



COMUNE DI POGGIO RENATICO
Provincia di Ferrara

*Allegato A) alla Deliberazione C.C.
n. 9 del 26/01/2016*

RACCOLTA

**DEI REGOLAMENTI COMUNALI PER LA
GESTIONE DEL PATRIMONIO DI**

**EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE
(ERP)**

Regolamento approvato con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26/01/2016

PARTE IV

REGOLAMENTO PER LA SOSPENSIONE DELLA EMISSIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

(ART. 30 COMMA 5 E ART. 32 COMMA 5 DELLA L.R. 24/2001)

Art. 1 – Oggetto

Il Comune, ai sensi della legge regionale n. 24/2001 e succ.mm. ed ii., può individuare i casi nei quali l'emissione del provvedimento di decadenza può essere sospesa indicandone il termine massimo.

Art. 2 - Forma della sospensione

La sospensione della decadenza sarà disposta con le medesime forme del provvedimento di decadenza e il beneficio della sospensione potrà essere accordato solo una volta, ad esclusione delle ipotesi di cui all'art. 7, comma 4, punto 2 del presente Regolamento.

Art. 3 - Condizioni di ammissione

La sospensione potrà essere disposta solo dopo l'accertamento in contraddittorio con l'interessato dei fatti o delle condizioni che hanno determinato la fattispecie oggetto di decadenza.

E' condizione indispensabile per l'emissione del provvedimento di sospensione che l'assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone, servizi ed accessori, fatto salvo quanto previsto dall'art. 7, comma 4, punto 2, del presente Regolamento.

Il beneficio della sospensione verrà automaticamente meno anche nell'ipotesi di morosità sopravvenuta.

Art. 4 - Durata del provvedimento di sospensione

Il provvedimento di sospensione non potrà avere un termine di durata superiore ad un anno, salvo casi particolari, da valutarsi di volta in volta da parte del Comune – e comunque non potrà superare la scadenza del contratto di locazione, ad accezione dell'ipotesi della sospensione in caso di morosità prevista dal presente Regolamento.

Art. 5 - Fattispecie per le quali può essere disposta la sospensione della decadenza

La sospensione della decadenza dall'assegnazione può essere disposta per le seguenti fattispecie:

1. abbandono non autorizzato dell'alloggio per un periodo superiore a tre mesi
2. morosità nel pagamento del canone e degli oneri accessori per un periodo superiore a tre mesi, salvo accollo da parte del Comune;
3. perdita del requisito del titolo di soggiorno biennale da parte dei componenti del nucleo assegnatario;
4. inadempimento all'obbligo di produrre periodicamente informazioni e documenti per l'accertamento dei requisiti per la permanenza in erp;
5. gravi violazioni del regolamento d'uso;
6. gravi danni causati all'alloggio o alle parti comuni;
7. esecuzione di opere senza titolo;
8. sublocazione parziale;
9. accesso non consentito alla Polizia Municipale o agli agenti accertatori;

10. titolarità, di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili rilevante ai sensi dei criteri previsti dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, nei limiti di cui al successivo art. 7, comma 4, punto 10.

Art. 6 - Fattispecie per le quali non può essere disposta la sospensione della decadenza

La sospensione della decadenza dall'assegnazione non può mai essere disposta per le seguenti fattispecie:

1. sublocazione totale dell'alloggio assegnato;
2. violenze familiari ai sensi dell'art. 30, comma 6bis, della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii.;
3. mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio, delle pertinenze e delle parti comuni;
4. secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio;
5. perdita dei requisiti di assegnazione ad eccezione di quello relativo al titolo biennale di soggiorno;
6. uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali.

Art. 7 - Durata e prescrizioni del provvedimento di sospensione

La sospensione della decadenza è concessa, con determina del dirigente competente, nelle sole fattispecie di cui all'art. 5.

Nella determina di sospensione, in cui andranno esplicitate le ragioni in base alle quali è stato deciso di accordare la sospensione, sarà specificato il periodo di durata della sospensione, nonché le prescrizioni che dovranno essere rispettate dall'assegnatario in decadenza durante la sospensione affinché il procedimento principale possa essere archiviato.

Dovrà inoltre essere specificato che nel caso di revoca della sospensione ovvero di mancato adempimento delle prescrizioni imposte, il procedimento principale di decadenza verrà ripreso.

In particolare:

1. in caso di decadenza avviata per abbandono ingiustificato e non autorizzato dell'alloggio, la sospensione potrà essere disposta quando vengano comprovate dall'assegnatario le ragioni dell'abbandono e le medesime vengano reputate dal Comune idonee a concedere un periodo di sospensione, di durata non superiore ad 1 anno, durante i quali verrà verificata puntualmente anche attraverso l'Ente gestore la regolare occupazione dell'alloggio;
2. in caso di morosità non sanata da oltre tre mesi nel pagamento del canone e degli oneri accessori per un periodo superiore a tre mesi dovuta a grave situazione personale, familiare o sociale del nucleo, la sospensione potrà essere accordata se il nucleo in decadenza sottoscrive con l'Ente gestore un piano di rientro del debito e lo rispetti. La sospensione accordata in tal caso avrà la stessa durata della dilazione concessa; il Comune/Ente Gestore farà periodici controlli sul rispetto dei termini stabiliti nel piano di recupero, concordato con l'assegnatario, relativamente alla somma capitale oltre agli interessi legali; in caso di mancato pagamento del dovuto, assumerà senz'altro il provvedimento di decadenza;
3. in caso di perdita del permesso di soggiorno biennale da parte dei componenti del nucleo assegnatario potrà essere disposta la sospensione per 6 mesi per verificare il riacquisto del requisito di accesso all'erp;
4. in caso di inadempimento all'obbligo di produrre periodicamente informazioni e documenti per l'accertamento dei requisiti per la permanenza in erp potrà essere disposta la sospensione al massimo per 3 mesi;
5. in caso di gravi violazioni del regolamento d'uso può essere disposta la sospensione per il periodo massimo di 3 mesi se l'assegnatario si impegna in forma scritta a non contravvenire più al regolamento d'uso ed a rimuovere a proprie spese tutte le conseguenze derivate dalla violazione;
6. in caso di gravi danni causati all'alloggio o alle parti comuni può essere disposta la sospensione al massimo per tre mesi se l'assegnatario si impegna in forma scritta ripristinare a proprie spese i danni causati rimuovendone le conseguenze;
7. in caso di esecuzione di opere senza titolo la sospensione può essere disposta per un periodo non superiore a tre mesi se l'assegnatario si impegna in forma scritta a eliminare a proprie spese le opere compiute ed a risarcire eventuali danni derivati;

8. in caso di sublocazione parziale dell'alloggio la sospensione può essere disposta per un periodo massimo di 1 mese, se l'assegnatario si impegna in forma scritta a ripristinare la regolare occupazione dell'alloggio erp come autorizzata;
9. in caso di accesso non consentito ad Agenti accertatori o alla Polizia Municipale la sospensione potrà essere disposta per un periodo non superiore a 1 mese nell'ipotesi in cui l'assegnatario si impegni, in forma scritta, a consentire l'accesso all'alloggio, ed alle relative pertinenze, agli agenti accertatori di cui all'art. 34 bis della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii.ⁱ e agli agenti di polizia municipale, per le verifiche periodiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;
10. in caso di titolarità di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili considerata rilevante ai sensi dei criteri previsti dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, da parte di un componente del nucleo la sospensione della emissione del provvedimento di decadenza potrà essere disposta per un periodo non superiore a 6 mesi al fine di consentire all'interessato di rinunciare all'assegnazione e rilasciare l'alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Art. 8 - Effetti del provvedimento di sospensione

Durante il periodo di sospensione, l'assegnatario continuerà a pagare il canone di locazione calcolato ai sensi dell'art. 35 della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii.ⁱⁱ senza maggiorazioni.

Tuttavia, nel caso in cui la sospensione venga revocata o comunque alla stessa faccia seguito il provvedimento di decadenza, l'assegnatario è tenuto, in solido con i componenti il nucleo, al pagamento del canone di locazione maggiorato con decorrenza dalla data di adozione del provvedimento di decadenza.

Art. 9 - Revoca del provvedimento di sospensione

In qualsiasi momento la sospensione accordata potrà essere revocata anzitempo, con determina dirigenziale motivata, qualora venga accertata la violazione delle prescrizioni imposte con l'atto di sospensione stesso, ovvero venga accertata la violazione di ulteriori fattispecie punite dalla legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii. con la pronuncia di decadenza.

Art. 10 - Effetti della revoca della sospensione o del mancato adempimento delle prescrizioni imposte

In caso di revoca anticipata del provvedimento di sospensione, ovvero nel caso in cui venga accertato – al termine del periodo accordato di sospensione – che le prescrizioni imposte non sono state rispettate, verrà ripreso il procedimento di decadenza. Dalla data della sua adozione, verrà applicato il canone maggiorato, di cui al precedente art. 8.

Art. 11 - Impegno al rilascio dell'alloggio

L'emissione del provvedimento di decadenza potrà essere sospeso per un periodo non superiore a sei mesi nell'ipotesi in cui l'assegnatario dichiari, in forma scritta, di voler rilasciare spontaneamente l'alloggio, riconoscendo contestualmente di essere incorso in una delle ipotesi di decadenza di cui all'art. 30 della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii.ⁱⁱⁱ

E' comunque fatto salvo quanto previsto dagli art. 14 e 14 bis del Regolamento del contratto di locazione (accertamento delle violazioni e relative sanzioni).

PARTE VII

ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI E NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 1

La presente raccolta di regolamenti entrerà in vigore decorsi 30 gg. dalla sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Dalla medesima data verranno abrogati i regolamenti comunali che disciplinano la gestione del patrimonio comunale erp, la mobilità ecc. approvati con precedenti Deliberazioni di Consiglio Comunale.

La graduatoria di assegnazione in essere cesserà di avere efficacia dall'approvazione della nuova graduatoria redatta ai sensi del presente regolamento.

La graduatoria di mobilità in quel momento vigente, cesserà di avere efficacia, in quanto verrà meno la norma in base alla quale è stata adottata.

Le domande di mobilità già presentate andranno riconfermate a cura degli interessati tenendo presente le nuove condizioni di punteggio nonché la possibilità di indicare la zona verso la quale si preferisce chiedere la mobilità.

Le esclusioni dalla graduatoria di mobilità già disposte ai sensi del regolamento comunale precedente avranno durata pari ad anni 3, come previsto dal regolamento in base al quale sono state adottate.

Le nuove esclusioni invece saranno soggette al termine quinquennale previste dal presente Regolamento.

Il Comune/Ente Gestore riceverà le riconferme delle domande per l'assegnazione di alloggi, così come le domande nuove per l'assegnazione di alloggi, che saranno punteggiate dal Comune/Ente Gestore in base ai criteri previsti dal nuovo Regolamento.

Il Comune/Ente gestore assicura la massima diffusione della comunicazione per la raccolta delle riconferme e delle nuove domande.

Nella gestione delle istanze e dei dati raccolti in ottemperanza dei regolamenti adottati, il Comune provvede al trattamento dei dati sensibili nei termini e con le modalità previste dal decreto legislativo n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

Ai sensi del citato Codice si provvede al trattamento dei dati richiesti o comunque acquisiti al solo scopo di favorire l'espletamento delle procedure previste dalla legge in materia di assegnazione, mobilità, decadenza e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

È ammessa la comunicazione al soggetto gestore dei dati personali compresi quelli sensibili, finalizzata ad una migliore gestione patrimoniale degli alloggi erp.

Per quanto non espressamente previsto nella presente raccolta di regolamenti, si farà riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alla normativa applicabile all'edilizia residenziale pubblica.

Note

ⁱ Art. 34 bis Ispezione, controllo e sanzioni

1. Le attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi delle parti comuni, nonché l'applicazione delle relative sanzioni sono di competenza del comune, che le esercita in base al regolamento di cui all'articolo 25, comma 9.
2. Il comune può attribuire in tutto o in parte l'esercizio delle funzioni di cui al comma 1 al soggetto gestore. Il comune o il soggetto gestore nomina i propri agenti destinati ad effettuare gli accertamenti ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale).
3. Il regolamento di cui al comma 1 stabilisce, altresì, l'applicazione di sanzioni amministrative nei casi in cui l'assegnatario o altro occupante violi le norme del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni. I comuni possono destinare i proventi delle sanzioni amministrative anche alla manutenzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica.
4. Nei casi in cui la violazione del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni comporti danni al patrimonio, il comune o il soggetto gestore, previa formale contestazione dell'addebito, provvede ad imputare all'assegnatario il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati, ferma restando l'applicabilità delle procedure di decadenza o di risoluzione del contratto previste dagli articoli 30 e 31.

ⁱⁱ Art. 35 Canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi di erp è determinato dal comune sulla base dei parametri oggettivi stabiliti dall'Assemblea legislativa, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera c), previo parere del Consiglio delle Autonomie locali, e previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale, tenendo conto in particolare:
 - a) del valore dell'immobile e del reddito del nucleo dell'assegnatario valutato secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della L. 27 dicembre 1997, n. 449);
 - b) della necessità di una fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito.
2. Il Comune con apposito regolamento definisce le condizioni di applicazioni di tali canoni e i livelli della loro congruità alle situazioni economiche dei nuclei assegnatari. Il regolamento stabilisce anche le percentuali di maggiorazione di tali canoni da applicare ai nuclei assegnatari nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e la data di rilascio degli alloggi e da applicare nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28, comma 3.
3. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati. Tramite la riscossione del canone il soggetto gestore può incassare dagli assegnatari nelle forme e misure definite dal regolamento comunale di cui all'articolo 25, comma 9, le quote relative alle spese di manutenzione delle parti comuni, nonché una quota percentuale del risparmio dagli stessi ottenuto grazie ad interventi di risparmio energetico.

ⁱⁱⁱ Art. 30 Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta del soggetto gestore, nei confronti del nucleo avente diritto che, nel corso del rapporto di locazione:
 - a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
 - b) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali ovvero abbia gravemente contravenuto al regolamento d'uso degli alloggi;
 - c) abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;
 - d) si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, fatto salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32;
 - e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, indicati alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 15;
 - f) abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15;
 - g) si sia reso inadempiente rispetto alla richiesta periodica di informazioni e documentazione per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti per la permanenza;
 - h) *abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. È fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal comune;*
 - h bis) *non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori di cui all'articolo 34 bis e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;*
 - h ter) *non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;*
 - h quater) *abbia opposto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, comma 3.*
2. *La decadenza è dichiarata dal comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:*
 - a) *nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), h bis) e h ter), la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, nonché l'inibizione della presentazione della domanda per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza, e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga;*
 - b) *nei casi di cui al comma 1, lettere e), f), g), h) e h quater), l'automatica disdetta del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.*
3. *La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera f), per il quale il comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).*
4. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma definita dal regolamento di cui all'articolo 25, comma 3, oltre al canone di locazione

maggiorato indicato al comma 3 del presente articolo.

4 bis. Il provvedimento, in base all'articolo 11, comma dodicesimo, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe.

5. Il Comune può individuare, con regolamento, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza di cui al comma 2 può essere sospesa, indicandone il termine massimo.

5 bis. Su istanza dell'interessato, il comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1, lettera f), qualora il reddito del nucleo avente diritto, nell'anno successivo a quello dell'accertamento, sia rientrato entro il limite per la permanenza, per il venir meno dei fattori straordinari che avevano prodotto il superamento del medesimo limite. Non può essere considerato fattore straordinario la fuoriuscita di un componente dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.

6. Il Comune può promuovere appositi programmi per la realizzazione di abitazioni, in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi delle lettere e), f) e g) del comma 1.

6 bis. Nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di erp. Agli altri componenti si applica quanto previsto dall'articolo 27, comma 1.

6 ter. Nei confronti dell'assegnatario verso il quale, ai sensi della vigente normativa statale, sia stato disposto l'allontanamento, anche urgente, dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica, è dichiarata la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio di erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio di erp, secondo la disciplina da definirsi con successivo atto di Giunta regionale.