



## Comune di Fidenza

### ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS). REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE, PERMANENZA, MOBILITA' E GESTIONE.

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 22 aprile 2024

#### INDICE

##### **TITOLO I – Disposizioni generali**

Art. 1 (Oggetto).....	.....
Art. 2 (Principi e finalità).....	.....

##### **TITOLO II – Accesso agli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS)**

Art. 3 (Destinatari degli alloggi).....	.....
Art. 4 (Assegnazione degli alloggi).....	.....
Art. 5 (Bando di concorso).....	.....
Art. 6 (Contenuto presentazione della domanda).....	.....
Art. 7 (Punteggi di selezione).....	.....
Art. 8 (Formazione della graduatoria provvisoria).....	.....
Art. 9 (Formazione della graduatoria definitiva).....	.....
Art. 10 (Verifica dei requisiti e delle condizioni prima delle assegnazioni).....	.....
Art. 11 (Assegnazione e modalità di individuazione degli alloggi da assegnare).....	.....
Art. 12 (Proposta, scelta e consegna degli alloggi).....	.....
Art. 13 (Lavori di recupero degli alloggi realizzati da nuovi assegnatari).....	.....
Art. 14 (Contratto di locazione).....	.....
Art. 15 (Consegna e rilascio dell'alloggio).....	.....
Art. 16 (Canoni di locazione).....	.....

##### **TITOLO II - Norme per la gestione della mobilità negli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS)**

Art. 17 (Mobilità).....	.....
Art. 18 (Domande per il cambio alloggio).....	.....
Art. 19 (Gestione della graduatoria per i cambi alloggio).....	.....

Art. 20 (Cambi su proposta del Comune).....

**TITOLO III – Norme per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS)**

Art. 21 (Occupazione dell'alloggio).....

Art. 22 (Ospitalità temporanea).....

Art. 23 (Ampliamento del nucleo familiare).....

Art. 24 (Condizioni per l'ampliamento del nucleo familiare).....

Art. 25 (Richiesta di ampliamento del nucleo familiare e autorizzazione comunale).....

Art. 26 (Subentro nel contratto di locazione).....

Art. 27 (Verifiche periodiche del requisito di impossidenza).....

**TITOLO IV- Modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli alloggi di E.R.S.**

Art. 28 (Doveri degli assegnatari).....

Art. 29 (Divieti).....

**TITOLO V - Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni alle norme riguardanti l'uso degli alloggi e delle parti comuni negli edifici di E.R.S. nonché relative sanzioni.**

Art. 30 (Violazione delle norme regolamentari).....

Art. 31 (Accertamento e contestazione delle violazioni e relative sanzioni).....

**TITOLO VI- Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comune da parte degli assegnatari di alloggi di ERS.**

Art. 32 (Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni).....

Art. 33 (Costituzione dell'Autogestione).....

**TITOLO VII – Ripartizione degli oneri per l'uso ed il mantenimento degli immobili**

Art. 34 (Spese di manutenzione).....

Art. 35 (Manutenzioni e forniture in genere relative alle parti comuni).....

**TITOLO VIII – Disposizioni transitorie e finali**

Art. 36.....

## **TITOLO I**

### **Disposizioni generali**

#### ART. 1 (Oggetto)

Questo regolamento disciplina le modalità di assegnazione in locazione e di gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) di proprietà del Comune di Fidenza.

Gli alloggi di ERS oggetto di questo regolamento sono, attualmente, quelli già di proprietà della “SOCIETÀ COOPERATIVA GIUSEPPE DI VITTORIO” in fallimento, acquisiti dal Comune di Fidenza con:

- 1) decreto n. 74/2023 del 14 giugno 2023 del Giudice delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Parma, riguardante gli alloggi, con relative autorimesse e pertinenze, posti in Fidenza in via De Gasperi n. 6-8-10-12-14-16-18-20;
- 2) decreto n. 75/2023 del 14 giugno 2023 del Giudice delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Parma, riguardante gli alloggi, con relative autorimesse e pertinenze, posti in Fidenza in via Emanuelli n. 1-2-3-4;
- 3) decreto n. 76/2023 del 14 giugno 2023 del Giudice delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Parma, riguardante gli alloggi, con relative autorimesse e pertinenze, posti in Fidenza in piazza Longo n. 1-2-3-4;
- 4) decreto n. 78/2023 del 14 giugno 2023 del Giudice delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Parma, riguardante gli alloggi, con relative autorimesse e pertinenze, posti in Fidenza in via Vespucci n. 1-3;
- 5) decreto n. 86/2023 del 22 giugno 2023 del Giudice delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Parma, riguardante gli alloggi, con relative pertinenze, posti in Fidenza in via Costa n. 6-10;
- 6) atto di compravendita a ministero del Notaio Dr Paolo Micheli del 14 luglio 2023 rep. n. 11561 registrato a Parma il 26 luglio 2023 al n. 13054 Serie 1T e trascritto a Parma il 27 luglio 2023 al n. 12060 Reg.Part., riguardante gli alloggi, con relative autorimesse e pertinenze, posti in Fidenza in:
  - largo Madre Teresa di Calcutta n. 75dx (già Viale Ilaria Alpi);
  - via Agostino Berenini n. 164/a;
  - via Iscaro Pasquale n. 30S;
  - via John Fitzgerald Kennedy n. 16;
  - via Pietro Nenni n. 51;
  - via Pietro Nenni n. 52-53;
  - via Ferdinando Santi n. 5-6-7-8;
  - via Riccardo Lombardi n. 140.

Alle sopra riportati unità immobiliari si potranno aggiungere gli alloggi e relative pertinenze posti nell'edificio ubicato in Fidenza – Frazione Castione dei Marchesi n. 202 allorquando il Comune ne acquisirà la piena proprietà, nonché eventuali altri alloggi di edilizia residenziale sociale che verranno realizzati o acquisiti dal Comune.

#### ART. 2 (Principi e finalità)

Il Comune di Fidenza ha acquisito il patrimonio di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, in proprietà indivisa, posto in vendita dalla Procedura Fallimentare della Cooperativa Giuseppe Di Vittorio, dichiarata fallita nel 2015, che aveva realizzato tale patrimonio in questo Comune nel corso degli anni, nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e sulla base di programmi di finanziamento nazionali e regionali.

Trattasi di un patrimonio rilevante, costituito da 265 alloggi, che hanno dato e possono dare ancora risposta

al fabbisogno di edilizia residenziale sociale, in un Comune classificato a livello nazionale ad alta tensione abitativa.

Tali immobili sono soggetti a vincoli di destinazione alla locazione/godimento permanente, e rientrano a pieno titolo nella definizione di alloggio sociale, come esplicitata dal Decreto Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 (secondo il quale si definisce “alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.”).

L'acquisizione al patrimonio comunale di detti compendi immobiliari è stato configurato come una novazione soggettiva in quanto il Comune di Fidenza subentra nella medesima posizione giuridica soggettiva della Cooperativa fallita, rimanendo assoggettato a tutti i vincoli ed i limiti previsti dalle Convenzioni in essere e dalla legislazione nazionale e regionale di settore.

## **TITOLO II**

### **Accesso agli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS)**

#### Art. 3 (Destinatari degli alloggi)

Gli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), con relative autorimesse e pertinenze, di cui al precedente art. 1, che si renderanno di volta in volta disponibili verranno assegnati in locazione permanente a soggetti in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi prescritti dalla normativa nazionale e regionale in materia di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, vigente al momento dell'assegnazione e nel rispetto delle convenzioni in essere fino alla scadenza delle stesse.

In particolare:

a) gli alloggi posti nel compendio immobiliare ubicato in Largo Madre Teresa di Calcutta n. 75 dx saranno assegnati a soggetti rientranti nelle particolari categorie sociali di cui al bando emanato con deliberazione della Giunta della Regione Emilia Romagna n. 925 del 26 maggio 2003 e ad altre eventuali categorie sociali individuate dal Comune, aventi i requisiti di cui alle predetta deliberazione regionale n. 925/2003.

b) gli alloggi posti nel compendio immobiliare ubicato in via Agostino Berenini n. 164/a saranno assegnati a persone anziane a norma dell'art. 8 della L. 179/1992 e 9 della L. 493/1999.

Parte di detti alloggi potrà essere temporaneamente concessa in locazione per periodi predeterminati per far fronte a particolari situazioni connesse alla mobilità del mondo del lavoro o altre situazioni a carattere sociale individuate dal Comune;

c) gli alloggi posti nel compendio immobiliare ubicato in via Riccardo Lombardi n. 140 saranno assegnati a soggetti rientranti nelle particolari categorie sociali di cui al bando emanato con deliberazione della Giunta regionale n. 925 del 26 maggio 2003 e ad altre eventuali categorie sociali individuate dal Comune, aventi i requisiti di cui alle predetta deliberazione regionale n. 925/2003;

d) gli alloggi posti nel compendio immobiliare ubicato in via Nenni n. 51 saranno assegnati a soggetti rientranti nelle particolari categorie sociali di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 134/2000 con le specificazioni della deliberazione della Giunta regionale n. 2884/2001, nonché ad altre categorie sociali individuate dal Comune, aventi i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari ed in particolare dei requisiti di cui alle predette deliberazioni regionali n. 134/2000 e n. 2884/2001;

e) gli alloggi posti nel compendio immobiliare ubicato in via Nenni n. 52-53 saranno assegnati a soggetti rientranti nella categoria sociale "persone anziane" di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 134/2000 con le specificazioni della deliberazione della Giunta regionale n. 2884/2001 e della deliberazione

della Giunta regionale n. 270/2000 che prevedono anche la possibilità di assegnare tali alloggi a persone affette da invalidità permanente o versanti nelle condizioni indicate dal comma 2 dell'art. 2 della L.R. n. 5/94;

f) parte degli alloggi posti nell'edificio di via A. Costa n. 6-10 (ex Orsoline) potranno essere locati per tempo determinato per far fronte a particolari esigenze di bisogno, individuate dal Comune.

Dato atto che:

1) le particolari categorie sociali di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 925 del 26 maggio 2003 sono le seguenti:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- lavoratori immigrati italiani e stranieri: si intendono i lavoratori provenienti da altri Stati, Regioni, Province e Comuni;
- appartenenti alle Forze Armate o Forze dell'Ordine: si intendono i soggetti arruolati nei seguenti corpi: Arma dei Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Polizia Penitenziaria, Corpo Forestale dello Stato, Corpo dei VV.FF., Esercito, Aeronautica;
- nuclei familiari comprendenti persone disabili che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- studenti universitari fuori sede;
- anziani: si intendono nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia una età non inferiore a 60 anni;
- disabili: si intendono soggetti con grado di invalidità pari o superiore al 66%;
- nuclei familiari con bambini: si intendono nuclei familiari con figli naturali, adottivi o in affidamento preadottivo di età inferiore ai 18 anni;
- coppie di giovani: si intendono nuclei familiari (coniugi sia in regime di comunione che di separazione dei beni; nubendi; conviventi more uxorio o intenzionati a convivere more uxorio) in cui almeno uno dei due componenti abbia meno di 35 anni. I nuclei devono risultare già costituiti in data non successiva a 6 mesi dalla data di consegna dell'alloggio, assumendo ivi la residenza;

2) le particolari categorie sociali di cui alla deliberazione del consiglio regionale n. 134/2000 con le specificazioni della deliberazione della giunta regionale n. 2884/2001 sono: studenti fuori sede, lavoratori immigrati per lavoro italiani e stranieri, anziani, disabili, coppie di giovani.

Ai fini dell'assegnazione degli alloggi di cui alle lettere a), c) e d), vengono individuate anche le seguenti categorie sociali:

- nuclei familiari per i quali ricorrono le condizioni di decadenza dall'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al punto f) comma 1 dell'art. 30 della L.R. 24/2001;
- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto; lavoratori immigrati italiani e stranieri (si intendono i lavoratori provenienti da altri Stati, Regioni, Province e Comuni); appartenenti alle Forze Armate o Forze dell'Ordine; nuclei familiari comprendenti persone disabili che occupano alloggi con barriere architettoniche; studenti universitari fuori sede; anziani (si intendono nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia una età non inferiore a 60 anni).
- nuclei familiari composti da donne vittime di violenza, con o senza minori, in fuoriuscita da percorsi di violenza certificati dai servizi sociali territoriali o dai centri anti violenza;

Gli alloggi, con relative autorimesse e pertinenze, posti nell'edificio ubicato in via Iscaro Pasquale n. 30S sono destinati, così come prescritto dalla legge 12 luglio 1991, n. 203 alla locazione per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato, quando ciò sia strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata, con priorità per coloro che vengano trasferiti per esigenze di servizio.

L'utilizzo dei suddetti alloggi è disciplinato dai punti 5 e 7 della deliberazione del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) 20 dicembre 1991 e dall'"Atto di vincolo" redatto a ministero del Notaio dr. Fernando Sozzi n. 43432 del 19/11/2002 e alla loro assegnazione provvederà il Prefetto della Provincia di Parma.

In caso di mancata assegnazione da parte del Prefetto della Provincia di Parma, gli alloggi torneranno nella piena disponibilità del Comune per essere assegnati a soggetti in possesso dei requisiti per poter accedere all'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

Art. 4  
(Assegnazione degli alloggi)

1. Gli alloggi di edilizia residenziale sociale, con relative autorimesse e pertinenze, sono assegnati a seguito di istanza dei cittadini, sulla base di specifica graduatoria.
2. La graduatoria viene predisposta secondo i punteggi individuati al successivo art. 7 e ai requisiti indicati al precedente art. 3 del presente regolamento.
3. La graduatoria è aperta e viene formulata ed aggiornata dal Comune ogni sei mesi con determinazione del Dirigente del Settore competente nei termini e modi precisati nei successivi articoli.
4. La prima graduatoria determinata secondo quanto indicato nel presente regolamento, è predisposta previo bando pubblico da emanarsi da parte del Comune entro 60 giorni dall'entrata in vigore del regolamento medesimo.
5. Successivamente si procederà all'aggiornamento semestrale della stessa sino all'emanazione di un nuovo bando di concorso pubblico, di cui al successivo art. 5.
6. Per l'assegnazione di alloggi destinati a specifiche finalità, il Comune può emanare bandi speciali.

Art. 5  
(Bando di concorso)

Il Comune emana di norma ogni tre anni un nuovo bando per la predisposizione di nuova graduatoria. La graduatoria in vigore all'atto dell'emanazione del nuovo bando resta valida fino all'approvazione della nuova graduatoria.

Nel Bando di concorso devono essere esplicitati:

- i requisiti oggettivi e soggettivi prescritti dalla normativa nazionale e regionale in materia di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata così come esplicitati nelle deliberazioni regionali di finanziamento a ciò relative, con specificazione delle categorie sociali destinatarie degli alloggi di cui al precedente art. 3;

Nel caso di intervenuta modifica dei requisiti si provvederà a darne notizia.

- le condizioni che danno origine ai punteggi, secondo quanto stabilito da questo regolamento;
- l'indicazione dei criteri per la determinazione dei canoni di locazione;
- il termine, non inferiore a 30 giorni, per la presentazione della domanda;
- le modalità di presentazione della domanda.

Art. 6  
(Contenuti e presentazione della domanda)

La domanda di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale sociale deve essere compilata su apposito modulo online pubblicato sulla piattaforma informatica del Comune tramite registrazione con SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) e deve indicare:

- dati anagrafici e codice fiscale del richiedente;
- la cittadinanza nonché la residenza del richiedente e/o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
- la composizione del nucleo familiare corredata dai caratteri anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente, nonché il luogo in cui i componenti medesimi prestano la propria attività lavorativa;
- le condizioni utili ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
- il luogo in cui dovranno essere inviate al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso;
- il consenso al trattamento dei dati personali ai sensi della Legge 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento Europeo n. 679/2016.

Il concorrente deve dichiarare, nei modi e per gli effetti di cui al DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sempre utilizzando l'apposito modulo, a tal fine predisposto dal Comune, che sussistono a suo favore e/o dei componenti il nucleo familiare, i requisiti prescritti dalla normativa nazionale e regionale in vigore per l'accesso all'edilizia agevolata nonché l'eventuale appartenenza ad una delle categorie sociali destinatarie degli alloggi di cui al precedente art. 3.

Coloro che dichiarano di non disporre di un computer potranno rivolgersi al Comune, il quale offrirà, su appuntamento, assistenza tramite i propri uffici autorizzati.

I concorrenti già presenti nella graduatoria, che intendono integrare la domanda con nuova documentazione per aggiornare la loro posizione, dovranno ripresentare l'istanza, tenendo presente che l'eventuale variazione della posizione verrà inserita nel successivo aggiornamento semestrale della graduatoria rispetto alla data di presentazione della nuova domanda.

Art. 7  
(Punteggi di selezione)

1. La graduatoria di assegnazione è formata sulla base dei seguenti punteggi:

A	CONDIZIONI OGGETTIVE	PUNTI
A-1	Coabitazione con altro nucleo familiare	2
A-2	Abitazione in alloggio sovraffollato:	
A-2.1.	1/2 persone residenti in alloggio di metratura inferiore a mq. 28 di superficie utile abitativa.	1
A-2.2.	3/4 persone residenti in alloggio di metratura compresa tra mq. 28.01 e mq. 50.00 di superficie utile abitativa.	2
A-2.3.	5 persone ed oltre residenti in alloggio di metratura compresa tra mq. 50.01 e mq. 60.00 di superficie utile abitativa.	3
A-3.	abitazione in alloggio con presenza di barriere architettoniche rappresentanti grave impedimento per la presenza, nel nucleo familiare, di uno o più soggetti disabili motori con invalidità riconosciuta dalla competente commissione ASL pari almeno al 67%.	3
A-3.1.	abitazione in alloggio posto al piano terreno o rialzato.	1
A-3.2.	abitazione in alloggio posto al piano primo o superiore.	3
A-4.	abitazione che debba essere rilasciata 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 obbligo di rilascio dell'alloggio, rilascio dell'alloggio per esecuzione immobiliare. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per inadempienza contrattuale (ad esempio: morosità). A tale condizione è assimilabile quella della decadenza dall'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al punto f) comma 1 dell'art. 30 della L.R. 24/2001	5
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La situazione di cui al punto A-4 non è cumulabile con quelle di cui ai punti A-1, A-2 e A-3.</li> <li>• Tutte le condizioni oggettive, fatta eccezione per quella di cui al punto A-4, devono sussistere da almeno un anno alla data di presentazione della domanda.</li> </ul>		

B	CONDIZIONI SOGGETTIVE	PUNTI
B-1)	nucleo familiare richiedente composto da 4 unità ed oltre	1
B-2)	nucleo familiare richiedente composto da persone che abbiano superato i 65 anni di età, anche se con eventuali minori o maggiorenni disabili (come in seguito definiti) a carico, in caso di coniugi o conviventi more-uxorio oppure conviventi di fatto è sufficiente che uno dei due abbia superato i 65 anni purché l'altro non svolga attività lavorativa. In presenza di condizione diversa dal coniugio o convivenza more uxorio oppure dalla convivenza di fatto, la convivenza deve essere instaurata da almeno 2 anni dalla data di presentazione della domanda.	2

B-3) presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone di età superiore a 75 anni alla data di presentazione della domanda con residenza stabile nel nucleo familiare da almeno 3 anni dalla data di pubblicazione del Bando	2
B-4) presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone disabili riconosciute dall'Autorità competente per l'invalidità civile. Ai fini di questo regolamento si considera disabile:	
- la persona con una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari o superiore a 2/3 ed inferiore al 100%:	2
- la persona con una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100% o, se minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età riconosciute dalle vigenti normative, o con riconoscimento di certificazione rilasciata ai sensi della L.104/92 art. 3 comma 3. * Nel caso di persone disabili o affette da invalidità, diverse dai coniugi e/o dai figli, la convivenza deve essere stata instaurata da almeno 2 anni dalla data di presentazione della domanda.	3
B-5) Nucleo familiare con anzianità di formazione non superiore a quattro anni alla data di presentazione della domanda. Il punteggio è attribuibile qualora i suddetti nuclei familiari siano privi di propria abitazione o versino in una o più delle condizioni oggettive di cui al precedente punto A). Il punteggio non è altresì attribuibile qualora almeno uno dei due componenti la coppia abbia compiuto 40 anni alla data di presentazione della domanda.	2
B-6) Nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più minori a carico che si trovi in una o più delle condizioni oggettive di cui al precedente punto A):	
B-6.1. con 1 minore	1
B-6.2. con 2 minori	2
B-6.3. con 3 e più minori	3
La condizione non è riconosciuta quando il richiedente convive more uxorio con altro adulto. Il punteggio è attribuibile anche qualora nel nucleo convivono, oltre a figlio/i minore/i, anche un figlio maggiorenne invalido o disabile riconosciuto o studente frequentante. La condizione deve essere documentata con la presentazione dell'omologa del provvedimento di affidamento dei figli minori e deve sussistere alla data di presentazione della domanda e deve permanere anche alla data di assegnazione, fatto salvo il caso in cui ci sia un mutamento della condizione dovuto al compimento del 18° anno di età da parte del/i minore/i	
B-7) appartenenti alle Forze Armate o Forze dell'Ordine con sede lavorativa nel Comune di Fidenza	1
B-7.1) appartenenti alle Forze Armate o Forze dell'Ordine con atti già assunti di trasferimento alla sede lavorativa nel Comune di Fidenza	2
B-8) richiedenti che svolgono attività di lavoro dipendente nel territorio comunale di Fidenza	2
C. Assenza da parte di tutti i componenti del nucleo richiedente o di alcuno/i di essi di situazioni debitorie o di morosità nei confronti del Comune di Fidenza e/o di Aziende da esso controllate o partecipate ((San Donnino Multiservizi Srl, Emiliambiente SpA, So.g.i.s. Srl, Acer Parma, ASP Distretto di Fidenza) oppure con rateizzazioni in corso di regolare rientro dal debito.	2

ART. 8  
(Formazione della graduatoria provvisoria)

Il Comune:

- procede all'istruttoria delle domande presentate dai concorrenti verificandone la completezza e la regolarità;
- provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda, sulla base delle condizioni dichiarate dal richiedente e/o accertate d'ufficio;
- nell'esercizio di tale attività istruttoria, qualora riscontri l'inattendibilità di requisiti o condizioni dichiarate nella domanda, segnala alla Commissione di cui al successivo art. 9 ogni elemento in suo possesso, corredato di eventuale documentazione, per le determinazioni di competenza della Commissione stessa. Nel caso in cui si tratti di palese inattendibilità dei requisiti, il Comune può richiedere opportuni accertamenti ai soggetti a ciò deputati, fornendo agli stessi ogni elemento integrativo di conoscenza e di giudizio, nonché ogni idonea documentazione atta a comprovare detta inattendibilità;
- entro 30 giorni dalla scadenza del bando, procede alla formazione ed approvazione della graduatoria provvisoria secondo l'ordine di attribuzione dei punteggi. In calce alla graduatoria provvisoria sono indicate le domande alle quali non è stato attribuito alcun punteggio per effetto di accertamenti in corso nonché le domande dichiarate inammissibili, con le relative motivazioni.

La graduatoria provvisoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per il ricorso, è immediatamente pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune per 30 giorni consecutivi.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune gli interessati possono presentare ricorso alla Commissione di cui al successivo art. 9. Il ricorso è depositato presso il Comune.

Art. 9  
(Formazione della graduatoria definitiva)

1. La graduatoria di assegnazione è formata da una Commissione tecnica costituita da tre componenti e di loro supplenti, di cui uno con funzioni di Presidente, aventi competenze in materia, nominati con provvedimento del Dirigente del Settore competente. Con lo stesso provvedimento viene individuato il dipendente del Comune che, di norma, svolgerà le funzioni di segretario. La Commissione elegge nel proprio seno il vicepresidente.
2. Per la validità delle riunioni è sufficiente la presenza di due componenti. Le deliberazioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità di voti prevale quello del presidente.
3. La Commissione resta in carica 4 anni.
4. La Commissione decide sull'attribuzione dei punteggi, sui ricorsi e sulle domande collocate in calce alla graduatoria provvisoria alle quali non è stato attribuito alcun punteggio per effetto di accertamenti in corso. Nel caso sia necessario acquisire ulteriore documentazione, procede in tal senso per quanto necessario anche con il supporto di altri uffici comunali.
5. La Commissione, entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione della graduatoria provvisoria, redige la graduatoria definitiva previa effettuazione, da parte del Presidente della Commissione stessa, dei sorteggi tra i concorrenti che hanno conseguito lo stesso punteggio, anche mediante l'utilizzo di strumentazioni informatiche. La graduatoria così approvata costituisce provvedimento definitivo e viene pubblicata all'Albo pretorio del Comune. Essa sostituisce a tutti gli effetti quella precedente.
6. Le domande presentate entro il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno concorrono alla formazione della graduatoria da aggiornarsi con cadenza semestrale periodica. Ai fini dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), la graduatoria ha quindi validità per la durata di sei mesi, al termine dei quali si procede al successivo aggiornamento. I concorrenti vengono inseriti nella graduatoria vigente a seguito degli aggiornamenti semestrali di cui al precedente punto 6. e vengono posti

nella graduatoria con il punteggio loro spettante, in coda alla classe di punteggio di appartenenza.

7. Le domande già ammesse con precedenti graduatorie alle quali non è seguita l'assegnazione di un alloggio di ERS, entrano di diritto nelle graduatorie successive unitamente alle nuove domande. Il diritto di permanenza nelle successive graduatorie permane per tre anni, e comunque fino all'approvazione della nuova graduatoria derivante dall'emanazione di nuovo bando per l'assegnazione.

I nuclei familiari appartenenti alle categorie sociali di cui all'art. 3 di questo regolamento oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale vengono collocati dalla Commissione, in apposite graduatorie speciali, con il medesimo punteggio conseguito nella stessa graduatoria generale e con lo stesso ordine di collocazione in essa, ai fini dell'assegnazione prioritaria degli alloggi ad esse destinati sulla base delle specifiche categorie di cui al precedente art. 3.

#### Art. 10

(Verifica dei requisiti e delle condizioni prima dell'assegnazione)

1. In sede di assegnazione degli alloggi, la Commissione di cui all'art. 9 verifica, entro trenta giorni, nei confronti dei concorrenti che si trovano collocati in posizione utile in graduatoria, l'esistenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio sulla base della documentazione acquisita dal Comune, nei modi previsti dalla legge.
2. I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e debbono permanere al momento dell'assegnazione, così come tutte le condizioni oggettive e soggettive, ad esclusione delle condizioni previste nei punti B-5), B-6) del precedente art. 7 del presente Regolamento ad eccezione dell'appartenenza alla categoria speciale "coppie di giovani".
3. Qualora sia accertata:
  - la non sussistenza di uno o più requisiti o la loro non permanenza;
  - la non sussistenza delle condizioni oggettive e soggettive o il mutamento delle condizioni oggettive nonché delle condizioni soggettive, ad eccezione di quelle previste al precedente punto 2;
  - la non sussistenza o il mutamento della situazione debitoria o di morosità nei confronti del Comune di Fidenza e/o di Aziende da esso controllate o partecipate oppure con rateizzazioni in corso e regolare rientro, la Commissione comunica all'interessato l'esclusione dalla graduatoria, ove previsto, o il mutamento del punteggio e della relativa posizione in graduatoria.
4. Qualora l'interessato non si presenti, nel giorno e nell'ora indicati nella convocazione inviata tramite posta elettronica certificata (PEC) oppure con raccomandata A.R., per l'accertamento del permanere dei requisiti prescritti per l'assegnazione e delle condizioni determinanti la collocazione in graduatoria, viene diffidato a presentarsi con ulteriore invito tramite PEC (qualora l'assegnatario ne sia provvisto) oppure a mezzo raccomandata A.R. Nel caso non si presenti ulteriormente, fatti salvi i casi di forza maggiore da dimostrarsi da parte dell'interessato, la domanda viene esclusa dalla graduatoria.
5. In caso di variazione di punteggio, la domanda è collocata nella posizione di graduatoria successiva a quella dell'ultimo nominativo con pari punteggio.
6. Contro le decisioni della Commissione è ammesso ricorso in opposizione, da parte degli interessati, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.
7. Il ricorso viene esaminato, entro quindici giorni, dalla Commissione che provvede a comunicare al ricorrente la decisione assunta.
8. Il Comune può espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare la sussistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive dichiarate nella domanda.

#### Art. 11

(Assegnazione e modalità di individuazione degli alloggi da assegnare)

1. Fatta salva la priorità di destinazione degli alloggi alle categorie sociali di cui all'art. 3 di questo regolamento, gli alloggi disponibili sono concessi in locazione dal Comune nell'ordine di priorità definito dalla graduatoria vigente
2. Nella scelta degli alloggi da locare ai richiedenti collocati in posizione utile, il Comune persegue prioritariamente l'obiettivo della razionalizzazione del patrimonio pubblico. A tal fine si farà riferimento ordinariamente ai seguenti parametri di superficie utile:

- a) ai nuclei familiari composti da 1 e 2 persone sono assegnabili gli alloggi con superficie fino a 50 mq. di superficie utile abitativa;
  - b) ai nuclei familiari composti da 3 e 4 persone sono assegnabili gli alloggi con superficie fino a 60 mq. di superficie utile abitativa;
  - c) ai nuclei familiari composti da 5 persone sono assegnabili gli alloggi con superficie fino a 80 mq. di superficie utile abitativa ;
  - d) gli alloggi con superficie oltre i 90 mq. di superficie utile abitativa sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 6 persone ed oltre.
3. Gli alloggi collocati in edifici con ascensore saranno assegnati, prioritariamente, ai richiedenti nel cui nucleo familiare siano presenti anziani ultra settantacinquenni ovvero persone con una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari o superiore a 2/3.
  4. Tale assegnazione avverrà secondo l'ordine di collocazione dei due sopra menzionati gruppi sociali nella graduatoria generale.
  5. Il Comune può effettuare di volta in volta, con provvedimenti motivati, assegnazioni in deroga agli standard abitativi sopra citati, qualora le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione nonché le caratteristiche degli alloggi disponibili non consentano una valida soluzione del problema abitativo del nucleo interessato, in rapporto anche alle condizioni degli altri nuclei familiari collocati in graduatoria.
  6. Il Comune, inoltre, qualora ravvisi nella tipologia dell'alloggio una situazione tale da non soddisfare le necessità del nucleo familiare pur essendo la metratura dell'alloggio idonea alla composizione del nucleo stesso, può, anche in questo caso, effettuare assegnazioni in deroga agli standard abitativi di cui al comma 2.

#### Art. 12

##### (Proposta, scelta e consegna degli alloggi e decadenza)

1. Il Comune informa dell'assegnazione gli aventi diritto tramite PEC o con lettera raccomandata oppure mediante notifica tramite il messo notificatore del Comune, nella quale sono indicati il giorno e l'ufficio comunale dove l'interessato deve presentarsi per la scelta dell'alloggio.
2. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata per iscritto. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta. Nel caso in cui la mancata presentazione alla scelta dell'alloggio accada per due volte, il candidato all'assegnazione verrà dichiarato decaduto dalla graduatoria.
3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria definitiva possono rinunciare agli alloggi ad essi proposti soltanto per gravi e documentati motivi da valutarsi da parte del Comune.
4. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Comune, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli, dichiara la decadenza dal diritto all'assegnazione, con la conseguente esclusione dalla graduatoria.
5. In caso di rinunce ritenute giustificate dal Comune, gli interessati non perdono il diritto all'assegnazione e alla scelta degli alloggi che si rendano successivamente disponibili, in relazione alle rispettive posizioni in graduatoria, quali risulteranno anche in seguito alla sua integrale sostituzione e, comunque, previa nuova verifica, se del caso, del permanere dei requisiti e delle condizioni a norma del precedente art. 10.
6. Non è consentito rinunciare, in ogni caso, all'assegnazione per due volte. Nel verificarsi di questa eventualità il candidato all'assegnazione verrà dichiarato decaduto dalla graduatoria. Non sarà possibile ritirare l'eventuale rinuncia all'assegnazione formalmente espressa.
7. Sulla base dei provvedimenti di assegnazione, gli assegnatari vengono convocati, tramite PEC o con lettera raccomandata, per la stipulazione dei contratti, per la consegna dei regolamenti e per la successiva consegna dell'alloggio. L'assegnatario che, previa diffida del Comune, 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.
8. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario e dal nucleo familiare indicato nell'atto di assegnazione entro trenta giorni dalla consegna, 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, previa comunicazione mediante PEC o lettera raccomandata all'interessato, il quale può presentare deduzioni scritte e documenti entro 10 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

9. Nel rispetto delle disposizioni di legge per tempo vigenti e richiamato quanto disposto ai punti precedenti di questo articolo, il nucleo assegnatario decade dall'assegnazione dell'alloggio ERS nei casi sotto riportati:

- gravi inadempienze contrattuali;
- cessione a terzi dell'alloggio;
- mancato pagamento del canone di locazione e/o delle spese condominiali oltre la scadenza prefissata di 3 mensilità, salvo che sia stato sottoscritto tra l'assegnatario e il Comune un piano di rientro del debito e lo stesso sia poi rispettato dall'obbligato;
- mancata occupazione dell'alloggio assegnato entro 30 gg (o entro il termine accordato in sede di proroga concessa dal Comune, su motivata richiesta dell'assegnatario).

La decadenza dell'assegnazione è disposta dal Comune. La decadenza comporta di diritto la risoluzione del contratto di locazione.

#### Art. 13

##### (Lavori di recupero degli alloggi realizzati dagli assegnatari)

1, Il Comune riconosce la possibilità agli assegnatari di eseguire a loro cura e spese i lavori di recupero/miglioramento degli alloggi in assegnazione, salvo quelli relativi alla verifica e messa a norma degli impianti e agli interventi di natura strutturale da eseguirsi a cura del Comune.

Per realizzare i lavori è necessario inoltrare richiesta di autorizzazione al Comune.

I lavori possono essere realizzati solo dopo avere ottenuto l'autorizzazione da parte del Comune, e sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e/o modalità impartite.

2. I lavori di recupero/miglioramento degli alloggi in assegnazione eseguiti da parte degli assegnatari, potranno comportare un indennizzo nella misura massima del 30% delle spese complessive da sostenere, da riconoscere al nuovo assegnatario nei termini e nei modi da stabilirsi e riportati nell'accordo, e previa verifica della congruità del prezzo da parte dell'ufficio tecnico, relativamente alla spesa da sostenere. L'indennizzo può essere riconosciuto solo ed esclusivamente se i lavori vengono eseguiti da ditte regolarmente iscritte alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato ed in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalle disposizioni vigenti, e previa trasmissione di copia della fattura regolarmente quietanzata.

A tal fine, si elencano le seguenti condizioni:

- richiesta scritta di autorizzazione al Comune da parte dell'assegnatario;
  - esplicito assenso preventivo e scritto del Comune con le conseguenti prescrizioni anche relative alla presentazione, se dovuta di pratica edilizia e/o altri assensi, nulla osta comunque denominati;
  - sottoscrizione di apposito accordo dove devono essere riportati tutti gli elementi necessari (es. stima dei lavori, elencazione degli interventi e prescrizioni, i tempi e le modalità degli interventi).
3. Il mancato rispetto degli obblighi definiti nell'accordo si configura come violazione del presente Regolamento e del contratto di locazione secondo quanto previsto dal successivo art. 30 e seguenti.
4. L'eventuale installazione di nuovi impianti (climatizzatori, sistemi di allarme, sistemi di videosorveglianza, etc.) potrà essere consentita solo previa richiesta di autorizzazione trasmessa al Comune. L'autorizzazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni impartite dal Comune, nonché all'impiego di ditte regolarmente iscritte alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato, abilitate all'installazione e manutenzioni degli impianti. Inoltre, a lavori ultimati, va trasmessa al Comune la dichiarazione di corretta posa in opera e/o la Di.Co. (Dichiarazione di conformità degli impianti di cui al D.M. n. 37/2008), nei casi previsti.
5. Le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, senza ulteriori pretese da parte dell'assegnatario.
6. In caso di disdetta, finita locazione o abbandono dell'alloggio e in presenza di morosità maturata dall'assegnatario, nonché di danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, sia la morosità sia i danni cagionati saranno integralmente compensati con quanto eventualmente dovuto all'assegnatario, per i miglioramenti utilmente apportati, e riportato nell'accordo.
7. Qualsiasi opera di miglioramento non fa sorgere in capo all'assegnatario alcun diritto patrimoniale, salvo che la sua realizzazione sia stata preventivamente e formalmente approvata per iscritto dal Comune, secondo le modalità di cui al presente articolo.

Art. 14  
(Contratto di locazione)

La durata iniziale del contratto di locazione non può essere inferiore ad anni otto. Trascorso tale periodo il contratto è rinnovato in base a quanto previsto dalla normativa vigente a condizione che:

- a) il locatario e il suo nucleo familiare risulti essere in possesso, alla data del rinnovo, dei requisiti soggettivi a quel momento vigenti;
- b) non risulti essere moroso o inadempiente.

Al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, il locatario dovrà versare, a titolo di deposito cauzionale la somma infruttifera calcolata in base ai metri quadrati calpestabili dell'alloggio più la metà dei metri quadrati calpestabili dell'autorimessa moltiplicati per euro 20,00. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno tre mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o mediante pec oppure consegna a mano all'ufficio comunale. Il conduttore che recede dal contratto dovrà lasciare l'alloggio libero da persone e cose.

Art. 15  
(Consegna e rilascio dell'alloggio)

1. All'atto della consegna dell'alloggio, l'assegnatario e un incaricato del Comune dovranno redigere un verbale attestante, oltre alla consegna, lo stato in cui si trovano l'alloggio e le sue pertinenze. All'assegnatario verrà consegnato il libretto di conduzione e manutenzione dell'impianto termico/sanitario, libretto che deve essere conservato dall'assegnatario; su di esso devono essere annotate tutte le operazioni e gli interventi che vengono fatti sull'impianto termico nonché le operazioni di controllo e manutenzione previste dalla normativa vigente.

In caso di sostituzione del generatore di calore il libretto originario sarà consegnato al Comune e sostituito a cura dell'assegnatario con un nuovo libretto. In qualunque momento il Comune può incaricare un proprio tecnico per la verifica dello stato dell'impianto e della corretta tenuta del libretto.

Qualora venisse riscontrata la mancata o insufficiente manutenzione all'impianto, il Comune provvederà a far eseguire tutte le manutenzioni necessarie addebitandone tutti i costi all'assegnatario inadempiente, e salvo ogni risarcimento nel caso l'impianto abbia subito danni a causa dell'incuria del locatario.

2. L'alloggio, e le pertinenze annesse, dovranno essere restituiti al Comune nello stesso stato descritto nel verbale di consegna, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale avvenuto in conformità del contratto, e comunque sempre tinteggiato di nuovo e a regola d'arte.

All'atto della riconsegna, l'assegnatario e un incaricato del Comune dovranno formare un verbale da cui risultino la restituzione, lo stato dell'alloggio e delle relative pertinenze. L'assegnatario dovrà altresì restituire il libretto di cui al primo comma del presente articolo dal quale risultino tutte le manutenzioni e/o sostituzioni che l'assegnatario doveva far effettuare per mantenere efficiente e a norma di legge l'impianto termico/ sanitario. In difetto, tutte le spese occorrenti per rendere nuovamente efficiente e a norma di legge detto impianto saranno sostenute dal Comune, che le addebiterà al socio inadempiente prelevandole dal deposito di anticipazione/cauzionale di cui al contratto o dall'altra somma versata all'inizio del rapporto.

3. Qualora lo stato dell'alloggio al momento della restituzione presenti delle difformità o danni rispetto a quanto descritto nel verbale di consegna, il Comune provvederà alla esecuzione dei lavori necessari alla rimessione in pristino, addebitandone il relativo costo al socio inadempiente, mediante prelievo della somma occorrente (per la rimessione in pristino) dal deposito cauzionale o da altra somma versata all'inizio del rapporto così come previsto dal contratto.

4. Nel caso di assegnazione in mobilità, l'assegnatario è tenuto a reintegrare il deposito cauzionale di tutti i costi sostenuti dal Comune per la manutenzione/ripristino dell'alloggio rilasciato per effetto della mobilità.

5. Nel caso in cui, per qualunque motivo, il Comune rientra in possesso di un immobile nel quale sono presenti beni, mobili o comunque asportabili, già di proprietà dell'assegnatario, tali beni devono considerarsi quali cose definitivamente abbandonate e al Comune è concessa la facoltà di disfarsene come meglio crederà, senza che l'assegnatario possa poi vantare pretesa, rivalsa, diritto o credito alcuno al riguardo.

6. Il Comune resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni prevedibili e imprevedibili a

persone e a cose causati da difetti nella costruzione degli immobili e degli apparecchi installati a cura del Comune stesso, dei quali danni non siano responsabili o per qualunque motivo non possano rispondere le ditte costruttrici e fornitrici, o causati da mancata o inidonea esecuzione di opere di manutenzione. L'assegnatario esonera espressamente Il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire a lui o allo stabile o all'alloggio da fatti, omissioni o colpa di altri inquilini o di terzi in genere. Egli risponde però di tutti i deterioramenti e danni prodotti per colpa sua o dei suoi famigliari o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile e alle sue pertinenze. L'assegnatario non potrà in ogni caso esperire nei confronti del Comune azione alcuna per fatto imputabile al personale di sorveglianza né potrà far risalire al Comune stesso la responsabilità per eventuali furti nella cosa assegnata o danneggiamenti subiti in tali occasioni.

Art. 16  
(Canoni di locazione)

- 1) I canoni di locazione sono determinati ed aggiornati secondo quanto previsto nelle convenzioni/atti d'obbligo regolanti la realizzazione degli edifici in cui le unità abitative e relative pertinenze ed autorimesse sono poste.
- 2) Ai canoni di locazione, determinati secondo quanto previsto dal precedente punto 1) si aggiungerà quanto previsto a titolo di contributo per le spese di gestione e dovute per i servizi accessori, oltre all'IVA di legge. Su istanza dell'interessato non si applica l'IVA quando nel nucleo familiare dell'assegnatario vi è persona con certificazione rilasciata ai sensi della L.104/92, art. 3, comma 3.
- 3) Sono a carico dei conduttori degli alloggi le spese delle utenze individuali (luce, acqua, gas), quelle relative al funzionamento e alla ordinaria manutenzione dell'alloggio e di tutti gli impianti individuali (con la precisazione che la manutenzione della caldaia dovrà essere eseguita da ditte abilitate, in conformità alle prescrizioni e secondo la periodicità indicata nelle istruzioni tecniche fornite dalla ditta installatrice, come specificato nel libretto della caldaia).
- 4) E' inoltre a carico dei conduttori una quota parte dei costi generali afferenti l'alloggio (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: luce delle scale, gestione ascensori, spurgo fogne, acqua condominiale, gestione antenna televisiva centralizzata) e dei costi diretti, eventualmente anche di natura fiscale, afferenti lo stesso alloggio.

**TITOLO II**  
**Norme per la gestione della mobilità negli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS)**

Art. 17  
(Mobilità)

1. La mobilità è gestita mediante la formazione di una graduatoria, aggiornata, di norma, con periodicità semestrale contenente le domande dei locatari che intendono esercitare la facoltà di accesso alla mobilità fra alloggi di ERS di proprietà del Comune di Fidenza. Coloro che hanno nuove ulteriori condizioni da far valere ai fini del punteggio dovranno ripresentare la domanda.
2. I locatari possono richiedere il cambio dell'alloggio qualora siano intervenute le seguenti situazioni documentate:
  - a) situazioni di sottoutilizzo;
  - 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 in relazione ai criteri di standard abitativo come determinati dal presente regolamento;
  - c) condizioni certificate di invalidità pari o superiore al 67%, handicap permanente e grave, non autosufficienza e/o patologie gravi e documentate, non sussistenti al momento dell'assegnazione, che in relazione all'alloggio assegnato e/o all'immobile in cui si trova l'alloggio, evidenzino la presenza di barriere architettoniche prima non rilevanti.
3. L'esercizio della facoltà di presentazione delle domande 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 ed ai nuclei familiari sottoposti a revoca o decadenza dall'assegnazione.

4. Il cambio dovrà riguardare l'intero nucleo familiare, che dovrà quindi lasciare completamente libero l'alloggio di provenienza. Non è consentita la mobilità di una sola parte del nucleo avente diritto alla mobilità; nel caso in cui detta parziale mobilità abbia luogo, nei confronti di tutti i componenti il nucleo interessato si procederà all'avvio di provvedimento di revoca dell'assegnazione di entrambi gli alloggi.

#### Art. 18

#### (Domande per il cambio alloggio)

1. Le domande di cambio alloggio, compilate tramite SPID o redatte su apposito modulo fornito dal Comune e ad esso indirizzate, devono contenere obbligatoriamente:

- a) le motivazioni per le quali si richiede la mobilità che consistono in condizioni, fatti, qualità o situazioni socio-sanitarie attinenti il nucleo familiare e/o inerenti l'alloggio occupato dal nucleo familiare richiedente;
- b) l'indicazione del quartiere o zona nel quale il richiedente esprime la volontà di trasferirsi o, in alternativa, l'opzione di non precisare alcuna indicazione in merito;
- c) l'indicazione delle caratteristiche dell'alloggio (vani, composizione, piano, presenza di ascensore, ecc.) nel rispetto degli standard abitativi previsti dal presente Regolamento, in relazione alle condizioni che motivano la domanda di mobilità o, in alternativa, l'opzione di non precisare alcuna indicazione in merito.

2. La graduatoria di coloro che richiedono la mobilità viene formata dalla Commissione di cui all'art. 9 di questo Regolamento.

3. Il richiedente dichiara le condizioni che motivano la domanda di mobilità in relazione all'inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, in relazione alle condizioni personali dei suoi occupanti.

Si intende inidoneo l'alloggio che rientra almeno in uno dei seguenti parametri, in rapporto alle condizioni personali:

- conformazione dell'alloggio;
- accessibilità all'alloggio (barriere architettoniche, assenza di ascensore ecc.);
- ubicazione dell'alloggio rispetto a strutture assistenziali o familiari di supporto.

4. Alle condizioni sotto indicate sono attribuiti specifici punteggi al fine di determinare la graduatoria:

A) Inidoneità dell'alloggio per:

1. sovraffollamento per numero di persone componenti il nucleo familiare assegnatario che occupano l'alloggio assegnato superiore allo standard abitativo, di cui al precedente art. 7 **punti 1**

2. composizione del nucleo familiare in relazione ai vani dell'alloggio:

2.1) presenza di familiari componenti il nucleo familiare assegnatario di generazione e/o sesso diversi per alloggi con un solo vano da adibirsi a camera da letto: **punti 2**

2.2) stato di salute certificato e conseguenti bisogni abitativi di taluno dei componenti il nucleo familiare assegnatario che richiedono un vano camera da letto autonomo: **punti 2**

3. presenza di barriere architettoniche in relazione a persone certificate non autosufficienti, invalide/ disabili con problemi di mobilità e a persone di età superiore a 75anni: **punti 3**

La condizione è riconosciuta ai nuclei anche quando siano residenti in immobili con ascensore, qualora questo non sia accessibile con la carrozzina e un componente del nucleo ne debba far uso.

4. necessità di avvicinamento: al luogo di lavoro, cura e/o assistenza; alla residenza di nuclei familiari di persone legate da vincoli di parentela e/o affinità che possano prestare assistenza permanente a taluno dei componenti il nucleo familiare richiedente, che si trovi in situazione certificata di non autosufficienza, invalidità pari o superiore al 67%, handicap permanente e grave ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. n. 104/92 e successive modifiche ed integrazioni o versi in età superiore a 75 anni; alla residenza di nuclei familiari di persone legate da vincoli di parentela e/o affinità che possano supportare il nucleo nei compiti di cura e tutela dei minori: **punti 2.**

## Art. 19

### (Gestione della graduatoria per i cambi alloggio)

1. Le domande di mobilità dei nuclei familiari possono essere presentate in ogni momento. L'istruttoria, la formazione e l'aggiornamento della graduatoria hanno periodicità semestrale. La prima graduatoria è approvata con provvedimento dirigenziale entro novanta giorni dal termine per la ricezione delle domande ed è immediatamente esecutiva. Le domande ad integrazione di quelle già presentate e le nuove domande per l'aggiornamento della graduatoria possono essere presentate entro cinque mesi dall'esecutività della precedente graduatoria. Gli aggiornamenti della graduatoria sono approvati entro trenta giorni dal termine per la ricezione delle domande. La pubblicazione all'Albo pretorio costituisce formale comunicazione dell'esito della domanda presentata. Viene data comunicazione della pubblicazione della graduatoria mediante posta ordinaria.
2. Per gli aggiornamenti della graduatoria sono introdotti i seguenti criteri di graduazione:
  - a) delle nuove domande collocate a pari punti;
  - b) delle domande già in graduatoria che, a seguito della presentazione di integrazioni da parte dei concorrenti, vengono a collocarsi in una classe di punteggio superiore a pari punti.
3. Sono stabiliti i seguenti criteri di graduazione delle domande di cui al precedente comma 2:
  - a) le nuove domande e quelle integrate sono collocate in coda a quelle della medesima classe di punteggio già graduate in sede di formazione della precedente graduatoria;
  - b) le domande appartenenti alla medesima classe di punteggio di cui alla precedente lettera a) sono graduate tra loro mediante sorteggio come previsto all'art.9, comma 5.
4. La mobilità è attivata seguendo l'ordine di graduatoria. Non sono proposti per la mobilità al richiedente alloggi diversi per ubicazione e conformazione da quelli richiesti nella domanda, in ragione delle condizioni evidenziate nella domanda medesima. In particolare le indicazioni di localizzazione dell'alloggio, eventualmente fatte dai richiedenti, sono ritenute vincolanti. E' data tuttavia priorità ai cambi di alloggio:
  - dovuti a ragioni di salute che possono essere effettuati nell'ambito dello stesso edificio, a favore di persone con età superiore ai 75 anni;
  - dovuti a richieste di assegnatari in condizioni di sotto utilizzo che accettano il trasferimento in alloggi più piccoli.
5. Le spese di tinteggio, sono a totale carico dell'assegnatario, a favore del quale è disposto il cambio. In caso di difficoltà economica dell'assegnatario, previo assenso dell'ufficio Casa, le spese del tinteggio possono essere anticipate dall'Ente gestore e restituite dall'assegnatario in rate da concordarsi.
6. Il Comune riconosce la possibilità agli assegnatari presenti nella graduatoria relativa alle domande di mobilità di eseguire a loro cura e spese i lavori di recupero negli alloggi oggetto di cambio, salvo quelli relativi alla verifica e messa a norma degli impianti da eseguirsi a cura dell'Ente gestore, secondo le condizioni e le modalità previste al precedente art. 13.
7. Il Servizio competente può individuare, per una migliore razionalizzazione del patrimonio, assegnatari collocati in qualsiasi punto della graduatoria, per i quali, in ragione delle motivazioni presentate, è possibile autorizzare un cambio alloggio contestuale, a condizione che i costi di ripristino e manutenzione, ad esclusione di quelli per la messa a norma degli impianti, rimangano a carico dei rispettivi assegnatari.
8. La mobilità è autorizzata con provvedimento dirigenziale, riguardante l'intero nucleo familiare. Il nucleo dovrà lasciare libero da persone e cose l'alloggio di provenienza; se l'alloggio non è liberato, si applica quanto disposto dall'art. 34 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i.
9. Sono proposti agli assegnatari, utilmente collocati in graduatoria, non più di tre alloggi fra quelli riservati per la mobilità, anche in fasi distinte.
10. La rinuncia sottoscritta dall'assegnatario ai tre alloggi proposti, comporta l'esclusione dalla graduatoria. Il rifiuto a presentarsi in un termine breve per la proposta comporta altresì l'esclusione dalla graduatoria. L'interessato potrà presentare una nuova domanda a partire dal secondo aggiornamento della graduatoria dalla data di esclusione.

## Art. 20

### (Cambi su proposta del Comune)

1. La mobilità può essere attivata d'ufficio per:
  - a) eliminare condizioni di grave sottoutilizzo degli alloggi in relazione allo standard abitativo previsto dal

- presente regolamento;
- b) esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato;
  - c) esigenze di ristrutturazione dell'edificio di cui l'alloggio faccia parte;
2. In caso di mobilità d'ufficio è assicurato il trasferimento dell'assegnatario nello stesso edificio o in edifici di E.R.S. limitrofi a quello occupato, con scelta fra quelli destinati alla mobilità disponibili al momento della proposta di mobilità ovvero situati in un quartiere o in una zona indicati dall'assegnatario sulla base della disponibilità del momento.
  3. La mobilità d'ufficio è effettuata dal Servizio competente sulla base delle indicazioni di cui al comma precedente. La mobilità d'ufficio è disposta con provvedimento dirigenziale.
  4. In caso di mobilità per sottoutilizzo dell'alloggio è possibile derogare di uno standard abitativo nell'individuazione dell'alloggio di nuova destinazione.
  5. In caso di mobilità d'ufficio per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio di cui al comma 1 lett. b) e c), il Servizio competente assicura che il trasferimento avvenga in altro alloggio, proponendo al nucleo soluzioni adeguate in relazione agli alloggi in quel momento disponibili. In caso di rifiuto sulle proposte effettuate e i tempi di ristrutturazione e vendita debbano essere rispettati, si procede d'ufficio alla individuazione dell'alloggio.
  6. Con riferimento al precedente comma 1, lett.a), in caso di rifiuto si applica un canone di locazione pari al 25% in più di quello già corrisposto e relativamente ai casi di cui alle lett. b) e c) in caso di rifiuto si può procedere per inadempimento.
  7. Qualora la mobilità d'ufficio sia per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio o dell'edificio, sono assicurate le spese di trasloco.

### **TITOLO III**

#### **Norme per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS)**

##### **Art. 21**

##### **(Occupazione dell'alloggio)**

1. L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal locatario e dal suo nucleo familiare. Il Comune potrà concedere eventuali deroghe che dovranno essere espressamente previste dal contratto di locazione.
2. Il nucleo familiare del locatario è quello individuato al momento in cui è stata disposta l'assegnazione in locazione dell'alloggio da parte del Comune fatto salvo il suo naturale accrescimento per effetto di matrimonio, nascita, ricongiungimento di figli, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziario nonché per stabile convivenza il cui inizio deve essere tempestivamente comunicato al Comune.
3. Il locatario che, per vari motivi, preveda di assentarsi, per un periodo di tempo superiore a tre mesi, lasciando l'alloggio disabitato, deve darne comunicazione scritta al Comune indicando la persona di fiducia presso la quale vengono depositate le chiavi, e comunque il proprio recapito, in modo che l'effettiva reperibilità dell'assegnatario sia sempre assicurata.

##### **Art. 22**

##### **(Ospitalità temporanea)**

1. L'assegnatario di alloggio di edilizia residenziale sociale può temporaneamente ospitare presso la propria abitazione persone non facenti parte del nucleo familiare assegnatario.
2. L'ospitalità temporanea, non potrà eccedere la durata di 2 (due) mesi.
3. Nel caso in cui detta ospitalità sia prevista per un periodo superiore a 2 (due) mesi, l'assegnatario deve darne comunicazione scritta al Comune entro il giorno successivo all'ingresso dell'ospite nell'alloggio comunicando i dati anagrafici dell'ospite.
4. La mancata comunicazione di un ospite, per i periodi temporali di cui ai precedenti commi 2 e 3 comporta

l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 50,00 (cinquanta/00) per ciascun ospite non dichiarato, a carico del conduttore dell'alloggio.

5. L'ospitalità temporanea non comporta ampliamento del nucleo familiare avente diritto, né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio.

#### Art. 23

##### (Ampliamento del nucleo familiare)

1. Per ampliamento si intende l'aumento dei componenti del nucleo familiare avvenuto dopo l'assegnazione in locazione dell'alloggio.

2. Fatti salvi i casi di accrescimento del nucleo familiare intervenuto per effetto matrimonio, di nascita, di adozione o affidamento pre-adoativo, la modifica della composizione del nucleo avente diritto è autorizzata dal Comune secondo quanto previsto dagli articoli seguenti.

#### Art. 24

##### (Condizioni per l'ampliamento del nucleo familiare)

1. L'ampliamento del nucleo familiare è autorizzato dal Comune previo accertamento delle seguenti condizioni:

- a) che il nucleo ampliando (nucleo originario più i soggetti a favore dei quali viene richiesto l'ampliamento) risulti in possesso dei requisiti soggettivi a quel momento vigenti;
- b) che l'assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori;
- c) che nei confronti dell'assegnatario non sia in corso un procedimento volto alla dichiarazione di annullamento o di decadenza dall'assegnazione in locazione.

2. Non è consentita l'attivazione del procedimento di ampliamento nei confronti di persone precedentemente fuoriuscite dal nucleo familiare assegnatario con contestuale cambio di residenza, al fine di eludere il permanere del requisito di impossidenza di altro alloggio così come previsto dalle norme in materia di edilizia residenziale agevolata.

3. Non è consentita l'attivazione del procedimento di ampliamento del nucleo familiare nel caso vi siano situazioni debitorie di alcun genere, sia da parte del nucleo familiare originario sia da parte di quello ampliando, nei confronti del Comune di Fidenza e/o di Aziende da esso controllate o partecipate (San Donnino Multiservizi Srl, Emiliambiente SpA, So.g.i.s. Srl, Acer Parma, ASP Distretto di Fidenza).

#### Art. 25

##### (Richiesta di ampliamento del nucleo familiare e autorizzazione comunale)

1. L'assegnatario che intenda ampliare il proprio nucleo familiare è tenuto a darne comunicazione scritta al Comune indicando i dati anagrafici della/e persona/e in favore di cui si richiede l'ampliamento e a comunicare per tutto il nucleo familiare, compresa/e la/e persona/e a favore di cui si richiede l'ampliamento, la documentazione reddituale e la situazione relativa alla eventuale titolarità di diritti reali.

2. Nel caso in cui l'ampliamento sia a favore di persona già assegnataria di altro alloggio di ERS, lo stesso è consentito a condizione che avvenga la rinuncia a uno dei due alloggi.

3. Si rilascia l'autorizzazione alla convivenza previa verifica del possesso dei requisiti soggettivi del nucleo ampliando, della regolarità da parte del locatario nel pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, della posizione in ordine ad eventuali procedimenti di annullamento e decadenza nei confronti del nucleo familiare.

4. Il Comune ha titolo a verificare l'effettiva continuità e stabilità della convivenza. La verifica con esito negativo della continuità e della stabilità della convivenza, conseguente all'iscrizione anagrafica delle persone per le quali si richiede l'ampliamento del nucleo familiare, comporta la revoca dell'autorizzazione all'ampliamento.

Art. 26  
(Subentro nel contratto di locazione)

1. In caso di morte del locatario il contratto si trasferisce al coniuge e agli altri componenti con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legislazione in materia di locazione ad uso abitativo.
2. Quanto previsto dalla legislazione in materia di locazione ad uso abitativo si applicherà anche in caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso ed anche in caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale.
3. I componenti del nucleo avente diritto originario, purché stabilmente conviventi, subentrano nella titolarità del contratto di locazione in caso di abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario. L'abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario a seguito di acquisto di immobile non dà diritto al subentro.

Art. 27  
(Verifiche periodiche del requisito di impossidenza )

1. Il Comune verifica annualmente la permanenza del requisito dell'impossidenza.
2. Il locatario, entro il mese di gennaio di ogni anno, deve presentare al Comune, per ogni componente il nucleo familiare, idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per dimostrare la sussistenza di tale requisito. In caso di mancata produzione di tale documentazione il Comune procederà autonomamente ad effettuare la verifica, addebitandone il costo al locatario.
3. La perdita del requisito comporta, per il locatario, la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile, con obbligo da parte del locatario a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio.

**TITOLO IV**  
**Modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli alloggi di E.R.S.**

Art. 28  
(Doveri degli assegnatari)

- 1) Gli assegnatari e loro familiari sono tenuti ad osservare strettamente, le disposizioni previste da questo regolamento.
- 2) Il Comune, attraverso propri incaricati, ha diritto di accedere agli alloggi, previo avviso, per verificarne la conduzione e lo stato di conservazione, così come ha diritto di sostituirsi agli assegnatari, salvo risarcimento dei danni, nel caso questi rifiutino di effettuare manutenzioni per legge o per contratto a loro carico.  
In particolare gli assegnatari sono tenuti a:
  - a) servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C., col senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio collettivo esige, applicando la normativa in materia di sicurezza degli impianti e rispettando i regolamenti emanati dal Comune o dalle altre Autorità preposte in materia di sanità, nettezza urbana, sicurezza pubblica, ecc. I danni di cui fossero responsabili gli assegnatari, ivi compresi quelli causati dalla violazione degli obblighi di custodia e di manutenzione dell'appartamento (ad esempio: intasamento delle tubazioni di scarico, ecc.), delle pertinenze e dei relativi impianti, devono essere dai medesimi integralmente risarciti e, qualora fossero coperti da una polizza assicurativa la eventuale franchigia è totalmente a loro carico esclusivo;
  - b) occupare stabilmente l'alloggio;nei confronti di chi abbia abbandonato l'alloggio per un periodo superiore a tre mesi, oppure non sia andato a

occupare l'alloggio entro 30 giorni dall'assegnazione, salvo autorizzazione del Comune da rilasciarsi soltanto per gravi motivi, il Comune procederà alla revoca dell'assegnazione;

c) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato, nonché dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune. Nei confronti degli assegnatari che non si attengono a tali doveri il Comune potrà richiedere il rimborso delle eventuali spese sostenute per garantire l'osservanza della norma;

d) servirsi dell'alloggio a uso esclusivo di abitazione;

e) chiudere accuratamente, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas. In caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria saranno posti a carico degli utenti e il Comune sarà esentato da qualsiasi responsabilità al riguardo;

f) effettuare con cura e puntualità le manutenzioni e le pulizie di loro spettanza come previsto dal contratto di assegnazione e dal presente Regolamento.

In particolare, gli assegnatari sono tenuti sotto loro esclusiva responsabilità a far effettuare da tecnici abilitati tutte le operazioni periodiche di manutenzione/sostituzione e/o riparazioni all'impianto autonomo di riscaldamento, necessarie per mantenere l'impianto efficiente, sicuro e a norma di legge: operazioni tutte che gli assegnatari devono far annotare dal tecnico incaricato sull'apposito libretto di impianto;

g) consentire e favorire, nei locali e spazi di uso comune, lo svolgimento di qualunque attività del Comune o comunque da esso autorizzata anche non riguardante gli assegnatari del o dei fabbricati;

h) condurre un'adeguata vigilanza sui minori, in particolare da coloro che esercitano la potestà o la tutela, al fine di impedire che il loro comportamento possa recare disturbo o danno alle cose e alle persone. I minori dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti (ad esclusione di scale, pianerottoli, corridoi) nel rispetto degli orari dedicati al riposo dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 23:00 alle ore 07:00;

i) soddisfare le richieste di documenti o di dati relative alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare avanzate dal Comune a fini conoscitivi e amministrativi.

l) segnalare tempestivamente al Comune tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento al fine di scongiurare pericoli a cose e persone. E' obbligatorio, qualora l'evento dannoso si verificasse, darne immediata comunicazione al Comune, anche al fine della copertura assicurativa.

#### Art. 29 (Divieti)

Agli assegnatari è assolutamente vietato:

a) utilizzare l'alloggio, e le relative pertinenze, per finalità, di qualsiasi natura, e ancorché legittime e non prevalenti, diverse dall'abitazione. E' vietato altresì utilizzare l'alloggio anche solo come recapito o domiciliazione – ed esporre relative targhette all'ingresso dei fabbricati – per qualsiasi attività lavorativa, commerciale, artigianale o professionale;

b) scuotere, battere e stendere dalle finestre e dai balconi verso strada, sui ripiani delle scale, tappeti, tovaglie, stuoie, scope, stracci, coperte, lenzuola, materassi, cuscini, vestiario e simili;

c) depositare nei luoghi di uso comune, che non siano stati adibiti a tale funzione, biciclette, materiali ingombranti, ecc.;

d) gettare nei sanitari e nei lavelli materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;

f) tenere, anche nelle pertinenze dell'alloggio assegnato (autorimessa, cantina), sostanze maleodoranti e materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose; accatastare nelle pertinenze mobili e materiali ingombranti vari;

g) tenere depositi di gas in bombole e altro materiale combustibile;

h) lasciare aperti cancelli, portoncini e comunque gli accessi di uso comune e i passi carrai;

i) gettare immondizie e altri oggetti sui balconi/finestre sottostanti e nei cortili, nei giardini, negli spazi verdi, nella strada e nelle altre adiacenze, curando la pulizia dei contenitori delle immondizie e degli spazi adiacenti;

l) sovraccaricare le strutture degli alloggi, e in particolare: balconi, solai, autorimesse, ecc.; utilizzare l'ascensore per il trasporto di materiali ingombranti, pericolosi o pesanti;

m) recare disturbo al vicinato con immissioni moleste di qualsiasi natura;

n) collocare all'esterno dei balconi, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi e oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre sistemati all'interno dei balconi, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da non recare disturbo ai coinquilini e ai passanti o danno all'edificio;

o) tenere negli spazi comuni animali di qualsiasi tipo se non obbligatoriamente condotti al guinzaglio; ferma restando la responsabilità esclusiva di ciascun socio per la custodia degli animali da compagnia detenuti negli alloggi. Il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES).

I proprietari di animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone e cose ai sensi dell'art. 2052 c.c.;

p) entrare nell'area del fabbricato e percorrere i cortili con qualunque tipo di veicolo, a eccezione delle esigenze di carico e scarico e di accesso alle autorimesse; ricoverare nelle autorimesse veicoli alimentati con combustibili per i quali la legge pone limitazioni al riguardo.

La sosta dei veicoli è consentita soltanto negli spazi adibiti al parcheggio, ove è espressamente e rigorosamente vietato il lavaggio.

Le biciclette dovranno essere condotte a mano e collocate nelle apposite rastrelliere, quando esistenti;

q) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati e costruire baracche nei cortili; chiudere i balconi con persiane, avvolgibili, veneziane, tende o altro, salvo specifica autorizzazione del Comune;

r) effettuare modifiche o migliorie nelle parti interne agli alloggi, alle pertinenze e alle parti comuni senza autorizzazione scritta del Comune. Modifiche e migliorie che, anche se autorizzate, il Comune in caso di rilascio dell'immobile potrà trattenere senza dover corrispondere indennità alcuna salvo poterne pretendere la remissione in pristino a spese dell'assegnatario.

s) installare impianti di ricezione (parabole, antenne, ecc.) singoli qualora l'edificio sia già dotato di impianto centralizzato;

t) costruire, installare o mantenere, negli alloggi e loro pertinenze o nelle parti comuni, impianti od opere (ad esempio stufe a legna, camini, ecc.) se non nelle condizioni di massima sicurezza prescritte dalla legge e documentate da certificazione di idoneità rilasciata da tecnici abilitati, e comunque previa autorizzazione scritta del Comune e senza arrecare danno o disturbo alcuno ad altri utenti o a terzi. Pur in presenza di autorizzazione del Comune gli assegnatari hanno l'obbligo, sotto la loro esclusiva responsabilità, di provvedere alla manutenzione e alle riparazioni necessarie per conservare a detti impianti piena efficienza, sicurezza e rispondenza alle norme di legge.

## **TITOLO V**

### **Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni alle norme riguardanti l'uso degli alloggi e delle parti comuni negli edifici di E.R.S. nonché relative sanzioni.**

#### Art. 30

(Violazione delle norme regolamentari)

1. Qualora gli assegnatari degli alloggi E.R.S., i componenti dei loro nuclei familiari o terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi pongano in essere comportamenti che causano danno o nuocciono agli altri condomini, contrari alle disposizioni del presente Regolamento e di Regolamenti emanati dal Comune o dalle altre Autorità preposte in materia di sanità, nettezza urbana, sicurezza pubblica, ecc. o violerà alcuno dei doveri e obblighi di cui agli artt. 13,28 e 29 di questo Regolamento il Comune adotterà gli appositi provvedimenti sanzionatori descritti negli articoli seguenti.

2. Nel rispetto di quanto previsto dal nostro ordinamento giuridico è garantita la proporzionalità della sanzione, che deve essere commisurata alla violazione accertata. Nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria tra un limite massimo e un limite minimo e nell'applicazione delle sanzioni accessorie facoltative.

#### Art. 31

(Accertamento e contestazione delle violazioni e relative sanzioni)

1. Il Comune esercita le funzioni di ispezione e controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni al

presente Regolamento, nonché l'applicazione delle relative sanzioni.

2. Salvo che il fatto non costituisca reato, l'inosservanza degli obblighi e divieti di cui a questo Regolamento comporterà, ai sensi dell'art. 7bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 25,00 ad euro 500,00.

Ai sensi dell'art. 16 della L. 24 novembre 1981, n. 589 è ammesso, entro 60 giorni dalla contestazione o notificazione, il pagamento in misura ridotta di una somma di euro 50,00 pari al doppio del minimo edittale previsto dalla norma.

3. E' ammesso il pagamento rateale della sanzione pecuniaria sulla base dei presupposti e secondo le modalità stabiliti dall'art. 26 della Legge 4 novembre 1981 n. 689 e s.m.i.

4. È ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione stessa, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione degli estremi della violazione.

5. L'esecuzione forzata dell'ordinanza-ingiunzione viene effettuata con le modalità previste dell'art. 27 della Legge 24 novembre 1981 n. 689 e s.m.i.

6. Le sanzioni amministrative pecuniarie sono stabilite nel rispetto dei principi della Legge 24 novembre 1981 n. 689 e s.m.i., che rimane norma di riferimento per tutto quanto non previsto dal presente articolo.

7. Contro il provvedimento dirigenziale di pagamento, gli interessati possono proporre impugnazione dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria.

8. I proventi delle sanzioni sono destinati alla manutenzione degli immobili di edilizia residenziale sociale e alla copertura di eventuali danni cagionati agli stessi.

9 Oltre agli altri casi a ciò previsti da questo Regolamento, costituirà causa di revoca dell'assegnazione l'aver utilizzato l'alloggio per scopi illeciti o immorali.

## TITOLO VI

### **Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni da parte degli assegnatari di alloggi di ERS.**

#### Art. 32

##### (Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni)

1. Negli immobili di edilizia residenziale sociale (ERS) assegnati in locazione, sulla base del diritto di auto organizzazione, la gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni può essere assunta dagli assegnatari che la attuano in forma di autogestione secondo i principi e le modalità del presente regolamento.

2. L'Autogestione di cui al precedente comma 1 può essere proposta dal Comune oppure può essere richiesta dalla maggioranza assoluta degli assegnatari degli alloggi di uno stesso immobile.

3. L'assegnatario è membro di diritto dell'autogestione; tale qualità è irrinunciabile e termina col cessare, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

#### Art. 33

##### (Costituzione dell'Autogestione)

1. La costituzione dell'Autogestione di cui al comma 1 del precedente art. 33 dovrà essere disciplinata da apposito regolamento da concordarsi fra il Comune e gli assegnatari degli alloggi posti negli edifici a cui essa si riferisce.

2. Il regolamento dovrà prevedere:

- gli organi dell'Autogestione (Assemblea degli assegnatari, Presidente dell'Autogestione) e loro competenze;
- attività che possono essere attribuite;
- ripartizione degli oneri fra Comune e assegnatari;

**TITOLO VII**  
**Ripartizione degli oneri per l'uso ed il mantenimento degli immobili.**

Art. 34  
(Spese di manutenzione)

1. L'esecuzione delle opere di manutenzione degli edifici e degli alloggi e la ripartizione delle spese a ciò relative sono disciplinate dagli artt. 1576, 1585, 1609, 1610, 1621 e 2764 del Codice Civile
2. Le riparazioni di piccola manutenzione che devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelli dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Le suddette riparazioni, in mancanza di patto sono determinate dagli usi locali.
3. Il Comune ha assicurato gli immobili per i danni da incendi, ed è assicurato per i danni da responsabilità civile verso terzi in relazione al rischio derivante dagli immobili.
4. Gli oneri e le spese per l'uso e per le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli alloggi e del patrimonio di uso comune sono ripartite secondo le tabelle di cui al successivo art. 35.
5. Gli assegnatari di uno stesso corpo scala o fabbricato rispondono solidalmente del danno arrecato alle cose comuni in tutti i casi in cui ne rimanga sconosciuto il responsabile .

Art. 35  
(Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni)

1. manutenzione relative alla parti comuni: strutture murarie, sale comuni, scale e atrii, posti macchina.

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Interventi sulle strutture dello stabile o degli stabili del comparto.	Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'assegnatario o da terzi per servizi forniti allo stesso.
Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile o degli stabili (cornicioni, balconi, marcia-piedi, intonaci, rivestimenti, pavimentazione ecc.).	Tutte le riparazioni dovute a dolo, negligenza o ad uso improprio.
Manutenzione ordinaria di tutte le parti ubicate nei luoghi comuni.	Verniciatura e tinteggiatura di parti ed attrezzature comuni interne ed esterne in caso di danni causati da incuria o dolo.
Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria. Riparazione degli infissi per o comuni guasti dovuti all'uso normale. Verniciatura e tinteggiatura di parti ed attrezzature ad uso comune interne ed esterne. Ricarica estintori, mantenimento in efficienza manichette, collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse. Ripristino impianti illuminazione, acqua, gas nei vani comuni.	Pulizia di tutte le parti comuni.

## 2. Coperture

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino di tetti, terrazzi comuni e sostituzione lucernari.	Riparazione di tetti, balconi, terrazzi per danni causati da negligenza.
Interventi su tutte le opere di lattoneria.	Riparazione delle grondaie per danni causati da negligenza.

## 3. Fognature e scarichi

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino di fognature e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.	Ripristino o spurgo delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza o colpa.
Spurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie e cortilizie e relativi pozzetti.	Disotturazione dei sifoni.

## 4. Cortili, giardini e parcheggi

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Fornitura inerti, rifacimento asfalti o altra pavimentazione.	Stesura inerti per il mantenimento aree cortilizie (tenere la corretta stesura in caso di ghiaietto o simile).
Installazione o ripristino impianto di illuminazione, impianto di presa d'acqua nell'organismo abitativo.	Fornitura o ripristino di porta biciclette, anche all'interno dell'edificio o degli edifici.
Consumo acqua ed energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente manutenzione; poi addebitata agli assegnatari nelle spese condominiali.	Opera di mantenimento alberi, cespugli, fiori, aree verdi e prati.
Impianto e sostituzione alberi, cespugli e fiori nelle parti comuni.	Verniciatura e riparazione portoni autorimessa concordando i lavori con il Comune.
Servizio di derattizzazione e altre disinfestazioni quando richieste dalle autorità sanitarie locali.	Pulizia dei cortili, corselli, aree verdi, parcheggi e quant'altro di luogo comune, compresi i relativi materiali d'uso.
Installazione, riparazione o sostituzione di cancelli e cancellate e degli automatismi di chiusura.	Opera di sgombero della neve, fornitura e spargimento sale negli spazi del caseggiato
Opere di verniciatura di cancelli, cancellate e portoni.	Opera per la segnaletica di delimitazione dei posti macchina o passo carrabile.
Colore per la segnaletica di delimitazione dei posti macchina o passo carrabile e vernici per porte portoni e recinzioni.	
Tasse per le segnaletiche richieste dalle autorità preposte.	

5. Impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda.

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino reti per danni accidentali.	Manutenzione, pulizia caldaia e controllo fumi, seguendo le indicazioni di termo tecnici convenzionati con il Comune e secondo le normative in vigore.
Ripulitura canne fumarie	Manutenzione e ripristino elementi radianti con valvole e detentori.
Modifiche dell'impianto per nuove prescrizioni legislative e o per contenere i consumi con risorse eco-compatibili.	Combustibile e forma motrice per l'impianto centralizzato.
Interventi sulla rete di distribuzione fino ai radiatori comprese le opere murarie nell'impianto centralizzato e fino alla caldaia in caso di impianto autonomo.	
Opere murarie che si rendessero necessarie nei locali della centrale termica.	
Pratiche e oneri per collaudi degli enti preposti.	
Manutenzione straordinaria o sostituzione caldaia (se necessario) a condizione che l'assegnatario abbia provveduto alle verifiche e controlli previsti dalle norme di legge e ne abbia fatto un uso corretto.	

6. Ascensore

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino o sostituzione ascensore.	Forza motrice
Sostituzione pezzi di funzionamento	Manutenzione ordinaria
Tasse di concessione governativa .	

7. Impianto sollevamento acqua

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino impianto.	Forza motrice
Manutenzione e pezzi di ricambio.	
Ricarica pressione serbatoi, pulizia, lavaggio e disinfestazione.	
Ispezione e collaudi periodici.	
Tasse di concessione	

8. Impianto addolcimento e/o decalcificazione acqua (quando installato dalla proprietà)

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino impianto.	Forza motrice, conduzione, controlli periodici.
Manutenzione e pezzi di ricambio	Sale e resine.

9. Impianto addolcimento e/o decalcificazione acqua (quando installato dagli assegnatari a seguito di parere positivo termotecnica)

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
	Installazione, ripristino impianto, pezzi di ricambio.
	Forza motrice, conduzione, controlli periodici.

	Sale e resine.
--	----------------

#### 10. Impianto suoneria, citofoni e videocitofoni

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino impianti, manutenzione e pezzi di ricambio nei luoghi comuni.	Ripristino impianti, manutenzioni e pezzi di ricambio per le parti collocate all'interno dei singoli alloggi.
	Energia elettrica

#### 11. Impianto TV

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino o sostituzione antenna.	Sostituzione cavi, prese, ed altri accessori di ricezione all'interno dell'alloggio.
Manutenzione.	
Ripristino e/o integrazione impianto di ricezione dei canali.	

#### 12. Manutenzioni e forniture all'interno dell'unità immobiliare

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino impianto elettrico per danni accidentali.	Ripristino impianto elettrico con garanzia di sicurezza per cortocircuito e sovraccarico.
Adeguamento dell'impianto elettrico alle norme di sicurezza.	Ripristino delle apparecchiature del bagno e sostituzione rubinetteria.
Ripristino impianto idrico e gas per danni accidentali.	Ripristino sanitari d'uso e accessori.
Ripristino intonaci conseguenti a difetti di costruzione con relativa tinta e vernici per le zone interessate rilevate alla consegna degli alloggi.	Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.
Ripristino totale o parziale di pavimenti, rivestimenti, conseguenti a difetti di costruzione.	Ripristino intonaci per causa dell'assegnatario.
Ripristino stecche e ganci nelle serrande avvolgibili per danni accidentali o per fatiscenza.	Manutenzione ordinaria di tinteggio, di vernice e dei parati.
	Eventuali interventi con prodotti anti- muffa.
	Ripristino di pavimenti, rivestimenti e battiscopa per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario.
	Ripristino delle porte, telai, finestre, vetri, maniglie, serrature, cornici.
	Ripristino delle cordelle degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci.
	Interventi di verniciatura serramenti interni ed esterni per normale usura e per cause di dolo, uso improprio o negligenza.
	Tinteggio dell'alloggio e accessori in caso di rilascio.

### 13. Apparecchi di estrazione, ventilazione forzata locali

A) ONERI A CARICO DEL COMUNE	B) ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Ripristino o sostituzione se obbligatoria.	Manutenzione e forza motrice all'interno dell'alloggio.
Manutenzione e forza motrice apparecchi in zona comune.	

## TITOLO VIII

### Disposizioni transitorie e finali

#### Art. 36

Fino all'approvazione della graduatoria di assegnazione, predisposta a norma di questo Regolamento, gli alloggi sono assegnati sulla base della graduatoria conseguente al bando di riserva (rivolto ai non soci) pubblicato il 27 ottobre 2018 dalla Curatela del fallimento della “Giuseppe Di Vittorio – Società Cooperativa”.

Dall'entrata in vigore di questo Regolamento, coloro che hanno conseguito l'assegnazione di un alloggio di ERS a titolo di assegnazione in godimento permanente, in quanto soci della cooperativa che li ha realizzati, assumeranno lo status di assegnatari in locazione permanente e, di conseguenza, questo regolamento avrà efficacia anche nei loro confronti e i contratti in essere e/o i provvedimenti di assegnazione verranno adeguati in tal senso. Del pari si procederà nei confronti di coloro che hanno conseguito l'assegnazione di alloggio in qualità di non soci della cooperativa.

Nella gestione delle istanze e dei dati raccolti, in ottemperanza a questo Regolamento, il Comune provvede al trattamento dei dati personali nei termini e con le modalità previste dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del GDPR n. 679/2016.

Ai sensi della normativa sopra richiamata, il Comune provvede al trattamento dei dati richiesti o comunque acquisiti al solo scopo di favorire l'espletamento delle procedure previste dalle disposizioni in materia di assegnazione, decadenza e gestione del patrimonio di edilizia residenziale sociale (ERS).

E' ammessa la comunicazione al soggetto gestore dei dati personali, finalizzata ad una migliore gestione patrimoniale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Per quanto non espressamente previsto, si farà riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alla normativa applicabile all'edilizia residenziale sociale.