

COMUNE DI GAGGIO MONTANO

PROVINCIA DI BOLOGNA

-----oOo-----

REGOLAMENTO ERP

(L.R. 8 agosto 2001, n.24)

**ALLEGATO ALLA DELIBERA
C.C. N. 21 DEL 14/04/2003**

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO E DEFINIZIONI

1. Il presente regolamento comunale disciplina l'esercizio delle funzioni conferite ai Comuni, ai sensi degli art. 3 e 6 della Legge Regionale 24/2001, in materia di interventi pubblici per le politiche abitative, e in particolare, la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e le relative funzioni amministrative, nell'ambito dei principi previsti dalla legge regionale medesima.

2. Ai fini del presente regolamento si intendono:

- a) per "edilizia residenziale pubblica", anche individuata con l'acronimo "ERP", gli alloggi definiti ai sensi dell'art. 20 della L.R. 24/2001;
- b) per "ACER", l'ente pubblico economico denominato "Azienda Casa Emilia-Romagna" della provincia, derivante dalla trasformazione degli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP della provincia);
- c) per "gestione del patrimonio abitativo", l'effettuazione di tutti gli interventi volti a garantire il mantenimento degli alloggi e dei locali ad uso abitativo di proprietà del Comune in condizioni di piena efficienza strutturale e di fornitura dei servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative degli assegnatari;
- d) per "soggetto gestore", il soggetto al quale è affidata la gestione del patrimonio abitativo di proprietà del Comune, qualora previsto;
- e) per "legge regionale" - oppure L.R. 24/2001-, la legge regionale Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, recante la "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo".

ART. 2

COMPETENZE DEI COMUNI

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2001, esercita, in forma preferibilmente associata, le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative e tutti i compiti concernenti l'attuazione e la gestione degli stessi.

2. Il Comune inoltre:

- può provvedere a integrare le politiche nel settore abitativo con le politiche sociali e economiche, attraverso la predisposizione di appositi strumenti di programmazione e sviluppo del patrimonio di ERP;
- esercita le funzioni amministrative relative alla concessione e alla revoca dei contributi pubblici anche in forma associata;
- predispone i programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di ERP.

TITOLO II

ELEMENTI DI RIFERIMENTO PER I RAPPORTI CON SOGGETTI PUBBLICI E GESTORI DI ALLOGGI DI ERP

ART. 3

CONCERTAZIONE SOCIALE E RAPPORTI CON GLI ALTRI ENTI LOCALI

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/2001, informa la propria attività al metodo della concertazione istituzionale, secondo i principi di cui alla L.R. 3 del 1999, favorendo inoltre, l'apporto

delle parti sociali e delle organizzazioni sindacali degli assegnatari alla definizione delle politiche abitative a livello locale.

2. Il Comune può, altresì, attivare iniziative di collaborazione e di confronto con altri Enti Locali, finalizzate a sviluppare interventi per rispondere al fabbisogno abitativo dei cittadini, con particolare riferimento a quelli appartenenti alle fasce sociali deboli.

3. Il Comune, per l'attuazione delle iniziative di cui al precedente comma 2, può realizzare progetti di carattere sperimentale con gli altri Comuni, con le Associazioni o Unioni Comunali, con la Provincia e con l'ACER, finalizzate in particolare alla gestione dei casi di criticità nella disponibilità di abitazioni in ambiti territoriali anche afferenti a più Comuni.

ART. 4

GESTIONE DEL PATRIMONIO E RAPPORTI CON IL SOGGETTO GESTORE

1. Il Comune, per il periodo transitorio di cui all'art. 52 della L.R. 24/2001¹, può affidare ad ACER, oltre la gestione del patrimonio abitativo richiamato dal comma 1 del citato articolo, anche la gestione di tutto o parte del proprio patrimonio, stipulando con la medesima apposita convenzione in cui siano disciplinati i contenuti minimi relativi ai servizi prestati, alle modalità e ai tempi di erogazione dei medesimi, nonché i proventi derivanti dall'attività.

2. La convenzione di cui al precedente comma 1 definisce, in particolare:

- a) le attività ed i servizi di natura tecnica ed amministrativa affidati al soggetto gestore;
- b) le attività istruttorie eventualmente affidate al soggetto gestore con riferimento a procedimenti comportanti l'adozione di provvedimenti autorizzativi da parte del Comune;
- c) gli obblighi relativi alla manutenzione ed alla gestione del patrimonio abitativo, con relativa indicazione degli standard gestionali minimi;
- d) i profili economici del rapporto.

3. A conclusione del periodo transitorio di cui all'art. 52, comma 1, della L.R. 24/2001, l'affidamento e lo svolgimento di servizi e attività riferiti all'Erp sono regolati da apposite convenzioni, in conformità alla normativa vigente¹. Le convenzioni devono comunque contenere:

¹ L'affidamento può avvenire sulla base del principio di concorrenzialità e mediante procedure ad evidenza pubblica ovvero mediante affidamento diretto secondo quanto disposto dall'art. 35, comma 15, della Legge Finanziaria 2002 (28 dicembre 2001, n. 448) che ha introdotto nel Testo Unico degli Enti Locali l'art.113-bis – “Gestione dei servizi pubblici locali privi di rilevanza industriale”- il cui comma 1 stabilisce che: “Fermo restando le disposizioni previste per i singoli settori, i servizi pubblici locali privi di rilevanza industriale sono gestiti mediante affidamento diretto a:

- a) istituzioni,
- b) aziende speciali anche consortili;
- c) società di capitali costituite o partecipate dagli enti locali, regolate dal codice civile”. Il comma 5 dispone che “I rapporti tra gli enti locali ed i soggetti erogatori dei servizi di cui al presente articolo sono regolati da contratti di servizio”.

- a) la descrizione delle attività oggetto della convenzione con le modalità di realizzazione di essa;
- b) gli standard minimi relativi allo svolgimento dell'attività e il recepimento del protocollo di intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari e la carta dei servizi a garanzia dei diritti degli utenti;
- c) gli obblighi, compreso quello della applicazione dei contratti collettivi nazionali di lavoro, e le responsabilità del soggetto al quale vengono affidate le attività;
- d) le modalità dei controlli del Comune sull'espletamento delle attività oggetto della convenzione;
- e) i profili economici.

ART. 5

PATRIMONIO ABITATIVO REALIZZATO CON I CONTRIBUTI DI CUI ALL'ART. 12 DELLA L.R. 24/2001

1. Il Comune ha facoltà di presentare domanda per la concessione dei contributi di cui all'art. 12, comma 1, della L.R. 24/2001 al fine di realizzare, recuperare o adeguare alloggi di ERP. Qualora la domanda venga presentata in forma associata i predetti alloggi sono gestiti in via preferenziale a livello sovracomunale, nell'ambito dell'Unione o Associazione di appartenenza.

TITOLO III

ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E GESTIONE DEGLI ALLOGGI

ART.6

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP

1. All'assegnazione degli alloggi il Comune provvede, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 24/2001, mediante concorso pubblico, con cadenza triennale, da emanarsi anche per ambiti sovracomunali.

ART. 7

NORME CONCERNENTI I BANDI DI CONCORSO

1. Il Bando di concorso è di carattere generale e deve essere indetto dal Comune ogni tre anni dall'approvazione della graduatoria definitiva del Bando generale.
2. Fino all'approvazione della graduatoria relativa al nuovo Bando generale, gli alloggi vengono assegnati sulla base della graduatoria vigente.
3. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di particolari o gravi esigenze, il Comune può emanare Bandi speciali, indicando i requisiti aggiuntivi per la partecipazione ai Bandi stessi ed eventuali specifiche condizioni.
4. Il Bando di concorso generale e speciale deve essere pubblicato mediante affissione di manifesti per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune. Contemporaneamente, copia del Bando, o per estratto del medesimo, deve essere inviata alla Regione per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna. Il Comune dovrà assicurarne la massima pubblicizzazione, compresa la trasmissione del bando alle OO. SS. dei lavoratori e degli inquilini più rappresentative a livello locale.
5. Ai sensi dell'art. 25, comma 2, della L.R. 24/2001, il Bando generale deve contenere i seguenti elementi:
 - a- le modalità di presentazione della domanda;
 - b- termine non inferiore a trenta giorni e non superiore a quarantacinque giorni per la presentazione della domanda;
 - c- i requisiti di cui all'art. 15 della L.R. 24/2001, richiesti per l'assegnazione dell'alloggio, come specificati dalla delibera del Consiglio Regionale n. 327 del 12/02/2002;

- d- le condizioni oggettive e soggettive dei nuclei richiedenti che attribuiscono i punteggi ai sensi del presente regolamento;
- e- la normativa di carattere generale sui canoni di locazione applicata agli alloggi di ERP.

ART. 8

CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune e da presentarsi allo stesso nei termini prefissati, deve indicare:

- a) la cittadinanza, nonché la residenza del concorrente e/o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
- b) la composizione del nucleo familiare corredata dai caratteri anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente;
- c) il reddito complessivo del nucleo familiare richiedente l'alloggio determinato ai sensi del D.Lgs. n. 109/98 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) le condizioni utili ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
- e) il luogo in cui dovranno essere recapitate al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.

2. Il concorrente deve dichiarare, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, che sussistono a suo favore i requisiti di cui alle lettere a) e b) dell'art. 15 della L.R. n. 24/2001, nonché in favore di se stesso e dei componenti il suo nucleo familiare i requisiti di cui alle lettere c), d), e) del comma 1 dell'art. 15 della L.R. n. 24/2001.

ART. 9

PUNTEGGI DI SELEZIONE DELLA DOMANDA

1. Per la formazione della graduatoria, i punteggi sono attribuiti in relazione ai condizioni oggettive e soggettive che seguono:

A) **CONDIZIONI OGGETTIVE**, intendendosi per tali le situazioni relative alle caratteristiche dell'alloggio, alla sistemazione nel medesimo e alla condizione economica del nucleo familiare richiedente, seguenti:

Ü A.1- situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente **ed esistente da almeno due anni dalla data di presentazione della domanda**, dovuta alla presenza di una delle situazioni che seguono:

Ü A-1.1) sistemazione con residenza in spazi impropriamente adibiti ad abitazione
p.....(6)

Ü A-1.2) sistemazione in spazi procurati a titolo precario dall'Assistenza Pubblica o dalle cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo regionale istituito con L.R. 4 febbraio 1994, n. 7:
p.....(6)

Ü A-1.3) coabitazione in uno stesso alloggio con una o più persone, ivi residenti:

Ü - coabitazione con persone non appartenenti al nucleo familiare p.....(2)

coabitazione con persone appartenenti al nucleo familiare p.....(1)

Ü A-1.4) abitazione in alloggio sovraffollato:

Ü - tre persone residenti in alloggio di metratura inferiore allo standard abitativo previsto dal presente regolamento per 1 e 2 persone (mq. 58,500):

p... (1).

Ü - quattro persone ed oltre residenti in alloggio di metratura inferiore allo standard abitativo previsto dal presente regolamento per 1 e 2 persone (mq. 58,500):

p...(2).

Ü - cinque persone residenti in alloggio di metratura compresa fra mq. 58,501 e mq. 78 (standard abitativo previsto dal presente regolamento per 3 e 4 persone):

p...(1)

Ü - sei persone ed oltre residenti in alloggio di metratura compresa fra mq. 58,501 e mq. 78 (standard abitativo previsto dal presente regolamento per 3 e 4 persone):

p...(2)

Ü - sette persone residenti in alloggio di metratura compresa fra mq. 78,001 e mq. 90 (standard abitativo previsto dal presente regolamento per 5 persone):

p...(1)

Ü - otto persone ed oltre residenti in alloggio di metratura compresa fra mq. 78,001 e mq. 90 (standard abitativo previsto dal presente regolamento per 5 persone):

p...(2)

Ü A-1.5) residenza in alloggio “antigienico”, da certificarsi da parte dell’Autorità sanitaria competente:

p...(2)

Ü A-1.6) residenza in immobile e/o alloggio inidoneo a garantire normali condizioni di vita e di salute, in relazione alle condizioni personali di almeno uno dei richiedenti, da certificarsi da parte dell’Autorità competente:

p...(2)

Questa situazione si riconosce solo se legata alla presenza delle condizioni soggettive di cui ai successivi punti B-4.1 e B-4.2.

Ü A-2) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell’alloggio. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per inadempienza contrattuale, salvo che gli inadempienti siano soggetti assistiti dall’Ente pubblico, oppure dalle cooperative sociali iscritte nell’apposito Albo regionale istituito con L.R. 4 febbraio 1994, n. 7. Il punteggio attribuito è il seguente:

Ü A-2.1) - in caso di provvedimento da eseguirsi entro dodici mesi dalla data di scadenza del bando:

p...(6)

Ü A-2.2) - per le scadenze successive:

p...(4).

Si tiene sempre conto della data di esecuzione fissata nel provvedimento di rilascio, esistente alla data di presentazione della domanda.

Ü A-3) sistemazione precaria che derivi da provvedimento esecutivo di rilascio dell’alloggio, provvedimento che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale, fatta eccezione per i soggetti assistiti dall’Ente pubblico, oppure dalle cooperative sociali iscritte nell’apposito Albo regionale istituito con L.R. 4 febbraio 1994, n. 7, oppure sistemazione precaria che derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall’autorità competente:

p.....(6)

Le condizioni A-1.1), A-1.2), A-2) e A-3) non sono cumulabili fra loro e con A-1.3), A-1.4) e A-1.5).

Ü A-4) nucleo familiare richiedente con reddito, calcolato ai sensi del D.Lgs. n. 109/98 e successive modificazioni ed integrazioni (I.S.E.E.), non superiore al 50% del limite previsto per l’accesso. Il punteggio viene riconosciuto anche quando il reddito del nucleo familiare

richiedente sia esente I.R.P.E.F. , ma il nucleo familiare sia a carico o sia seguito da un Servizio Sociale e di ciò sussista adeguata documentazione:

p.....(2)

Ü A-5) nucleo familiare con anzianità di formazione non superiore a quattro anni dalla data di presentazione della domanda, che si trovi in una o più situazioni abitative di cui ai punti A-1.1), A-1.2), A-1.3), A-1.4), A-1.5) A-2), A-3), A-8):

p...(1)

Ü A-6) nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più figli minori a carico, che si trovi in una o più situazioni abitative di cui ai punti A-1.1.), A-1.2). A-1.3), A-1.4), A-1.5) A-2),A-3), A-8). La condizione non sussiste quando il richiedente convive anagraficamente con l'altro genitore del/i minore/i o con altra/e persona/e non legata/e da vincoli di parentela o affinità, al di fuori dei vincoli di parentela o affinità di 1° e 2° grado:

p.....(2)

Ü A-7) richiedente in condizioni di pendolarità, con distanza fra il comune di residenza e quello di cui al presente regolamento in cui svolge l'attività lavorativa:

Ü da Km. 15 fino a Km. 30:

p....(1)

Ü di oltre Km. 30 fino a Km. 60:

p....(2)

Ü di oltre Km. 60:

p....(3)

Ü A-8) richiedente che abiti in un alloggio o in uno spazio, oggetto comunque di contratto di locazione, regolarmente registrato, il cui canone complessivo riferito all'anno di presentazione della domanda e all'anno in cui la domanda viene sottoposta a verifica ai fini dell'assegnazione (art. 13 del presente regolamento) incida:

Ü A-8.1) in misura pari o superiore al 40% e fino al 70% sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi della normativa vigente in materia (reddito I.S.E.):

p.....(2)

Ü A-8.2) in misura superiore al 70% e fino al 100% sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi della normativa vigente in materia (reddito I.S.E.):

p.....(3)

Ü A-8.3) in misura superiore al 100% sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi della normativa vigente in materia (reddito I.S.E.):

p.....(4)

Nella fase di verifica di cui all'art. 13 del presente regolamento, la condizione sussiste, anche qualora il concorrente sia soggetto a provvedimento di rilascio e si trovi in sistemazione di precarietà abitativa, ottenendo in tal caso la maggiorazione di punti 1.

B) **CONDIZIONI SOGGETTIVE**, intendendosi per tali le condizioni riferite ai componenti il nucleo familiare richiedente, che seguono:

Ü B-1) nucleo familiare richiedente composto da 4 unità ed oltre:

p.....(2)

Ü B-2.1) nucleo familiare richiedente composto da persone che abbiano superato i 60 anni, anche se con eventuali minori o maggiorenni handicappati a carico; in caso di coniugi o conviventi more-uxorio è sufficiente che uno dei due abbia superato i 60 anni, purché l'altro non svolga attività lavorativa:

p.....(2)

Ü B-2.2) nucleo familiare richiedente composto da persone che abbiano superato i 65 anni, anche se con eventuali minori o maggiorenni portatori di handicap a carico; in caso di coniugi o

conviventi more-uxorio è sufficiente che uno dei due abbia superato i 65 anni, purché l'altro non svolga attività lavorativa:

p.....(3)

Ù B-3) presenza, nel nucleo familiare richiedente, di una o più persone di età superiore a 70 anni alla data di presentazione della domanda:

p.....(2)

Ù B-4) presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone portatrici di handicap. Ai fini del presente regolamento si considera portatore di handicap il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino:

Ù B.4-1) una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3 ed inferiore al 100% debitamente certificata;

p....(3)

Ù B-4.2) una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100% o la "non autosufficienza" riconosciuta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 3 febbraio 1994, n. 5 o condizione di handicap in capo a minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età riconosciute ai sensi delle vigenti normative;

p...(5)

Le condizioni B-2.1 e B-2.2 non sono cumulabili fra loro e con la condizione B-3.

Le condizioni B-4.1 e B-4.2 non sono cumulabili fra loro, tranne che nel caso in cui siano riferite a persone diverse, pur facenti parte del nucleo familiare richiedente.

ART. 10

ISTRUTTORIA PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA

1. Il Comune provvede all'istruttoria delle domande presentate, verificandone la completezza e la regolarità e attribuendo, per ciascuna domanda, i punteggi sulla base della situazione dichiarate dal nucleo richiedente e accertate di ufficio, al fine di determinare una graduatoria avente carattere provvisorio.

2. Il Comune, nell'esercizio di tale attività istruttoria, qualora riscontri l'inattendibilità di requisiti o di condizioni dichiarate nella domanda o la sussistenza di false e mendaci dichiarazioni, provvede a segnalare ciò all'Autorità Giudiziaria in esecuzione della vigente normativa in materia di autocertificazione e la domanda viene esclusa dalla graduatoria.

3. Il Comune procede alla formazione e approvazione della graduatoria di cui al comma 1 del presente articolo, secondo l'ordine di attribuzione dei punteggi, entro il termine massimo di mesi sei dalla chiusura del Bando. Nella graduatoria provvisoria sono indicate le domande dichiarate inammissibili, con le relative motivazioni, al fine di consentire il ricorso da parte dei nuclei richiedenti non ammessi o esclusi.

4. Il Comune provvede alla pubblicazione all'Albo pretorio della graduatoria provvisoria per trenta giorni, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per il ricorso, dandone informazione agli interessati.

5. I richiedenti che ritengono di avere diritto a una maggiorazione del punteggio assegnato, per mutamento delle condizioni precedentemente dichiarate, possono presentare istanza di integrazione della precedente domanda, producendo la relativa documentazione entro il termine di formazione della graduatoria definitiva da parte della commissione di cui all'art.11 del presente regolamento. La commissione di cui all'art.11 del presente regolamento esaminerà l'istanza e, qualora la ritenga ammissibile, procederà all'aggiornamento della graduatoria vigente. La domanda precedentemente presentata verrà sostituita integralmente dalla nuova istanza a cui si farà riferimento ai fini delle successive verifiche ed adempimenti.

6. Gli accrescimenti del nucleo familiare intervenuti per effetto di nascita, adozione o affidamento pre-adoattivo, possono essere documentati anche dopo la presentazione della domanda di partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione e vengono considerati ai fini dell'attribuzione dei punteggi, a condizione che la richiesta degli interessati pervenga al Comune entro il termine di formazione della graduatoria definitiva da parte della commissione di cui all'art.11 del presente regolamento.

7. Per la pubblicazione della graduatoria provvisoria il Comune dovrà seguire le stesse forme previste per il bando di concorso ad eccezione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

8. Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria all'Albo Pretorio, gli interessati possono presentare ricorso alla commissione all'uopo istituita dal Comune. Decorso il termine di presentazione dei ricorsi, la commissione di cui al successivo art. 11, esaminerà i ricorsi presentati entro il termine massimo di sessanta giorni, secondo le modalità di cui all'articolo successivo.

9. Il Comune può stabilire anche delle graduatorie speciali in cui inserire le domande di richiedenti che si trovino in particolari o gravi condizioni, individuate ai sensi dell'art. 12 del presente regolamento.

Art. 11

COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA E L'ESAME DEI RICORSI

1. Il Comune procede alla costituzione di una commissione per la formazione della graduatoria di assegnazione degli alloggi di ERP.
2. La graduatoria definitiva di assegnazione è formata dalla commissione tecnica di cui al comma 1, costituita da due membri delle OO.SS. così ripartiti, uno in rappresentanza degli inquilini e uno in rappresentanza dei lavoratori, individuati dalle stesse, più un esperto in materia fiscale, un esperto in diritto familiare, con possibilità di reperirli anche esternamente, e da un Funzionario dell'Amministrazione Comunale del Comune.
3. La commissione dura in carica tre anni. I componenti della commissione possono essere rieletti. Per la validità delle sedute è sufficiente la presenza del 50% più uno dei componenti.
4. La commissione è competente ad esaminare i ricorsi presentati avverso la graduatoria provvisoria di cui all'art. 10, comma 4, del presente regolamento e provvede alla formazione della graduatoria definitiva, effettuando il sorteggio tra le domande che abbiano conseguito il medesimo punteggio, con l'utilizzo di metodo tradizionale (estrazione dei nominativi da apposita urna).
5. La graduatoria definitiva viene approvata con provvedimento dirigenziale e viene pubblicata all'Albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi e contemporaneamente ne è inviata copia alla Regione per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.
6. La graduatoria definitiva sostituisce, a tutti gli effetti, quella precedente.

ART. 12

GRADUATORIE SPECIALI

1. Il Comune può istituire graduatorie speciali nelle quali inserire le domande di concorrenti con le condizioni di cui ai seguenti punti previsti dall'art.9:

A-5) caso di coppia di nuova formazione,

A-6) caso di adulto con minore/i a carico,

B-2) caso di anziano ultrasessantacinquenne,

B-3) caso di anziano ultrasettantenne,

col medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, ai fini dell'assegnazione di alloggi, di superficie adeguata alla composizione del nucleo familiare richiedente, secondo il criterio di ripartizione definito dal Comune stesso.

2. Identica procedura a quella prevista dal primo comma può essere seguita per i nuclei familiari con presenza di persona/e portatrice/i di handicap di cui al punto B-4) dell'art. 9 del presente regolamento, ai fini della destinazione prioritaria di alloggi collocati al piano terreno nonché di alloggi inseriti in edifici realizzati con abbattimento di barriere architettoniche, secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e successive modifiche ed integrazioni, nonché sulla base dei relativi provvedimenti di attuazione.

ART 13

ACCERTAMENTO DEI REQUISITI E DELLE CONDIZIONI

1. Il Comune provvede all'accertamento dell'esistenza e della permanenza dei requisiti richiesti e delle condizioni che attribuiscono il punteggio, di cui all'art. 9-comma 1 del presente regolamento, nei confronti dei nuclei richiedenti che risultano collocati in posizione utile nella graduatoria definitiva.

2. I requisiti prescritti ai fini dell'assegnazione e tutte le condizioni oggettive e soggettive, devono sussistere sia al momento della domanda, sia al momento della verifica prima della assegnazione dell'alloggio di ERP.

3. Qualora il Comune accerti la non sussistenza di requisiti o il venire meno degli stessi, nonché la mancanza delle condizioni oggettive e soggettive o il mutamento delle condizioni oggettive, si provvede a dare comunicazione di ciò all'interessato, il quale entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, può presentare ricorso in opposizione al Comune.

4. Il ricorso viene esaminato dalla commissione tecnica di cui all'art. 11 del presente regolamento, e il Comune provvede a comunicare la decisione assunta.

5. In caso di variazione di punteggio, la domanda è collocata nella posizione di graduatoria seguente a quella dell'ultimo nominativo con pari punteggio.

6. Il Comune può espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive dichiarate nella domanda.

ART. 14

ASSEGNAZIONE E STANDARD DELL'ALLOGGIO

1. L'alloggio è assegnato in base:

a- alla composizione del nucleo;

b- alla preferenza espressa dal medesimo, qualora possibile in base alla disponibilità degli alloggi.

2. Il Soggetto Gestore, a cui è stata affidata la gestione del patrimonio abitativo ai sensi dell'art. 4, comma 1, del presente regolamento, è tenuto a fornire al Comune l'elenco di tutti gli alloggi da assegnare, che è comprensivo dei nuovi alloggi e degli alloggi lasciati liberi da precedenti nuclei assegnatari².

3. Gli alloggi vengono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva.

4. Il Comune effettua l'assegnazione degli alloggi ai nuclei aventi diritto in base alla dimensione dell'alloggio – ossia superficie in mq – rapportata al numero dei

² Il Comune informa l'ente gestore relativamente agli alloggi che, nell'ambito di quelli resisi disponibili ai sensi del presente comma, possono essere utilizzati per la mobilità degli assegnatari nella misura complessiva non superiore al 30% degli alloggi che si rendono disponibili nel corso dell'anno.

componenti il nucleo familiare, individuando le varie tipologie di standard abitativo, come di seguito specificato:

- a) gli alloggi con superficie ricompresa entro i 58,5 mq. sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 1 e 2 persone + n. 1 minore;
- b) gli alloggi con superficie ricompresa tra i 58,6 mq. e 78 mq. sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 3 e 4 persone;
- c) gli alloggi con superficie ricompresa tra i 78,1 mq. e 90 mq. sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 5 persone;
- d) gli alloggi con superficie oltre i 90 mq. sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 6 persone ed oltre.

5. Ai fini dell'individuazione dello standard abitativo dell'alloggio, non possono essere considerati come regolari componenti il nucleo familiare gli ospiti di cui all'art. 27, comma 3, della L.R. 24/2001, coloro che non facciano ancora parte del nucleo familiare ai sensi dell'art. 27, comma 1, della medesima L.R. 24/2001 e coloro che occupano irregolarmente l'alloggio.

6. In deroga a quanto stabilito nel comma 5 che precede, in caso di assegnazione a nucleo familiare in cui sia presente una donna in stato di gravidanza, lo standard abitativo è individuato tenendo conto di un componente in più.

7. Il Comune può effettuare di volta in volta, con singoli provvedimenti, assegnazioni in deroga agli standard fissati ai sensi del comma 4 del presente articolo, motivando il provvedimento assunto in relazione a entrambi gli elementi che seguono:

- peculiari caratteristiche del nucleo familiare avente diritto all'assegnazione che non consentano una soluzione valida al problema abitativo del nucleo stesso;
- caratteristiche dell'alloggio non idonee in rapporto al bisogno abitativo del nucleo familiare interessato.

8. Il Comune inoltre qualora ravvisi nella tipologia dell'alloggio una situazione tale da non soddisfare le necessità del nucleo familiare la cui composizione è idonea alla metratura di quell'alloggio, secondo lo standard indicato, può anche in questo caso effettuare motivate assegnazioni in deroga agli standard abitativi sopra citati.

ART. 15

ALLOGGI SOTTRATTI O TEMPORANEAMENTE SOTTRATTI ALL'ERP

1. Gli alloggi di proprietà comunale, già esclusi dall'ERP ai sensi della normativa previgente, possono essere utilizzati per la sistemazione provvisoria a favore dei concorrenti collocati nelle graduatorie comunali e con accertati requisiti e punteggi utili per l'assegnazione, i quali si trovino nelle seguenti situazioni:

- a- sfratto eseguito,
- b- esecuzione con tempi definiti dello sfratto,
- c- presenza di altre situazioni abitative gravi, valutate caso per caso dal Comune.

2. Il Comune, ai sensi dell'art. 20, commi 5 e 6, della L.R. 24/2001, può sottrarre temporaneamente all'assegnazione gli alloggi non più idonei, per vetustà, inadeguatezza tipologica o per ubicazione, ad essere assegnati come residenza permanente, per inserirli con priorità in programmi di recupero e riqualificazione e può, altresì, destinare gli alloggi ERP ad un diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo.

2. Secondo quanto dispone l'art. 20, comma 7, della L.R. 24/2001, i programmi di riqualificazione urbana che interessano aree destinate ad edilizia residenziale pubblica devono garantire la realizzazione di una quantità equivalente di nuovi alloggi ERP all'interno degli ambiti oggettivi del programma.

ART. 16

ASSEGNAZIONI IN DEROGA PER SITUAZIONI DI EMERGENZA ABITATIVA

1. Il Comune prevede casi di assegnazioni, di seguito specificati, in deroga alla graduatoria nelle situazioni di particolare emergenza abitativa. A tale fine riserva con proprio provvedimento, sentite le organizzazioni sindacali degli inquilini, una quota di alloggi da definire annualmente in relazione al numero di alloggi che, stante la disponibilità di alloggi dell'anno precedente, si preveda di avere a disposizione. Si possono identificare nell'ambito dell'Associazione o Unione di Comuni un numero stabilito di alloggi da utilizzare nei casi di situazioni di emergenza abitativa.
2. Nei casi di cui al comma 1 e specificati al comma 3, il Comune può provvedere all'assegnazione provvisoria degli alloggi per un periodo di tempo non superiore a due anni.
3. I suddetti alloggi saranno utilizzati per la sistemazione provvisoria a favore dei nuclei familiari che rientrino nelle categorie o situazioni di seguito specificate:
 - a) casi gravi ed emergenti ("casi sociali"), già conosciuti dall'Ufficio Assistenza comunale di concerto con i servizi sociali dell'USL;
 - b) altre situazioni particolari e gravi quali in particolare:
 - Ù nuclei familiari colpiti da provvedimento esecutivo di rilascio dell'alloggio,
 - Ù nuclei familiari composti da adulti con minori a carico o da persone vittime di maltrattamenti o violenza sessuale all'interno della famiglia accertati dai competenti servizi;
 - Ù nuclei familiari residenti in alloggio in condizioni precarie certificate (antigienicità, coabitazioni conflittuali, sovraffollamento, ecc.) o nuclei familiari in situazioni abitative alquanto precarie (senza casa dovuto a gravi motivi, in strutture pubbliche, ecc.);
 - Ù nuclei numerosi con la presenza di minori;
 - Ù nuclei con la presenza di persone oltre i 65 anni;
 - c) sistemazione di profughi di cui alla Legge 26 dicembre 1981 n. 763;
 - d) emigrati che rientrano in un Comune della Regione Emilia-Romagna o che siano rientrati da non più di dodici mesi dall'adozione del provvedimento annuale di riserva di alloggi per emergenza abitativa di cui alla L.R. 21 febbraio 1990 n. 14.
4. I requisiti, che devono essere posseduti dai nuclei familiari rientranti nelle situazioni sopra ricordate ai fini della loro sistemazione provvisoria, sono tutti quelli stabiliti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, indicati nella normativa regionale in materia.
5. Il Comune può procedere all'assegnazione definitiva dell'alloggio:
 - alla scadenza del periodo di cui al precedente comma 2;
 - previa verifica della permanenza dei requisiti prescritti per l'accesso all'ERP, di cui alla L.R. 24/2001;
 - previa verifica dell'efficacia e della validità che la sistemazione provvisoria ha avuto nei confronti del nucleo familiare interessato.
6. Nel caso in cui non si proceda ai sensi del comma 5, l'alloggio deve essere rilasciato in base a provvedimento del Comune.
7. Qualora nell'ambito della gestione delle graduatorie comunali non si verifichino le condizioni generali per l'utilizzo degli alloggi esclusi dall'ERP, di cui al precedente art. 15, comma 1, del presente regolamento, questi, nel numero stabilito dal Comune, vengono destinati per la sistemazione provvisoria dei nuclei familiari in emergenza abitativa di cui al comma 3 del presente articolo del Regolamento. In tal caso, l'assegnazione definitiva, conseguente al periodo di sistemazione provvisoria, avverrà in un alloggio di ERP.

ART. 17

INDIVIDUAZIONE, CONSEGNA DEGLI ALLOGGI E RINUNCIA

1. Il Comune informa dell'assegnazione gli aventi diritto e, qualora sia possibile, prevede la facoltà per i medesimi di visionare gli alloggi idonei e disponibili per l'assegnazione, al fine di esprimere una preferenza, fissando comunque un termine massimo di sette giorni per la scelta dell'alloggio.
2. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'avente diritto all'assegnazione o da persona a ciò delegata. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria definitiva possono rinunciare agli alloggi ad essi proposti, adducendo gravi e documentati motivi che vengono comunque valutati da parte del Comune.
4. In tale circostanza, il Comune, qualora non consideri la rinuncia adeguatamente motivata, individua tra gli alloggi visionati quello che sarà assegnato d'ufficio. In caso di non accettazione da parte dell'assegnatario, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione con la conseguente esclusione dalla graduatoria.
5. In caso di rinuncia ritenuta giustificata dal Comune, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che si renderanno successivamente disponibili.
6. Secondo quanto pattuito nella convenzione di cui all'art. 4, l'Ente Gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione, provvede alla convocazione con lettera raccomandata, qualora non sia stato possibile un reperimento più rapido dell'avente diritto, degli assegnatari per la stipulazione del contratto, per la consegna dei regolamenti e per la successiva consegna dell'alloggio. L'assegnatario che, previa diffida dell'Ente Gestore, non sottoscrive il contratto di locazione e non provveda ad assumere in consegna l'alloggio, entro i termini indicati nella comunicazione, è dichiarato decaduto dall'assegnazione, con conseguente esclusione dalla graduatoria.
7. Il Comune stabilisce in trenta giorni il termine entro il quale l'assegnatario deve occupare stabilmente l'alloggio, salvo proroga concessa dal Comune, a seguito di motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione, e la definitiva esclusione dalla graduatoria. La dichiarazione di decadenza è pronunciata dal Comune con proprio provvedimento e comporta la risoluzione di diritto del contratto. Tale provvedimento è comunicato mediante lettera raccomandata all'interessato, il quale può presentare deduzioni scritte e documenti entro 15 giorni dalla data di comunicazione.
8. Avverso il provvedimento di rigetto da parte del comune delle predette deduzioni scritte, l'interessato può presentare ricorso all'autorità competente.

ART. 18

MOBILITA' DEGLI ASSEGNATARI

1. La mobilità degli assegnatari negli alloggi può essere disposta dal Comune, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 24/2001, su richiesta dell'assegnatario o d'ufficio, per sottoutilizzazione degli alloggi, per situazioni conflittuali con altri utenti, per situazioni segnalate dai servizi sociali o sanitari o altri casi da valutarsi di volta in volta dal Comune.
2. La mobilità è disposta a favore di coloro che risultano essere componenti regolari del nucleo familiare assegnatario e riguarda l'intero nucleo che dovrà pertanto lasciare il precedente alloggio.
3. Nel caso di mobilità disposta d'ufficio per esigenze di ristrutturazione, Il Comune:
 - assicura il trasferimento in altro alloggio di ERP;
 - presta formale garanzia circa i tempi di ultimazione dei lavori;
 - presta garanzia sulla possibilità per l'assegnatario, su sua richiesta, di rientrare nell'alloggio a conclusione dei lavori, fatto salvo la verifica dello standard dell'alloggio;
 - provvede alle spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle per il rientro in quello originario.
4. Nell'ipotesi di mobilità d'ufficio, il Comune assicura il trasferimento dell'assegnatario in altro alloggio di ERP situato nell'ambito del territorio comunale. In casi di rifiuto da parte dell'assegnatario, il Comune provvede a una maggiorazione del canone.

5. Nei casi di mobilità richiesta dall'assegnatario viene istituita un'apposita graduatoria aperta, aggiornata periodicamente ogni sei mesi, nella quale sono collocate le domande dei richiedenti, in base a punteggi attribuiti in presenza delle condizioni di cui al comma che segue.

6. La graduatoria di coloro che richiedono la mobilità viene formata sulla base dei punteggi attribuiti e dovuti alla presenza delle situazioni di seguito indicate:

-A- Inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, in relazione alle condizioni personali dei suoi occupanti, intendendosi per inidoneo l'alloggio che rientra almeno in uno dei seguenti parametri, in rapporto alle condizioni personali:

Ø conformazione dell'alloggio

Ø accessibilità all'alloggio (barriere architettoniche, assenza di ascensore ecc.)

- Si elencano **le condizioni personali**, che rapportate all'inidoneità dell'alloggio di cui sopra, possono comportare l'attribuzione di punteggio:

Ü **invalidità superiore ai 2/3 suddivisa** : p. (9) se totale

p. (8) se non totale (dal 67% al 99%)

Ü **Condizioni di salute:**

p..(9) gravi patologie accertate dalla struttura pubblica

p...(5) malattia cronicizzata accertata dalla struttura pubblica

Ü **Età:**

p...(5) se anziani oltre 65 anni

p...(6) se anziani oltre 75 anni

p...(9) presenza minorenne (portatore di handicap, con certificazione U.S.L.)

p...(5) presenza di minorenne

p. ..(5) presenza di familiari componenti il nucleo familiare, di generazione e/o sesso diversi.

Ü **Esigenze di cura e assistenza** in strutture mediche :

p. ... (3)

Ü **Familiari di supporto quotidiano:**

p. ... (3)

-B- Inidoneità dell'alloggio che non sia in relazione a particolari condizioni dei suoi occupanti:

Ü **sottoaffollamento:**

a) numero tre persone in meno rispetto allo standard abitativo di cui al presente regolamento:

p.(6)

b) numero una o due persone in meno rispetto a tale standard:

p.(3)

Ü **sovraffollamento:**

a) numero quattro o più persone in più rispetto allo standard abitativo di cui al presente regolamento:

p.(6)

b) numero tre persone in più rispetto a tale standard:

p.(4)

c) numero una o due persone in più rispetto a tale standard:

p.(3)

Ü **Disagio economico** (spese accessorie superiori od equivalenti al canone di locazione):

p.(1)

Ù Assegnatari di alloggi compresi nei piani di vendita e non intenzionati all'acquisto:
p.(1)

A parità di punteggio sarà effettuato un sorteggio con metodo tradizionale (estrazione da apposita urna) tra le domande dei concorrenti aventi il medesimo punteggio.

ART. 19

MOBILITA' SOVRACOMUNALE DEGLI ASSEGNATARI

1. Al Comune , al fine di garantire una maggiore disponibilità di alloggi a favore dei soggetti interessati è consentita la stipula di eventuali Accordi con il Comune del Capoluogo, considerata la densità di alloggi in quest'ultimo presente, o altri Comuni, per disciplinare ipotesi speciali di mobilità
2. Il Comune, nell'ipotesi di cui al comma 1, dà preferenza alle richieste di mobilità per l'avvicinamento al luogo di cura e assistenza per motivi di salute e a quelle per l'avvicinamento ai familiari per necessità di assistenza.
3. Per l'individuazione delle procedure di mobilità intercomunale degli assegnatari si applica quanto disposto dall'art. 5, comma 3, lett. c), della L.R. 24/2001.

ART. 20

GESTIONE DELLA GRADUATORIA DI MOBILITA'

1. Il Comune provvede alla raccolta e verifica delle domande, alla formazione ed aggiornamento periodico delle graduatorie ogni sei mesi.
2. La rinuncia sottoscritta dall'assegnatario all'alloggio o alloggi proposti, comporta l'esclusione dalla graduatoria. L'interessato non potrà presentare nuova domanda per un anno, decorrente dalla data di esclusione.

TITOLO IV

REGOLAZIONE DELLE SITUAZIONI INCIDENTI SUL RAPPORTO INQUILINO E PROPRIETARIO-GESTORE DELL'ALLOGGIO DI ERP

ART. 21

TIPOLOGIE DI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP

1. I rapporti con i destinatari finali degli alloggi di ERP sono regolati da contratti di locazione, che possono appartenere a una delle seguenti tipologie:
 - 1) contratto di locazione a titolo definitivo;
 - 2) contratto di locazione a titolo provvisorio ai sensi dell'art 16 del presente regolamento.
2. Si farà riferimento al contratto-tipo di locazione degli alloggi di ERP predisposto dal *Tavolo di concertazione*, ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. c) della L.R. 24/2001.

ART. 22

OCCUPAZIONE ILLEGALE DEGLI ALLOGGI DI ERP

1. Ai sensi del'art. 34 della L.R. 24/2001, il Comune persegue le occupazioni illegali degli alloggi di ERP, siano esse abusive o senza titolo.
2. Nel caso delle occupazioni abusive, il Comune, attraverso un proprio operatore, sviluppa ogni azione utile a convincere l'occupante a rilasciare l'alloggio e, se ciò non avviene, sollecita l'intervento degli organi di Polizia al fine di identificare gli occupanti. Successivamente, ricevuto il rapporto da parte degli organi di Polizia, il Comune invia all'occupante diffida a rilasciare l'alloggio immediatamente e procede, ai sensi dell'art.633 del c.p..
3. Qualora sia riscontrata un'occupazione senza titolo, il Comune diffida l'occupante a rilasciare l'alloggio, dandogli un termine di 30 giorni per la presentazione di deduzioni scritte.

Successivamente, valutate le eventuali deduzioni, il Comune adotta un provvedimento di rilascio, il quale viene notificato a mezzo dei messi comunali all'occupante.

4. Il soggetto occupante abusivamente o senza titolo un alloggio di ERP è escluso dalle procedure di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, finché perdura la suddetta condizione di occupazione illegale. Nessun punteggio può essere attribuito al momento della presentazione della domanda e l'occupazione illegale di alloggio ERP costituisce motivo di esclusione dalla graduatoria definitiva in sede di assegnazione. Parimenti, gli occupanti illegali di alloggio pubblico non possono essere interessati all'utilizzo di un alloggio ERP nell'ambito dell'emergenza abitativa di cui all'art. 16 del presente regolamento.

Nell'ipotesi in cui il Comune si avvalga di un Soggetto gestore, Il Soggetto Gestore di cui all'art. 4 del presente regolamento è tenuto a segnalare al Comune i casi di occupazione senza titolo o abusiva di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo.

TITOLO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 23

RINVIO AD ALTRA DISCIPLINA E REGIME TRANSITORIO

1. La disciplina relativa all'uso degli alloggi e delle parti comuni è definita da specifico regolamento, adottato dal Comune sulla base dei criteri stabiliti con delibera del Consiglio regionale.
2. Fino all'adozione del regolamento di cui al comma 1, per quanto concerne la definizione degli obblighi degli inquilini degli alloggi di ERP di proprietà del Comune si applica la disciplina prevista dalla Legge 12/1984 e successive modifiche e integrazioni, relativamente al regolamento d'uso degli alloggi di ERP, di cui alla delibera della Giunta regionale n. 2579 del 2/05/85;
3. Le disposizioni del presente regolamento che dovessero contrastare con norme di rango superiore debbono ovviamente considerarsi travolte per il principio della gerarchia delle fonti di diritto e quindi, inapplicabili sotto il profilo della legittimità.

ART. 24

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione dello stesso.