precedente comma 2 è ridotto a quindici giorni; contestualmente l'Unione procede ad inoltrare querela contro gli occupanti abusivi, ai sensi dell'art. 633 del c.p..
4. L'occupazione illegale di un alloggio e.r.p. da parte di uno o più componenti di un nucleo familiare costituisce, nei confronti di tale nucleo, per un periodo di dieci anni dal momento in cui questa sia stata accertata o dal momento in cui sia stato rilasciato l'alloggio occupato, causa di esclusione della domanda di assegnazione di un alloggio e.r.p. presentata, motivo di cancellazione dalla graduatoria nonché impossibilità ad accedere alle assegnazioni in deroga di cui all'art. 13.

ARTICOLO 20

CANONE DI LOCAZIONE, ONERI ACCESSORI E CORRISPETTIVO D'USO

1. Il canone di locazione degli alloggi di ERP è determinato dal Soggetto Gestore sulla base dei parametri oggettivi stabiliti dall'Assemblea Legislativa regionale.
2. L'assegnatario dell'alloggio è tenuto alla corresponsione del canone di locazione calcolato annualmente dal Soggetto gestore, sulla base dei parametri di cui al precedente comma 1, tenendo conto degli elementi acquisiti in fase di accertamento annuale della situazione reddituale, effettuato anche al fine di verificare la permanenza dei requisiti in capo al nucleo assegnatario.
3. L'assegnatario è tenuto altresì a corrispondere gli eventuali oneri accessori legati all'immobile assegnato nonché i rimborsi di cui all'art. 35 della Legge Regionale e s.m.i..
4. I destinatari di provvedimenti di decadenza sono tenuti:
 - a. al pagamento di un corrispettivo d'uso, nel caso di risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio;
 - b. al pagamento di un canone di locazione maggiorato, nel caso di automatica disdetta del contratto e di rilascio differito dell'alloggio, ad eccezione del caso di cui al successivo punto c);
 - c. al pagamento di un canone concordato nel caso di provvedimenti di decadenza per superamento del limite di reddito per la permanenza (art. 30, c. 1, lett.f) della L.R. 24/2001 e s.m.i.).
5. Agli assegnatari che abbiano opposto un rifiuto alla procedura di mobilità d'ufficio di cui all'art. 30, non giustificato da gravi motivi, viene applicato un canone di locazione maggiorato.

ARTICOLO 21

DEPOSITO CAUZIONALE

1. L'assegnatario dell'alloggio è tenuto a versare al Soggetto gestore una somma, stabilita sulla base dei criteri definiti nel Regolamento dell'Unione, a titolo di deposito cauzionale, comprensiva altresì dell'anticipo delle spese di imbiancatura, bolli del contratto di locazione, diritti di segreteria e di registrazione, ecc.
Gli interessi sul deposito cauzionale vengono corrisposti agli assegnatari con scadenze decennali e/o al rilascio dell'alloggio.
2. L'Unione dei Comuni, previo nulla osta del Comune proprietario e in presenza di particolari condizioni socio-economiche del nucleo assegnatario, può autorizzare la rateizzazione del pagamento del deposito cauzionale sulla base di un piano personalizzato adeguato alle esigenze del caso oppure, in subordine e per i casi di maggiore gravità, può autorizzare l'esonero totale dal relativo pagamento. La sussistenza delle suddette condizioni socio-economiche, nonché la valutazione della misura applicabile, sono rimesse alla valutazione professionale del Servizio Sociale dell'Unione.

ARTICOLO 22

POLIZZA ASSICURATIVA

1. L'assegnatario è tenuto a stipulare una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti a coinquilini, a terzi e loro beni, a seguito dell'uso dell'immobile e delle parti comuni da parte del nucleo assegnatario.
2. A tal fine potrà aderire alla proposta di polizza assicurativa formulata dal Soggetto gestore, obbligandosi in tal caso al rimborso delle relative spese oppure provvedere autonomamente, trasmettendo al Soggetto gestore copia della polizza stipulata.

ARTICOLO 23

PRESCRIZIONI E DIVIETI PER GLI ASSEGNATARI

1. Gli assegnatari sono tenuti a:
 - a. servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'articolo 1587 del Codice Civile;
 - b. servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, salvo diversa espressa autorizzazione scritta del Soggetto gestore;
 - c. avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e delle relative pertinenze, al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui gli sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà; in particolare dovrà evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;
 - d. pulire costantemente l'alloggio;

- e. servirsi del garage, della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione, utilizzarli in maniera impropria o comunque mutarne la destinazione d'uso originaria o distrarli da essa;
- f. servirsi correttamente dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari ed eventuali condomini di farne parimenti utilizzo. Avere la più ampia cura degli stessi, provvedendo anche alla loro pulizia, con le modalità stabilite dal presente Regolamento e, ove previsto, dall'Autogestione, dal Condominio o, in mancanza, dal Soggetto gestore;
- g. provvedere alle riparazioni e alle manutenzioni relative all'alloggio, alle sue pertinenze e agli spazi comuni che, sulla base delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, risultano essere a suo carico;
- h. assicurare, attraverso Ditta qualificata, la manutenzione e il controllo (prova fumi) del rendimento dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio), tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dalla normativa vigente;
- i. conservare la documentazione inerente l'impianto di riscaldamento (libretto di impianto e rapporti di manutenzione) che deve essere consegnata al Soggetto gestore al momento del rilascio dell'alloggio;
- j. assicurare che la tubazione flessibile non metallica di collegamento agli apparecchi di cottura a gas venga sostituita qualora presenti segni di deterioramento e comunque entro la data di scadenza riportata sulla tubazione medesima;
- k. pulire ogni anno le canne fumarie delle stufe a legna o ad altro combustibile solido;
- l. pulire almeno ogni anno le fognature e le colonne di scarico al fine di garantirne la funzionalità;
- m. rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- n. verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari perché l'Azienda Casa è esonerata da responsabilità al riguardo;
- o. affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari;
- p. spegnere l'illuminazione comune;
- q. chiudere i cancelli e gli accessi di uso comune;
- r. rispettare le norme in materia di igiene e, più in generale, tutte le disposizioni di legge, regolamentari, le norme e consuetudini d'uso, anche non espressamente citate nel presente codice, volte a salvaguardare una corretta convivenza civile fra i cittadini. In caso di mancato rispetto delle suddette norme è soggetto alle sanzioni ivi previste.

2. L'assegnatario è tenuto altresì a:

- a. notificare tempestivamente all'Azienda Casa tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia segnalando, senza indugi, l'ingresso nell'alloggio di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente comunicata, e provvedendo, contestualmente (e, comunque, entro 48 ore)

alla denuncia all'Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi della Legge 191/1978 e s.m.i.;

- b. consentire al personale dell'Ente proprietario, dell'Unione dei Comuni e del Soggetto gestore, abilitato allo svolgimento di funzioni di accertamento, controllo e mediazione all'abitare, di effettuare ispezioni e accessi presso l'alloggio e le relative pertinenze, previo preavviso di almeno quarantotto ore. Si può derogare al preavviso qualora particolari situazioni di urgenza rendano necessario l'accesso immediato all'immobile;
- c. consentire la visita dell'alloggio da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità, in caso di rilascio dello stesso per qualsiasi ragione;

Qualora l'assegnatario non consenta l'accesso nell'alloggio ai soggetti preposti per periodiche verifiche ispezioni sulla conduzione dello stesso, nei suoi confronti viene adottato provvedimento di decadenza ai sensi dell'art. 30, comma, 1 lett. h-bis) della Legge Regionale e s.m.i..

3. Agli assegnatari è consentito:

- a. svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati;
- b. detenere un'unica bombola di gas ad uso cucina, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- c. detenere animali da compagnia intesi come animali tenuti dall'uomo, per compagnia od affezione, senza fini produttivi o alimentari nel rispetto dei limiti e delle modalità previsti dal Codice della convivenza civile.

4. Agli assegnatari è vietato:

- a. svolgere attività rumorose o che arrechino disturbo ai vicini dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e dalle ore 22,00 alle ore 8,00, salvo diversa prescrizione contenuta nei singoli regolamenti delle Autogestioni e/o dei Condomini;
- b. recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- c. svolgere attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini;
- d. scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;
- e. installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del Soggetto gestore, dell'Autogestione o del Condominio;
- f. depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiammento deve essere fatto in modo da non arrecare danni agli assegnatari, alle persone, all'edificio e alle cose;
- g. provocare lo stillicidio di liquidi di qualsiasi natura da finestre, balconi e terrazzi;
- h. modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del soggetto gestore, o delle altre Autorità e/o Enti preposti;
- i. depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve

tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Le eventuali spese di rimozione saranno addebitate agli assegnatari. L'occupazione di tali spazi comuni è tuttavia consentita, previa autorizzazione del Soggetto gestore o dell'Autogestione o dell'Amministratore condominiale, quando si debbano eseguire lavori debitamente autorizzati, purché sia limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabili e non impedisca l'uso degli spazi stessi da parte di altri condomini;

- j. trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli;
 - k. l'uso improprio dell'ascensore per il trasporto di oggetti che possano sporcare o comunque arrecare danno. L'uso dello stesso inoltre è vietato ai minori, a norma delle vigenti disposizioni di legge (D.P.R. 30/04/1999 n. 162);
 - l. spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
 - m. introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, negli scarichi e nei tombini, che possano otturarli o danneggiarli;
 - n. tenere depositi di sostanze maleodoranti, esplosive o comunque pericolose o dannose per persone o cose;
 - o. tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
 - p. tenere depositi di materiale infiammabile (legna, paglia, stracci, cartoni, combustibili, ecc.), in quantità superiore allo stretto uso domestico, salvo il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione incendi;
 - q. gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
 - r. sovraccaricare i solai, i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
 - s. installare, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Casa, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
 - t. allevare o detenere equini, bovini, suini, ovini, caprini, animali pericolosi come individuati ai sensi della Legge 7 febbraio 1992 n. 150 e del D.M. 19 aprile 1996, animali selvatici al di fuori dei casi espressamente previsti per legge, nonché animali di bassa corte (specie aviaria e conigli);
 - u. tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;
 - v. mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del Soggetto gestore, dell'Autogestione o del Condominio, fatte salve le disposizioni vigenti in materia. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartite fra tutti gli assegnatari.
5. Nei casi di cui alla lettera i) del precedente comma 3, il Soggetto gestore e/o l'Ente proprietario potranno procedere alla rimozione dei beni depositati dagli assegnatari nelle parti comuni e, in caso di veicoli in evidente stato di abbandono, potranno

procedere alla rimozione, demolizione e radiazione degli stessi ai sensi del D.Lgs. n. 209/2003, del T.U. n. 152/2006 e del D.M. n. 460/1999 e s.m.i.. In tutte queste ipotesi le spese della rimozione e conseguenti saranno addebitate ai proprietari dei beni rimossi o, se non identificabili, agli assegnatari.

6. Qualora le violazioni delle prescrizioni sopra riportate comportino danni al patrimonio il Comune o il Soggetto gestore, previa formale contestazione dell'addebito, imputano all'assegnatario il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati.

ARTICOLO 24

ADDIZIONI, MIGLIORIE E INNOVAZIONI

1. L'assegnatario che intenda apportare addizioni, migliorie o innovazioni all'alloggio e relative pertinenze deve fare riferimento alle norme vigenti ed a quanto stabilito da ogni singolo Ente proprietario o dalle altre Autorità e/o Enti competenti.
2. La violazione di tali disposizioni può comportare che l'Ente proprietario, oltre alle eventuali azioni di risoluzione o di risarcimento danni, esiga la rimessa in pristino dell'immobile, con oneri a totale carico dell'assegnatario e ogni altra eventuale conseguenza prevista da norme di legge e/o disposizioni adottate in materia dagli Enti proprietari.

ARTICOLO 25

ISPEZIONE, CONTROLLO E SANZIONI

1. L'Unione dei Comuni svolge periodicamente, in accordo con gli Enti proprietari degli alloggi ERP o su segnalazione, attività di ispezione e controllo del patrimonio di ERP al fine di verificare il rispetto delle norme contenute nella Legge Regionale, nel presente regolamento, nonché di accertare lo stato degli immobili. A tal fine può affidare al Soggetto gestore, in tutto o in parte, l'esercizio di tali funzioni.
2. Nell'esercizio delle funzioni di cui al comma 1 gli agenti accertatori, provvedono a redigere specifico verbale ispettivo che dovrà essere trasmesso ai competenti uffici per l'assunzione dei correlati provvedimenti, anche di tipo sanzionatorio.
3. Nell'esercizio delle funzioni di cui al comma 1 agli agenti accertatori, nominati dall'Unione e/o dal Soggetto gestore, compete l'attivazione della procedura di contestazione delle violazioni rilevate e l'eventuale erogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 7 bis del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 T.U.E.L., in osservanza delle disposizioni di cui alla legge n. 689/1981.

CAPO II

MOBILITÀ

ARTICOLO 26

MOBILITÀ NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale e s.m.i., e di quanto stabilito con le norme contenute in questo capo, negli alloggi di edilizia residenziale pubblica è prevista la possibilità di mobilità degli assegnatari per le seguenti ipotesi:
 - a. per l'eliminazione delle situazioni di disagio abitativo o sociale;
 - b. in caso di sottoutilizzazione o sovraffollamento dell'alloggio;
 - c. per inidoneità dell'alloggio a garantire normali condizioni di vita e di salute;
 - d. per dare soluzione a particolari condizioni di disagio abitativo o sociali;
 - e. per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura e assistenza;
 - f. per razionalizzare la fruizione del patrimonio pubblico, anche in caso di assoggettamento dell'alloggio o dell'intero edificio ad interventi di ristrutturazione o manutenzione;
 - g. per situazioni di invalidità che, in relazione all'alloggio assegnato e/o all'immobile, evidenziano la presenza di barriere architettoniche, attestate dai servizi competenti;
 - h. per esigenze di destinazione ad uso differente dall'abitazione e/o demolizione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte;
 - i. per risolvere gravi e documentate situazioni di grave conflitto fra assegnatari nello stesso immobile o nello stesso comparto, previa segnalazione documentata dei Servizi sociali, socio-sanitari o dell'Autorità Giudiziaria o del Soggetto gestore;
 - j. per risolvere gravi e documentate situazioni socio-sanitarie, segnalate dai Servizi sociali o socio-sanitari territoriali, in caso di accertato pericolo o danno per uno o più componenti del nucleo familiare assegnatario, che non consenta il ricorso all'ordinaria procedura di mobilità;
 - k. per ottenere la disponibilità di un alloggio privo di barriere architettoniche adeguato per persone con disabilità, assegnato ad un nucleo familiare nel quale non sono presenti persone in possesso certificato di tale condizione;
 - l. per risolvere situazioni di morosità del nucleo assegnatario non in grado, per gravi e documentati motivi, di assolvere il pagamento del canone e/o degli oneri accessori troppo onerosi;
 - m. qualora si renda necessario od opportuno ottenere la piena disponibilità di alloggi inseriti nei programmi di alienazione di cui all'art. 37 della Legge Regionale, approvati dai Comuni e da questi comunicati all'Unione;
 - n. in tutti gli altri casi ivi non riportati ma espressamente previsti dalla legge.Tale possibilità di mobilità degli interessati è prevista inoltre nei casi in cui gli alloggi siano inseriti nei programmi di alienazione di cui all'art. 37 della Legge Regionale e

s.m.i. approvati dai Comuni costituenti l'Unione dei Comuni Rubicone e Mare e proprietari degli alloggi ERP.

2. La mobilità può essere effettuata su richiesta dell'assegnatario o attivata d'ufficio, nei casi e con le modalità di cui agli articoli da 27 a 30, nel rispetto degli standard abitativi così come individuati all'art. 12.
3. Il Soggetto gestore, almeno annualmente, trasmette all'Unione e alle organizzazioni sindacali degli utenti maggiormente rappresentative a livello provinciale, l'elenco delle mobilità effettuate.

ARTICOLO 27

MOBILITÀ SU RICHIESTA DELL'ASSEGNETARIO

1. La mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per l'inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, per oggettivo sottoutilizzo o sovraffollamento dell'alloggio rispetto al numero degli occupanti, nonché per dare soluzione a particolari condizioni di disagio abitativo o sociale o sanitario per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura e assistenza.
2. La mobilità fra gli assegnatari è gestita mediante la formazione di una graduatoria. Ai fini della formazione della prima graduatoria, tutti gli assegnatari presenti nelle graduatorie di mobilità vigenti al momento dell'approvazione del presente regolamento, dovranno ripresentare nuove istanze di mobilità che saranno valutate ed inserite in nuove graduatorie ai sensi di quanto stabilito dal presente regolamento.
3. In seguito, la graduatoria è aggiornata periodicamente con le istanze presentate dagli assegnatari che, in un momento successivo, intendano esercitare la facoltà di accesso alla mobilità tra alloggi di ERP di proprietà dei Comuni dell'Unione.
4. Le richieste di mobilità vanno indirizzate al Soggetto gestore e redatte su apposito modulo dal medesimo predisposto. Allo scopo di permettere l'individuazione dei bisogni abitativi del richiedente, le istanze devono contenere, con riferimento al nucleo assegnatario, le motivazioni della richiesta e l'esplicitazione del/dei bisogno/i e delle esigenze del nucleo. La domanda deve essere corredata dalla documentazione necessaria a comprovare le motivazioni e le condizioni che si intendono far valere, che devono sussistere alla data della presentazione della domanda.
5. La facoltà di presentare domande per l'accesso alla graduatoria di mobilità è esercitabile **dopo tre (3) anni dalla data del provvedimento di assegnazione** dell'alloggio. Si può presentare domanda di mobilità prima del termine sopraindicato solo qualora siano intervenute le seguenti situazioni documentate:
 - a. situazioni di sottoutilizzo rispetto allo standard abitativo;
 - b. la nascita, l'adozione e/o l'affidamento o la presenza nel nucleo familiare, di uno o più minori che comportano una situazione di sovraffollamento dell'alloggio rispetto allo standard abitativo;
 - c. condizioni di invalidità che, in relazione all'alloggio assegnato e/o all'immobile, evidenziano la presenza di barriere architettoniche, attestate dai servizi competenti.
6. Non è possibile presentare richiesta di mobilità qualora l'assegnazione sia stata effettuata ai sensi dell'art. 14 (assegnazioni in deroga) data la natura temporanea

della stessa. In caso di successiva assegnazione definitiva, il termine di tre anni per la presentazione della domanda di mobilità decorre dalla data di quest'ultimo provvedimento di assegnazione.

7. L'esercizio della facoltà di presentare domanda per l'accesso alla graduatoria per la mobilità è precluso ai nuclei familiari che si trovino in condizione di morosità nel pagamento del canone di locazione e/o oneri accessori e ai nuclei familiari che si trovano in area di decadenza della permanenza negli alloggi di ERP.
8. Costituisce in ogni caso condizione per attuare la mobilità su richiesta dell'assegnatario il rispetto delle norme contenute negli artt. 22, 23, 24 e 25 e nel contratto di locazione
9. Le persone in ospitalità e coloro che non sono ancora entrati a far parte del nucleo familiare ai sensi dell'art. 27 della *Legge Regionale n. 24/01 e s.m.i.* non possono essere considerate al fine della definizione dello standard abitativo dell'alloggio finalizzato alla mobilità.
10. Nella richiesta di mobilità l'assegnatario, sotto la propria responsabilità, deve inoltre dichiarare che, qualora la domanda venisse accolta, si impegna:
 - a. a trasferirsi nell'alloggio assegnatogli in cambio entro il termine perentorio di 20 (venti) giorni dalla consegna delle chiavi;
 - b. ad accettare, per la parte a cui non provveda direttamente, l'addebito delle spese per i lavori di tinteggiatura e piccola manutenzione dell'alloggio attualmente occupato, fatto salvo inoltre l'addebito delle spese per eventuali danni arrecati all'alloggio stesso come individuate dalle norme in materia di ripartizione degli oneri di manutenzione e degli oneri accessori fra Ente proprietario e assegnatari approvate da ogni Comune proprietario facente parte di questa Unione;
 - c. a considerare risolto definitivamente il contratto di locazione stipulato per l'alloggio attualmente occupato, con la consegna delle chiavi dell'alloggio assegnato in cambio;
 - d. a riconsegnare entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di consegna delle chiavi dell'alloggio assegnato in cambio, l'alloggio attualmente occupato, libero da persone e cose;
 - e. a corrispondere al Soggetto gestore, in caso di ritardo nella riconsegna dell'alloggio di provenienza rispetto al termine sopraindicato, oltre al canone di locazione, alle spese e agli oneri accessori, a titolo di liquidazione forfettaria del danno, una somma pari al doppio di tale canone per ogni mese di ritardata consegna o ulteriore frazione di mese pari o superiore ai 15 giorni.

ARTICOLO 28

INDIVIDUAZIONE DELLE CONDIZIONI DI ACCESSO ALLA MOBILITÀ SU DOMANDA DELL'ASSEGNATARIO

Per accedere alla mobilità su richiesta dell'assegnatario è necessario che questo versi in una delle seguenti condizioni:

1. Inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato.

L'alloggio può essere considerato inidoneo nei seguenti casi:

- i. qualora siano presenti barriere architettoniche che rendano difficile l'accesso all'alloggio e/o la fruizione dello stesso da parte di persone portatrici di disabilità di natura motoria;
- ii. qualora presenti caratteristiche che ne rendano in generale difficile la fruibilità da parte di componenti il nucleo assegnatario affetti da gravi disturbi di carattere permanente, anche non di natura motoria;
- iii. risulti sovra o sottodimensionato rispetto agli standard abitativi indicati all'art. 12.

Le condizioni di cui ai punti i. e iii. devono essere documentate con copia del verbale dell'apposita Commissione INPS e/o con una certificazione medica comprovante l'inidoneità oggettiva dell'alloggio in relazione alla specifica patologia.

2. Disagio abitativo o sociale

L'alloggio può essere considerato inidoneo qualora la sua ubicazione crei per il nucleo assegnatario particolare disagio abitativo o sociale, anche nel raggiungere le strutture socio-sanitarie, il luogo di lavoro, il luogo di assistenza (di familiari o di terzi) o nell'ottenere assistenza dai familiari.

ARTICOLO 29

ISTRUTTORIA DELLE ISTANZE E ATTUAZIONE DELLA MOBILITÀ

1. Le istanze di mobilità vengono esaminate dalla medesima Commissione di cui all'art. 7 del presente Regolamento.
2. La Commissione, esaminate le domande, formula una graduatoria per ciascun Comune facente parte dell'Unione sulla base dei punteggi attribuiti e dovuti alla presenza delle condizioni individuate all'art. 28.
3. La misura delle condizioni di punteggio è definita dalla Giunta dell'Unione dei Comuni Rubicone e Mare.
4. Qualora dall'istruttoria effettuata si rilevi che non è presente nessuna delle condizioni d'accesso di cui all'art. 28, la domanda viene respinta. Non verranno inserite in graduatoria istanze con un punteggio pari a zero.
Successivamente tali graduatorie verranno aggiornate periodicamente ed indicativamente ogni sei (6) mesi.
5. Nel momento in cui un alloggio si renda disponibile per l'assegnazione in mobilità, il Soggetto gestore verifica l'eventuale presenza di richiedenti la mobilità le cui richieste/esigenze corrispondano all'alloggio disponibile. In caso di riscontro positivo, il Soggetto gestore deve verificare, in contraddittorio con gli interessati, la permanenza delle condizioni esplicitate nell'istanza e che hanno dato origine al punteggio attribuito con possibilità, in caso di cambiamenti intervenuti, di cancellare la domanda dall'elenco o di ricollocarla in una posizione corrispondente all'attuale situazione del richiedente.
6. Il Soggetto gestore provvede a cancellare d'ufficio dalla graduatoria le istanze presentate da oltre tre anni cui non siano seguiti aggiornamenti o conferme della volontà di permanere negli elenchi della mobilità da parte del richiedente.
7. Nel caso in cui il richiedente rinunci senza giustificato motivo alla proposta di mobilità di un alloggio corrispondente alle caratteristiche richieste, il Soggetto gestore provvede alla sua cancellazione dalla graduatoria, procedendo nel contempo a

proporre l'alloggio in mobilità ai successivi nuclei presenti nell'elenco medesimo. Qualora, a seguito dell'espletamento di questa procedura, nessun assegnatario accetti l'alloggio proposto, questo deve essere rimesso nella disponibilità dell'Unione e assegnato secondo le modalità previste al capo I del presente regolamento. Al richiedente cancellato dall'elenco per rinuncia ingiustificata, è inibita per due (2) anni la possibilità di presentare una nuova domanda di mobilità.

8. È ammessa la mobilità finalizzata al recupero di un alloggio ERP, ovvero mobilità richiesta da due assegnatari di due alloggi ERP diversi, che dichiarano la necessità di assistenza morale e materiale ed intendano trasferirsi in un'unica unità abitativa.
9. In sede di prima applicazione, tutti gli assegnatari presenti nelle graduatorie di mobilità vigenti al momento dell'approvazione del presente regolamento, dovranno ripresentare nuove istanze di mobilità che saranno valutate ed inserite in nuove graduatorie ai sensi di quanto stabilito dal presente regolamento.

ARTICOLO 30

MOBILITÀ ATTIVATA D'UFFICIO

1. La mobilità è attivata dal Soggetto gestore, previo parere o proposta dell'Unione dei Comuni, nei seguenti casi:
 - a. per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi;
 - b. per esigenze di ristrutturazione e/o di manutenzione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte;
 - c. per esigenze di destinazione ad uso differente dall'abitazione e/o demolizione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte;
 - d. per risolvere gravi e documentate situazioni di grave conflitto fra assegnatari nello stesso immobile o nello stesso comparto, previa segnalazione documentata dei Servizi sociali, socio-sanitari o dell'Autorità Giudiziaria o del Soggetto gestore;
 - e. per risolvere gravi e documentate situazioni socio-sanitarie, segnalate dai Servizi sociali o socio-sanitari territoriali, in caso di accertato pericolo o danno per uno o più componenti del nucleo familiare assegnatario, che non consenta il ricorso all'ordinaria procedura di mobilità;
 - f. per ottenere la disponibilità di un alloggio privo di barriere architettoniche adeguato per persone con disabilità, assegnato ad un nucleo familiare nel quale non sono presenti persone in possesso certificato di tale condizione;
 - g. per risolvere situazioni di morosità del nucleo assegnatario non in grado, per gravi e documentati motivi, di assolvere il pagamento del canone e/o degli oneri accessori troppo onerosi;
 - h. qualora si renda necessario od opportuno ottenere la piena disponibilità di alloggi inseriti nei programmi di alienazione di cui all'art. 37 della Legge Regionale, approvati dai Comuni e da questi comunicati all'Unione.
2. Nei casi di mobilità per gravi condizioni di sottoutilizzo, viene assicurato, laddove possibile, il trasferimento dell'assegnatario nello stesso edificio o in edifici ERP vicini a quello occupato, oppure, in assenza di alternative e compatibilmente con le condizioni soggettive dell'assegnatario, situati in un quartiere o zona indicati dall'assegnatario stesso, da individuare fra quelli al momento disponibili.

3. Qualora la grave condizione di sottoutilizzo dell'alloggio si evidenzi al momento della presentazione di una richiesta di subentro, il Soggetto gestore richiede all'assegnatario subentrante, tramite sottoscrizione di apposito modulo di accettazione alla mobilità, la disponibilità alla mobilità in un alloggio di standard abitativo idoneo così come definito al successivo art. 34.
4. Il cambio proposto d'ufficio deve essere accettato dall'assegnatario entro il termine indicato nella proposta formulata dal Soggetto gestore. L'assegnatario deve prendere in consegna il nuovo alloggio entro i termini fissati dal Soggetto gestore e deve trasferirsi nel nuovo alloggio e restituire quello precedentemente assegnato entro i successivi 30 giorni.
5. La mancata accettazione e/o presa in consegna da parte dell'assegnatario dell'alloggio proposto, entro i termini di cui sopra, non giustificata da gravi motivi comporta:
 - a. al primo rifiuto da parte dell'assegnatario, l'applicazione di un canone maggiorato;
 - b. al secondo rifiuto la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, dichiarata dall'Unione dei Comuni con provvedimento assunto in contraddittorio con l'interessato, ai sensi della lettera h-quater, 1° comma dell'art. 30 della Legge Regionale e s.m.i.
6. Per gli assegnatari che al momento dell'attivazione della procedura di mobilità abbiano un reddito non superiore ai limiti determinati per l'accesso all'ERP, le spese di trasloco connesse alla mobilità d'ufficio per esigenze di ristrutturazione e/o di manutenzione, per demolizione e/o destinazione ad uso differente dall'abitazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte nonché nei casi di alloggi inseriti nei programmi di alienazione di cui all'art. 37 della Legge Regionale, potranno essere poste a carico dell'Ente proprietario, anche attraverso l'utilizzo delle risorse derivanti dalla gestione degli alloggi ERP nella disponibilità del Soggetto gestore. Qualora il trasloco non venga direttamente assicurato dall'Ente proprietario o dal Soggetto gestore, ai fini del rimborso all'assegnatario, le spese devono essere preventivamente concordate con l'Ente proprietario e/o con il Soggetto gestore, e debitamente documentate.

ARTICOLO 31

SCAMBI DI ALLOGGI

1. Gli scambi di alloggi tra assegnatari sono consensuali, ad eccezione dell'ipotesi di cui al successivo comma 4, e possono essere autorizzati dal Soggetto gestore, nel rispetto degli standard abitativi di cui all'art. 12, previa formale richiesta presentata congiuntamente dagli assegnatari interessati, contenente altresì specifica dichiarazione di accettazione dello stato manutentivo degli alloggi oggetto dello scambio, fatta salva la verifica della regolarità impiantistica effettuabile mediante acquisizione delle necessarie dichiarazioni di conformità.
2. Lo scambio consensuale è consentito solo se entrambi gli assegnatari sono in regola con il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, fatta salva la possibilità di deroga da parte dell'Unione dei Comuni, sentito l'Ente proprietario.

3. Nel caso di inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato per la presenza nel nucleo familiare di persone con invalidità o disabilità di natura motoria o comunque affette da gravi disturbi di carattere permanente della medesima natura, il Soggetto gestore, previo parere o proposta dell'Unione dei Comuni, può attivare uno scambio con altro nucleo familiare assegnatario di alloggio adeguato, per caratteristiche oggettive interne e/o esterne, collocato preferibilmente nel medesimo fabbricato.
4. Nel caso l'assegnatario non gravato dalle sopraindicate problematiche non acconsenta allo scambio, il Soggetto gestore, previo parere o proposta del competente Servizio dell'Unione, può attivare la mobilità d'ufficio con le procedure e le conseguenze di cui all'art. 30.

ARTICOLO 32

CAMBI TRA COMUNI

1. In base al principio di reciprocità possono essere autorizzati cambi di alloggi all'interno dei Comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni Rubicone e Mare e, più estensivamente, all'interno del territorio provinciale, previa intesa tra i Comuni interessati.
2. Le domande, debitamente motivate, devono essere presentate per iscritto al Soggetto gestore e al competente Servizio dell'Unione dei Comuni, qualora riguardino alloggi di proprietà dei Comuni che ne fanno parte o, più in generale, ai singoli Comuni interessati; al Soggetto Gestore compete, ai fini della valutazione da parte dei suddetti Enti, il coordinamento delle istanze pervenute.

ARTICOLO 33

ONERI DI MANUTENZIONE RELATIVI AGLI ALLOGGI IN MOBILITÀ

1. Sono a carico dell'assegnatario in mobilità, per l'alloggio rilasciato, tutti gli oneri derivanti dagli interventi di manutenzione, riparazione e ripristino, come individuati dalle norme in materia di ripartizione degli oneri di manutenzione e degli oneri accessori fra ente proprietario e assegnatari approvate dagli Enti proprietari.

CAPO III

SUBENTRO, OSPITALITÀ TEMPORANEA, COABITAZIONE E AMPLIAMENTO DEL NUCLEO ASSEGNATARIO

ARTICOLO 34

SUBENTRO

1. I componenti del nucleo originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario, di abbandono dell'alloggio da parte di quest'ultimo nonché nel caso in cui nei confronti dell'assegnatario sia stata dichiarata la decadenza ai sensi del comma 6 bis dell'art. 30 della Legge Regionale e s.m.i. (qualora abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare).
2. Hanno diritto altresì al subentro coloro che siano venuti a far parte del nucleo assegnatario originario per ampliamento dello stesso nei casi previsti all'art. 37.
3. Nel caso di decesso dell'assegnatario prima della decorrenza del termine di cui al comma 4 dell'art. 37 l'Unione dei Comuni può concedere al convivente il subentro, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate dai Servizi Sociali dell'Unione stessa.
4. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, il Soggetto gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del Giudice.
5. Al momento della richiesta di subentro il Soggetto gestore provvede alla verifica dei requisiti di permanenza nell'ERP, delle condizioni per il subentro del nucleo familiare e della posizione in ordine a eventuali procedimenti di annullamento e decadenza.
6. In fase di subentro il Soggetto gestore verifica altresì il rapporto fra lo standard abitativo dell'alloggio e la nuova composizione del nucleo assegnatario. Qualora si verifichi la sussistenza di una grave condizione di sottoutilizzo, il Soggetto gestore acquisisce dal nucleo subentrante la formale disponibilità a trasferirsi e quindi una dichiarazione di accettazione alla mobilità in un alloggio di standard idoneo alla nuova composizione del nucleo, ai sensi dell'art. 12, qualora esistente e disponibile.

ARTICOLO 35

INGRESSO DI SOGGETTI TERZI NELL'ALLOGGIO ERP

1. L'assegnatario dell'alloggio di ERP deve preventivamente comunicare al Soggetto gestore l'ingresso nell'alloggio di soggetti terzi rispetto al nucleo assegnatario originario, così come individuato nel provvedimento di assegnazione di cui al comma 6 dell'art. 13, indicando se tale ingresso configura l'ipotesi di ospitalità temporanea

(senza acquisizione di residenza), di coabitazione (con acquisizione di residenza) o di ampliamento.

2. L'ospitalità/coabitazione/ampliamento nei confronti di una persona in possesso di cittadinanza extracomunitaria è ammissibile esclusivamente in presenza di regolare titolo di soggiorno. Il possesso di tale titolo deve essere documentato al Soggetto gestore, al quale devono altresì essere forniti, per tutta la durata dell'ospitalità/coabitazione, tutti gli aggiornamenti in merito.
3. Il rientro nell'alloggio ERP di un componente del nucleo assegnatario originario, precedentemente allontanatosi, è assoggettato alle disposizioni di cui al presente capo.

ARTICOLO 36

OSPITALITÀ TEMPORANEA E COABITAZIONE

1. Gli istituti dell'ospitalità temporanea e della coabitazione si configurano qualora l'ingresso nell'alloggio ERP da parte del soggetto terzo avvenga per un periodo superiore ai 30 giorni e non comportano una modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono titolo al subentro nell'assegnazione.
2. È fatto obbligo all'assegnatario comunicare preventivamente al Soggetto gestore l'ingresso nell'alloggio delle persone di cui al precedente comma, al fine di ottenere la formale autorizzazione del Soggetto medesimo. Qualora l'assegnatario non abbia provveduto alla comunicazione, il Soggetto gestore che rilevi la presenza di un soggetto terzo convoca l'assegnatario per la regolarizzazione dell'ospite/coabitante.
3. In mancanza di autorizzazione del Soggetto gestore l'ospitalità temporanea e la coabitazione costituiscono parziale cessione dell'alloggio e comportano la decadenza di cui all'art. 30 – 1° comma - lettera a) della Legge Regionale.
4. Il Soggetto gestore non procede ad accertare, nei confronti dell'ospite/coabitante, il possesso dei requisiti per la permanenza nell'alloggio di cui all'art. 15 della Legge Regionale e s.m.i..
5. Nel caso della coabitazione i redditi degli ospiti, valutati ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013, concorrono al calcolo del canone di locazione, con decorrenza dal mese successivo all'effettivo ingresso, anche qualora lo stesso sia stato rilevato successivamente dal Soggetto gestore.
6. Nel caso dell'ospitalità temporanea al canone di locazione applicato all'assegnatario viene aggiunta un'indennità mensile, stabilita dalla Conferenza degli Enti, a decorrere dal mese successivo all'effettivo ingresso dell'ospite e per tutta la durata dell'ospitalità.
7. Se il coabitante fornisce servizi di assistenza a un componente del nucleo familiare assegnatario e dimora nell'alloggio per poter erogare dette prestazioni, le somme elargite a titolo di corrispettivo per tali servizi, qualora venga prodotto al Soggetto gestore regolare contratto di prestazione d'opera, non sono considerate ai fini del calcolo del canone di locazione.
8. Della presenza degli ospiti/coabitanti va comunque tenuto conto, ove rilevi, ai fini della determinazione degli oneri accessori.

9. L'ospitalità temporanea e la coabitazione possono avere di regola la durata massima di diciotto mesi, rinnovata tacitamente ed automaticamente per periodi di pari durata, salvo provvedimento di diniego espresso e motivato adottato dall'Unione dei Comuni. Tale provvedimento di diniego può essere emesso qualora ricorra una delle sotto indicate circostanze:
- a. in costanza di comprovate criticità socio-relazionali all'interno del nucleo assegnatario o nei rapporti tra questo e il vicinato determinatesi a seguito della presenza dell'ospite;
 - b. in presenza di criticità di natura socio-sanitaria o correlate alla condizione di igienicità dell'alloggio;
 - c. qualora ricorrano altre gravi problematiche connesse con la coabitazione rilevate dai Servizi Sociali.

ARTICOLO 37

AMPLIAMENTO

1. L'istituto dell'ampliamento comporta la modifica della composizione del nucleo assegnatario originario e costituisce, in capo al soggetto in ampliamento, titolo al subentro nell'assegnazione dell'alloggio come indicato all'art. 34.
2. L'ampliamento del nucleo originario deve essere autorizzato preventivamente dal Soggetto gestore, previa verifica del mantenimento dei requisiti di permanenza di cui all'art. 15 della Legge Regionale e s.m.i., e può avvenire per matrimonio, unione civile, convivenza di fatto, stabile convivenza instaurata per le motivazioni di cui al comma 4 dell'art. 24 della Legge Regionale e s.m.i. (convivenza more uxorio e convivenza tra persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale), nascita, ricongiungimento di figli, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziario, nonché per accoglienza nell'alloggio di ascendenti o affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 66%. L'ipotesi di ampliamento del nucleo a seguito di "ricongiungimento di figli" di cui all'art. 27 della Legge Regionale e s.m.i. ricorre solo nel caso di figlio minorenni. In caso di figlio di maggiore età si rientra nell'ipotesi di ampliamento per stabile convivenza come disciplinato ai successivi commi.
3. L'ampliamento di cui al precedente comma 2, ad eccezione dell'ipotesi di stabile convivenza instaurata per le motivazioni di cui al comma 4 dell'art. 24 della Legge Regionale e s.m.i., qualora autorizzato o autorizzabile, ha effetti immediati.
4. L'ampliamento per stabile convivenza di cui al comma 4 dell'art. 24 della Legge Regionale e s.m.i. ha effetto trascorsi 4 anni dalla data di comunicazione da parte dell'assegnatario e comporta la modifica del nucleo assegnatario originario, previa acquisizione da parte del Soggetto gestore del nulla osta del competente Servizio dell'Unione dei Comuni e verifica:
 - a. del possesso dei requisiti per la permanenza nell'alloggio di cui all'art. 15 della Legge Regionale e s.m.i.;
 - b. del rispetto delle norme contenute negli artt. 23 e 24 del presente Regolamento;

- c. dell'assenza di morosità nel pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori;
 - d. della continuità e stabilità della convivenza per un periodo di 4 anni accertata periodicamente dal competente Servizio dell'Unione dei Comuni attraverso la Polizia Municipale;
 - e. del rispetto degli standard abitativi di cui all'art. 12 con riferimento alla presenza nell'alloggio del componente in ampliamento;
 - f. che nei confronti del nucleo assegnatario non sia in corso un procedimento volto alla dichiarazione di annullamento o di decadenza di cui agli artt. 29 e 30 della Legge regionale e s.m.i..
5. Qualora, a seguito delle verifiche di cui ai commi 2 e 4 non si accerti la presenza delle condizioni richieste, il Soggetto gestore non autorizza l'ampliamento bensì la coabitazione di cui all'art. 36, ad eccezione dell'ampliamento a seguito di matrimonio o altra condizione equiparata per legge. In questo caso, qualora si accerti la perdita dei requisiti di permanenza di cui all'art. 15 della Legge Regionale e s.m.i., non può essere autorizzata la coabitazione e si applicano le disposizioni di cui all'art. 30 della Legge Regionale e s.m.i..
 6. L'ampliamento per stabile convivenza non può essere richiesto se non sono trascorsi almeno tre anni dall'assegnazione dell'alloggio, né se tale assegnazione è stata effettuata ai sensi dell'art. 14 (assegnazioni in deroga) data la natura temporanea della stessa. Eventuali comunicazioni presentate in tal senso verranno valutate come comunicazioni di ospitalità temporanea o coabitazione.
 7. I redditi dei soggetti in ampliamento, valutati ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 e s.m.i., concorrono al calcolo del canone di locazione, con decorrenza dal mese successivo all'effettivo ingresso. Tali soggetti sono inoltre obbligati in solido con l'assegnatario al pagamento del canone di locazione ed oneri accessori.
 8. Della presenza dei componenti in ampliamento va inoltre tenuto conto, ove rilevi, ai fini della determinazione degli oneri accessori.

ARTICOLO 38

ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PUBBLICA SICUREZZA

1. Nel caso di ospitalità, coabitazione o ampliamento riferite a cittadino extracomunitario, l'assegnatario è tenuto ad effettuare, entro 48 ore, la comunicazione all'autorità locale di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 286/1998 e ss. mm. e ii., trasmettendone copia al Soggetto gestore unitamente a tutta la documentazione attestante la regolarità del soggiorno del cittadino extracomunitario sul territorio nazionale.

CAPO IV

AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI

ARTICOLO 39

AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI

1. Negli immobili di edilizia residenziale pubblica totalmente assegnati in locazione, sulla base del principio di partecipazione degli assegnatari alla gestione del patrimonio, la gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni è assunta dagli assegnatari che la attuano in forma di autogestione secondo i principi e le modalità del presente capo.
2. L'assegnatario è membro di diritto dell'autogestione; tale qualità è irrinunciabile e termina col cessare, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.
3. L'autogestione viene costituita a seguito di apposita assemblea degli assegnatari, convocata dal Soggetto gestore, su propria iniziativa o su richiesta dell'ente proprietario o degli stessi assegnatari, qualora sussistano le condizioni favorevoli affinché la gestione dei servizi possa efficacemente essere assunta dagli assegnatari.
4. L'assemblea costitutiva è valida con la partecipazione, anche con delega, della metà più uno degli aventi diritto e alla stessa partecipa il Soggetto gestore con diritto di voto per gli alloggi vuoti.
5. L'assemblea costitutiva dell'Autogestione elegge gli organi di Autogestione e assume ogni altra decisione ritenuta utile.

ARTICOLO 40

ATTIVITÀ DELL'AUTOGESTIONE

1. La gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili attribuita all'Autogestione riguarda: custodia e portierato, riscaldamento, ascensori, pulizia delle scale e delle parti comuni compreso giardini e cortili, gestione degli spazi ad uso sociale e ricreativo, gestione degli spazi per il parcheggio, gestione degli impianti di irrigazione del verde, consumi di acqua, energia elettrica e carburanti, pulizia delle fognature, potature, manutenzione degli spazi e degli impianti comuni per gli oneri di competenza degli assegnatari, ed eventuali altre funzioni da individuarsi fra il Soggetto gestore e l'autogestione interessata.
2. Per consentire lo svolgimento dell'attività dell'autogestione il Soggetto gestore consegna la documentazione, in corso di validità, relativa all'immobile quali atti, contratti, convenzioni, tabelle di ripartizione in uso relative ai servizi accessori. Per i nuovi edifici la documentazione necessaria viene fornita dall'Ente proprietario che potrà avvalersi a tal fine dei servizi del Soggetto gestore.

ARTICOLO 41

ORGANI DELL'AUTOGESTIONE

1. Sono organi dell'Autogestione:
 - a. l'Assemblea dell'Autogestione;
 - b. il Presidente dell'Autogestione;
 - c. il Comitato dell'Autogestione, qualora venga nominato.

ARTICOLO 42

ASSEMBLEA DELL'AUTOGESTIONE

1. L'Assemblea dell'Autogestione è composta dagli assegnatari, dall'Ente proprietario e/o dal Soggetto gestore per conto della proprietà.
2. L'Assemblea dell'Autogestione deve essere convocata, a cura del Presidente dell'Autogestione, almeno una volta all'anno e comunque ogni qualvolta il Soggetto gestore o l'Ente proprietario o almeno un quinto degli assegnatari ne facciano richiesta.
3. L'avviso di convocazione per l'Assemblea deve essere trasmesso agli assegnatari, al Soggetto gestore e/o all'Ente proprietario, almeno 5 giorni prima della data fissata, con le forme e modalità di cui all'art. 1136 del codice civile e affisso nella bacheca del fabbricato. In tale convocazione, oltre all'ordine del giorno, devono essere indicati la data, l'ora e il luogo in cui si terrà l'assemblea sia con riferimento alla prima che alla seconda convocazione, da effettuarsi qualora nella prima non si raggiunga il numero legale richiesto.
4. La riunione dell'Assemblea è valida in prima convocazione se intervengono direttamente o per delega gli assegnatari che rappresentino la maggioranza del valore del fabbricato. Ogni partecipante può avere al massimo due deleghe. In seconda convocazione è valida qualunque sia il valore del fabbricato rappresentato.
5. Ciascun partecipante (assegnatari e il Soggetto gestore per gli alloggi vuoti) ha diritto di voto sulle spese di sua spettanza.

ARTICOLO 43

COMPITI DELL'ASSEMBLEA DELL'AUTOGESTIONE

1. L'Assemblea dell'Autogestione provvede:
 - a. all'elezione, conferma e revoca del Presidente dell'Autogestione;
 - b. all'approvazione dei preventivi e consuntivi annuali di spesa, dei piani di riparto e di rateizzazione;
 - c. a deliberare i programmi delle opere di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni di cui all' art. 40;
 - d. a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e le prestazioni dei servizi di competenza dell'autogestione;
 - e. a nominare eventualmente un Comitato di Autogestione che coadiuvi il Presidente nei compiti di cui all'art. 46;

- f. a discutere e deliberare ogni qualsiasi argomento all'ordine del giorno o proposto da almeno un decimo dei partecipanti.

ARTICOLO 44

VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI E VERBALE DELL'ASSEMBLEA

1. In prima convocazione le deliberazioni non comportanti assunzione di impegni di spesa sono valide se assunte dall'Assemblea con un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti; quelle comportanti assunzione di impegni di spesa sono invece valide se assunte a maggioranza del valore del fabbricato rappresentato dagli intervenuti e determinato secondo le tabelle di ripartizione.
2. In seconda convocazione tutte le deliberazioni sono valide se assunte con la maggioranza di almeno un terzo del valore del fabbricato determinato secondo le tabelle di ripartizione.
3. Dei lavori e delle deliberazioni dell'Assemblea deve essere redatto apposito verbale a cura del Presidente che, a tal fine, può chiedere la collaborazione di un segretario, da lui nominato fra i presenti, e che con lui controfirma il verbale stesso. Nel verbale devono essere riportati i nominativi dei presenti (con l'indicazione se intervengono per sé o per delega), le deliberazioni assunte e la maggioranza con la quale sono state adottate.
4. I Sindacati dell'utenza possono partecipare, senza diritto di voto, ai lavori dell'assemblea.
5. Non sono valide le deliberazioni che vengano assunte in contrasto con le disposizioni regolamentari adottate dall'Ente proprietario e dal Soggetto gestore attinenti l'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione delle spese e degli oneri accessori e simili. In tal caso il Soggetto gestore dichiara la totale o parziale invalidità della deliberazione assunta, dandone comunicazione scritta al Presidente dell'Autogestione.
6. Copia del verbale dell'assemblea e di tutte le eventuali comunicazioni del Soggetto gestore devono essere esposte nella bacheca delle comunicazioni presso l'edificio.

ARTICOLO 45

PRESIDENTE DELL'AUTOGESTIONE

1. L'Assemblea degli assegnatari costituitisi in Autogestione elegge al proprio interno il Presidente dell'Autogestione. L'incarico ha durata annuale e può essere confermato.
2. L'Assemblea può revocare il Presidente in qualsiasi momento.
3. Le deliberazioni relative alla nomina e revoca del Presidente sono assunte a maggioranza degli intervenuti, anche con delega.

ARTICOLO 46

COMPITI DEL PRESIDENTE DELL'AUTOGESTIONE

1. Il Presidente, nei limiti dei poteri attribuitigli, ha la rappresentanza legale dell'Autogestione ed in particolare deve:
 - a. attivare per conto dell'autogestione un codice fiscale e un conto corrente intestati all'autogestione stessa, da utilizzarsi per la riscossione e il deposito dei versamenti effettuati dagli assegnatari o dal Soggetto gestore, nonché per il pagamento delle spese relative ai servizi e alle manutenzioni effettuate dall'autogestione;
 - b. convocare e presiedere l'Assemblea di Autogestione;
 - c. dare applicazione alle deliberazioni dell'Assemblea dell'Autogestione e curare l'osservanza delle norme del presente codice, con particolare riguardo a quelle relative all'uso degli alloggi e delle parti comuni, segnalando al Soggetto gestore eventuali inadempienze o violazioni;
 - d. riscuotere le rate d'acconto e le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e provvedere alle spese occorrenti per i servizi e le attività di cui al presente capo;
 - e. rendicontare la gestione economica alla fine di ogni anno di esercizio;
 - f. stipulare i contratti necessari per l'erogazione dei servizi ivi compresa l'intestazione e/o voltura all'autogestione delle relative utenze;
 - g. curare la contabilità e i riparti ove ciò non sia affidato a consulente esterno;
 - h. conservare il registro dei verbali dell'Assemblea;
 - i. inviare al Soggetto gestore copia dei verbali delle assemblee.

ARTICOLO 47

IL COMITATO DELL'AUTOGESTIONE

1. L'Assemblea dell'Autogestione può eleggere un Comitato dell'Autogestione fra gli assegnatari, definendone i compiti, con lo scopo di coadiuvare il Presidente nell'esercizio delle sue funzioni.
2. I membri di tale Comitato collaborano col Presidente dell'autogestione e in particolare:
 - a. vigilano sull'osservanza delle norme regolamentari relative all'uso e manutenzione degli alloggi e delle parti comuni;
 - b. concorrono ad assicurare la piena funzionalità dei servizi relativi alle parti comuni;
 - c. provvedono al buon uso dei servizi e degli spazi comuni curandone la conduzione;
 - d. svolgono ogni altro incarico loro attribuito.

ARTICOLO 48

RIPARTIZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

1. Le somme relative agli oneri di gestione e manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari devono essere corrisposte all'autogestione, sulla base delle tabelle di ripartizione e con le modalità deliberate dall'Assemblea di Autogestione.

2. In caso di alloggi vuoti, l'Ente proprietario si fa carico di tutte le spese con esclusione del 50% di quelle relative al riscaldamento centralizzato e alla produzione di acqua calda ove si provveda alla chiusura degli elementi radianti. Tale riduzione decorre dalla data della comunicazione all'Autogestione da parte dell'Ente proprietario tramite il Soggetto gestore.
3. In caso di servizi usufruiti dagli assegnatari in misura diversa, le relative spese vengono suddivise in base a piani di riparto redatti secondo criteri di proporzionalità dell'uso.
4. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere e impianti destinati a servire solo una parte del fabbricato, le relative spese di gestione e manutenzione sono a carico del gruppo di assegnatari che ne trae utilità.
5. Qualora vi sia segnalazione scritta o assunta a verbale di Assemblea (debitamente sottoscritta dai segnalanti), in relazione a danneggiamenti a servizi e/o parti comuni, il Presidente dell'Autogestione procede a formale contestazione dell'addebito segnalato ai singoli responsabili, assegnando agli stessi un termine non inferiore a 15 giorni per presentare le proprie deduzioni. Alla prima assemblea utile, successiva alla scadenza del termine di cui sopra, l'Assemblea assume una decisione finale in merito.

ARTICOLO 49

MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO DEGLI ONERI

1. Il Presidente dell'Autogestione segnala tempestivamente al Soggetto gestore il mancato o ritardato pagamento da parte degli assegnatari delle quote di loro competenza.
2. Nel caso di cui al precedente comma il Soggetto gestore diffida l'assegnatario ad adempiere e provvede ad anticipare, nel conto dell'autogestione, l'importo non pagato, e a recuperarlo, unitamente agli interessi, all'indennità di mora e alle spese amministrative conseguenti, tramite la bollettazione con cui viene richiesto all'assegnatario il pagamento del canone di locazione.
3. Il mancato pagamento di tali oneri è assimilato alla morosità del canone, e dà luogo nei confronti dell'assegnatario alle conseguenze previste dalle norme regolamentari e legislative vigenti.
4. Una volta esperite infruttuosamente le azioni necessarie per il recupero del credito vantato nei confronti dell'assegnatario inadempiente, le somme non recuperate dal Soggetto gestore sono addebitate all'Ente proprietario e trattenute dall'importo dei canoni con modalità definite fra Ente proprietario e Soggetto gestore. Resta comunque fatta salva l'azione di recupero nei confronti dell'assegnatario moroso.

ARTICOLO 50

CONSULENZA ESTERNA ALL'AUTOGESTIONE

1. L'Assemblea dell'Autogestione può affidare al Soggetto gestore la consulenza tecnica, amministrativa, legale e contabile dell'autogestione, dietro compenso predeterminato con apposita deliberazione del Soggetto gestore e approvato

dall'Assemblea. In tal caso il Soggetto gestore provvede direttamente alla ripartizione delle spese, alla verifica contabile delle rate d'acconto e di saldo annuo da versare nel conto dell'autogestione, alla riscossione dagli assegnatari del compenso pattuito tramite il bollettino del canone di locazione, alla rilevazione dei ritardi e delle morosità a fronte dei quali provvede a versare, in caso di mancata riscossione, le quote nel conto dell'autogestione attivando subito le procedure previste nei confronti degli assegnatari inadempienti.

2. L'Assemblea di Autogestione può altresì affidare ad un soggetto esterno la consulenza tecnica, amministrativa, legale e contabile dell'autogestione, dietro compenso e con le modalità deliberate dall'Assemblea medesima. In tal caso è competenza del consulente nominato curare i rapporti con il Soggetto gestore.

ARTICOLO 51

RENDICONTO ANNUALE D'ESERCIZIO E BILANCIO PREVENTIVO

1. L'esercizio è annuale e decorre dalla data di costituzione dell'autogestione.
2. Il Presidente è tenuto a convocare l'Assemblea, entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio, per l'approvazione del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo per l'anno successivo. All'avviso di convocazione devono essere allegati i documenti da approvare
3. Nei cinque giorni precedenti la data di convocazione dell'Assemblea, i documenti contabili della gestione sono a disposizione degli assegnatari che ne vogliano prendere visione.

ARTICOLO 52

ATTIVITÀ DI CONTROLLO

1. Il Soggetto gestore, anche per conto dell'Ente proprietario, può verificare in ogni momento, anche mediante sopralluogo, lo stato di manutenzione e di conduzione dei servizi e degli spazi comuni in autogestione e la regolarità dei conti e dell'amministrazione dell'autogestione.
2. Qualora vengano riscontrate irregolarità contabili e/o una inadeguata conduzione dei servizi e della manutenzione, il Soggetto gestore provvede ad impartire al Presidente dell'Autogestione opportune disposizioni in merito.
3. In caso di situazioni di particolari difficoltà il Soggetto gestore, sentito l'Ente proprietario e previa convocazione dell'Assemblea, può sospendere l'autogestione per il tempo necessario a rimuovere le cause ostative alla regolare funzionalità.

ARTICOLO 53

FONDO PER LA MANUTENZIONE

1. Il Soggetto gestore, su autorizzazione dell'Ente proprietario, può gestire un fondo per le piccole manutenzioni di competenza della proprietà, alle quali l'Autogestione può provvedere direttamente.

2. In ogni caso qualsiasi lavoro che l'Autogestione intenda effettuare direttamente, utilizzando il fondo di cui al primo comma, deve essere preventivamente approvato dal Soggetto gestore, previa valutazione di congruità dei preventivi acquisiti dall'Autogestione medesima.

CAPO V

DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 54

NORME DI RINVIO

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nell'ambito del presente Regolamento si fa riferimento alla normativa e agli adempimenti di indirizzo e programmazione nazionali e regionali in vigore, nonché a eventuali altri a in materia.

ARTICOLO 55

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello dell'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo pretorio.
2. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogato quello precedente approvato con le Delibere del Consiglio dell'Unione n. 13 del 29/04/2017 e n. 47 del 19/12/2017 e ss.mm.ii.