



COMUNE DI RIMINI

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 69 del 08/11/2018

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina i requisiti per l'accesso, i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi destinati alla locazione permanente.

Art. 2 – Ambito di applicazione del Regolamento

Le norme del presente Regolamento si applicano a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo, comprensive delle relative pertinenze, facenti parte del patrimonio comunale del territorio di Rimini, in locazione permanente.

Art. 3 - Modalità di assegnazione degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi in locazione permanente il Comune di Rimini provvede mediante una graduatoria aperta, aggiornata con cadenza semestrale, sulla base delle domande e/o loro integrazioni pervenute alla data del 31 gennaio e 31 luglio di ogni anno. Gli aggiornamenti semestrali, vengono approvati entro trenta giorni dalla scadenza dei termini di ricezione delle domande e/o delle relative integrazioni.

2. L'assegnazione degli alloggi in locazione permanente è disposta in favore dei cittadini utilmente posizionati nella graduatoria sulla base dei criteri disciplinati dalle norme del presente Regolamento, tra i quali quelli relativi allo standard abitativo degli alloggi connesso alla composizione numerica del nucleo familiare richiedente.

3. Ai fini dell'aggiornamento di cui al comma 1 del presente articolo periodicamente il Settore comunale competente provvede a pubblicare appositi avvisi pubblici per invitare i cittadini a presentare e/o ad integrare le proprie domande fermo restando che ogni cittadino inserito nella graduatoria, per ogni singolo aggiornamento, può appartenere ad un unico nucleo familiare.

4. In relazione alle assegnazioni di alloggi adeguati handicap è formata una graduatoria speciale alla quale accedono i nuclei familiari al cui interno siano presenti persone portatori di handicap a ridotta mobilità che facciano uso per gli spostamenti di carrozzina. I nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione di alloggi adeguati handicap, verranno collocati nella graduatoria generale, con il punteggio ottenuto sulla base della

condizioni di cui al successivo art. 6, a parità degli altri richiedenti, ma concorreranno prioritariamente all'assegnazione di alloggi privi di barriere architettoniche.

In assenza di patrimonio adeguato handicap, il nucleo familiare al cui interno sia presente un soggetto in situazioni di handicap motorio di cui al precedente punto, collocato in utile posizione nella graduatoria generale, potrà ottenere l'assegnazione di un eventuale alloggio resosi disponibile, previa valutazione favorevole del competente Servizio Centro di Adattamento Ambiente Domestico.

5. In relazione alle assegnazione degli alloggi realizzati osservando le caratteristiche di cui ai punti 4) e 5) della direttiva per gli anziani di cui alla delibera di G.R. n. 270/00 è formulata una graduatoria speciale formata da nuclei familiari al cui interno sia presente un componente che abbia un 'età pari o superiore ai 60 anni.

Art. 4 - Nucleo familiare richiedente

Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi anagraficamente. Fanno altresì parte del nucleo familiare, purché conviventi anagraficamente, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado. Sono compresi nella nozione di nucleo familiare anche i conviventi more uxorio, nonché il nucleo di persone anche non legate da vincoli di parentela e affinità, qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. I minori in affidamento all'interno del nucleo familiare sono equiparati a quelli adottivi e naturali.

Nel caso in cui il nucleo familiare richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico, l'ISEE di riferimento è quello calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013. Il patrimonio mobiliare non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n. 159/2013.

Art. 5 – Requisiti di accesso

I requisiti di accesso attengono ai seguenti stati, fatti o qualità del nucleo familiare avente diritto all'inserimento nella graduatoria:

a) la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente.

Il presente requisito attiene al possesso di almeno uno fra i seguenti stati:

- 1) essere cittadino italiano;
- 2) essere cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
- 3) essere cittadino di altro Stato purché titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40 comma 6 del D.Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 e successive modifiche ed integrazioni;

b) residenza anagrafica nel Comune di Rimini o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Rimini **non inferiore a 3 anni**;

c) residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale **provinciale** da almeno 3 anni;

I requisiti di cui alle lettere a) - b) – c del presente articolo sono richiesti in possesso del solo richiedente. Qualora il nucleo familiare sia composto da cittadini extracomunitari o da cittadini comunitari, è richiesta la residenza in un Comune del territorio nazionale a tutti i componenti il nucleo familiare richiedente.

d) assenza di precedenti assegnazioni o contributi:

d.1 assenza di precedenti assegnazioni di alloggi di E.R.P. e di altri alloggi pubblici, cui è seguito il riscatto o l'acquisto ai sensi della Legge 8 agosto 1977 n. 513 (Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica) o della Legge 24 dicembre 1993 n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) o di altre disposizioni in materia di cessioni di alloggi pubblici;

d.2 assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

Il requisito di cui alla lett. d) del presente articolo è richiesto in possesso a tutti i componenti il nucleo richiedente alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria.

e) limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili.

Il requisito attiene alla titolarità di diritti reali su beni immobili: il nucleo familiare non deve essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio o quote parte di esso nel Comune di Rimini o in comuni contermini.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:

- sia comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare di non più di un alloggio e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);

- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto in data anteriore al 7 ottobre 2010 (data di approvazione della deliberazione regionale n. 18/2010). Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato;

- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano portatori di un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;

- sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare.

Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due.

Il requisito di cui alla lett. d) del presente articolo è richiesto in possesso a tutti i componenti il nucleo richiedente alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria.

f) il valore ISEE non deve superare € 40.125,00.

g) Il reddito complessivo dei soggetti indicati in domanda, comprensivo di redditi esenti, nell'annualità antecedente la presentazione della domanda non deve essere inferiore ad € 15.000,00 per nuclei familiari composti da 1/2 persone ed € 20.000,00 per nuclei di 3 persone ed oltre.

h) Il valore del patrimonio mobiliare non deve essere superiore ad Euro **30.000,00**. Per verificare il rispetto di tale valore si deve applicare al patrimonio mobiliare riportato nell'ISEE, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

Il nucleo familiare occupante abusivo di un alloggio di proprietà comunale nonché coloro che hanno rilasciato l'alloggio occupato abusivamente, non possono presentare domanda per l'assegnazione degli alloggi oggetto del presente Regolamento, per un periodo di dieci anni dal rilascio.

Il reddito complessivo del nucleo familiare richiedente, così come il valore del patrimonio mobiliare dello stesso nucleo familiare indicati nel presente articolo, possono essere periodicamente aggiornati o modificati con atto della Giunta Comunale sulla base delle risultanze oggettive riscontrabili dalle graduatorie comunali e con la finalità di garantire il migliore e più razionale utilizzo delle risorse abitative pubbliche.

Art. 6 - Condizioni rilevanti per la formazione della graduatoria

Al fine della formazione della graduatoria i punteggi sono attribuiti in relazione alle seguenti condizioni oggettive e soggettive:

6.1 Nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto

Nuclei familiari che debbano rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero, provvedimento di omologa della separazione rilasciato dal Tribunale o sentenza passata in giudicato con obbligo di

rilascio dell'alloggio, rilascio dell'alloggio per esecuzione immobiliare, rilascio dell'alloggio per immobile dichiarato inagibile dal Comune competente, verbale di conciliazione, ovvero a seguito di altro provvedimento giudiziario o amministrativo per finita locazione. Sono escluse sentenze esecutive per morosità.

Punti 3000

6.2 Nuclei familiari residenti in alloggi con barriere architettoniche.

Nuclei familiari che occupano alloggi con barriere architettoniche in cui è presente almeno una persona in possesso di invalidità certificata che comporta una riduzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3.

L'inidoneità dell'abitazione dovrà essere attestata dal competente servizio C.A.A.D.

Punti 2000

6.3 Sovraffollamento - Per ogni persona in più rispetto allo standard abitativo previsto nel presente Regolamento

Punti 1000

6.4 Presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone in possesso di invalidità certificata così come di seguito specificata:

a) invalidità civile pari al 100%;

b) handicap permanente e grave, ai sensi dell'art. 3 comma 3 Legge 104/92 e succ. mod.;

c) "non autosufficienza" riconosciuta dalla competente U.V.G. ai sensi della disciplina vigente in materia di tutela di anziani non autosufficienti;

d) condizione di handicap in capo a minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età.

Punti 3000

6.5 Nucleo familiare composto esclusivamente da persone di età superiore ai 65 anni

Punti 2000

6.6 Nucleo familiare con minori - Presenza nel nucleo familiare di figli naturali, adottivi e in affidamento preadottivo, di età inferiore ad anni 18

Punti 2500
per ogni minore
-per un max di punti 7500-

6.7 nucleo monogenitoriale - Nucleo familiare richiedente composto esclusivamente da un solo genitore e figli a carico fiscale. La condizione non viene attribuita se sussiste coabitazione anagrafica con l'altro genitore, con un nuovo coniuge, un nuovo convivente more uxorio e/o con terze persone diverse da parenti e affini.

Punti 3000

6.8 Giovane coppia – nucleo familiare formato da coniugi o conviventi, a patto che almeno una delle persone formanti la coppia non abbia superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda e alla data di verifica dei requisiti prima dell'assegnazione.

Punti 3000

6.9 Nucleo familiare vittima di violenza di genere.

Punti 6000

6.10 Punteggio ISEE per condizioni economiche di svantaggio (ISEE non superiore ad € 15.000) calcolato sulla base del valore ISEE desunto dall' attestazione INPS. In presenza di nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, ai fini della valutazione della condizione economica del nucleo familiare si fa riferimento al valore ISEE per prestazioni agevolate rivolte a minorenni, in presenza di genitore non convivente, calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159 del 05/12/2013 e s.m.i.;

Punti 15000 – ISEE

6.11 Onerosità del canone di locazione, relativo ad un contratto ad uso abitativo, da rapportarsi al valore ISE secondo le seguenti modalità:

- a) sino ad un'incidenza pari al 14% non si riconosce alcun punteggio;
- b) nell'intervallo di incidenza compreso fra il 14% ed il 50% viene riconosciuto un punteggio calcolato gradualmente a partire da punti 2800 sino a punti 10.000;
- c) oltre il 50% non c'è più aumento del punteggio così come determinato al precedente punto b);

Punti $[2.800 + (\text{inc.} - 14) / 36 * 7.200]$

6.12 Anzianità di residenza - anzianità di residenza del richiedente nel Comune per il quale presenta domanda con attribuzione di punti 2 per ogni giorno di anzianità di residenza, a partire dal giorno successivo al compimento del 5 anno dalla data dell'ultima iscrizione anagrafica nel Comune;

Punteggio max attribuibile 7.300

In caso di parità di punteggio la successione in graduatoria sarà così determinata:

- prima i richiedenti residenti nel Comune di Rimini ordinati secondo l'anzianità di residenza;
- in caso di ulteriore parità di punteggio verrà data la priorità al richiedente più anziano di età.

Art. 7 - Documentazione per l'aggiornamento della graduatoria e relativo procedimento

1. Le domande per l'inserimento in graduatoria e le integrazioni alle domande già presenti nella stessa sono presentate secondo le modalità e la modulistica predisposta dal servizio competente in forma di dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, fermo restando che le informazioni necessarie per la compilazione della dichiarazione sostitutiva unica ISEE allegata alla domanda sono certificate mediante il modello unico nazionale approvato con decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 07 novembre 2014.

2. Il competente servizio comunale effettua l'esame dei requisiti, delle condizioni e quant'altro sia rilevante per l'accesso e la collocazione in graduatoria e verifica inoltre la corrispondenza tra atti, stati, fatti e qualità con quanto autocertificato attribuendo d'ufficio in sede istruttoria condizioni non esplicitamente dichiarate, qualora le stesse si possano comunque evincere chiaramente dalla domanda e/o dai documenti eventualmente allegati e/o siano verificate sulla base dei dati in possesso del Comune di Rimini;

3. Le domande già ammesse nella graduatoria, alle quali non è seguita l'assegnazione di un alloggio, entrano di diritto negli aggiornamenti della graduatoria stessa e/o vi permangono, in caso d'integrazione, unitamente alle nuove domande;

4. I richiedenti, che ritengono di avere diritto ad una maggiorazione del punteggio assegnato in graduatoria, per mutamento delle condizioni precedentemente dichiarate, possono integrare la domanda, producendo la relativa documentazione, al fine del collocamento in altra posizione al primo aggiornamento della graduatoria medesima. Le integrazioni alle predette domande possono essere presentate entro il termine previsto nel pubblico avviso. Se presentate successivamente al predetto termine verranno prese in esame nel successivo aggiornamento della graduatoria. In caso di spedizione per posta farà fede il timbro postale. L'aggiornamento delle domande può essere effettuato anche d'Ufficio qualora si venga a conoscenza e si accertino requisiti di accesso o condizioni soggettive e oggettive diverse e/o modificate rispetto a quelle valutate ai fini dell'inserimento nella graduatoria.

5. Gli accrescimenti del nucleo familiare intervenuti per nascita, adozione, o affidamento pre-adoptivo, o le diminuzioni avvenute per decesso o altre cause, possono essere documentate anche dopo la presentazione della domanda e se rilevati d'ufficio durante l'istruttoria della domanda, vengono considerati ai fini

dell'attribuzione delle condizioni per la posizione in graduatoria, a condizione che la richiesta degli interessati o la verifica d'ufficio sia effettuata entro il termine di ricezione delle domande.

6. Le domande che risultino formalmente non corrette possono essere regolarizzate. I cittadini richiedenti vengono a tal fine invitati a provvedere nei termini previsti nell'apposita comunicazione inviata al loro ultimo domicilio conosciuto. La mancata ricezione della comunicazione non può essere imputata a responsabilità del Comune di Rimini. Qualora l'istante non provveda alla regolarizzazione della domanda secondo le modalità evidenziate in sede istruttoria e/o non si presenti presso gli uffici del Settore competente nei termini prefissati o la regolarizzazione non possa essere effettuata d'ufficio, la domanda viene esclusa dalla graduatoria.

7. Le domande sono escluse d'ufficio dalla graduatoria in qualunque momento a seguito di decesso di tutti i componenti del nucleo familiare o di emigrazione dal Comune di Rimini di tutti i componenti del nucleo familiare e mancata presentazione a cura del richiedente di apposita documentazione attestante lo svolgimento di attività lavorativa esclusiva e/o principale, di cui al precedente art. 5 lettera b), nel Comune di Rimini.

8. Ad ogni aggiornamento della graduatoria vengono aumentati o diminuiti d'ufficio i punteggi relativi a condizioni connesse a variazioni anagrafiche che implicano un'automatica rivalutazione senza necessità di ulteriori atti istruttori.

9. Annualmente, in occasione del secondo aggiornamento del 31 luglio, verrà effettuato d'ufficio l'aggiornamento reddituale/patrimoniale delle domande mediante acquisizione delle Dichiarazioni Sostitutive Uniche ISE/ISEE dal portale INPS;

10. Entro 30 giorni dalla data di scadenza dell'aggiornamento semestrale, il Comune, con provvedimento Dirigenziale, approva la graduatoria provvisoria. Il citato provvedimento è pubblicato all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi.

11. Nella graduatoria sono indicate le domande dichiarate ammissibili con il punteggio complessivo, nonché i modi e i termini per la presentazione dei ricorsi. La pubblicazione all'Albo Pretorio costituisce formale comunicazione dell'esito della domanda presentata. I richiedenti potranno prendere visione della graduatoria utilizzando i mezzi di informazione e di comunicazione messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale (albo pretorio comunale – uffici preposti – sito internet).

12. Le domande per le quali non è stata completata la verifica, atta ad accertare le reali condizioni del nucleo e la veridicità di quanto autocertificato o affermato in domanda, entro il termine di formazione della graduatoria provvisoria vengono collocate, con riserva, in graduatoria nella posizione di punteggio derivante dalle condizioni risultanti dalla domanda. Tale riserva viene sciolta al momento della conclusione dell'accertamento e comunque prima dell'approvazione della graduatoria definitiva.

13. Le domande per le quali risulti l'assenza dei requisiti per l'accesso alla graduatoria vengono dichiarate inammissibili con il medesimo provvedimento dirigenziale di cui al precedente comma. Di tale esclusione ne verrà data comunicazione all'interessato con raccomandata a/r.

14. Avverso il provvedimento di cui al precedente comma 10 del presente articolo gli interessati possono presentare ricorso entro 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

15. Trascorso il termine di cui sopra, il Responsabile del Provvedimento, approva la graduatoria definitiva. La graduatoria è esecutiva dal primo giorno di pubblicazione all'albo pretorio del Comune. Tale graduatoria sostituisce, a tutti gli effetti, quella precedente.

16. E' cura e responsabilità dei richiedenti informare il Settore competente di ogni variazione di domicilio al fine di agevolare eventuali comunicazioni in ordine all'istruttoria della domanda e all'assegnazione. La mancata comunicazione della variazione di domicilio comporta, in caso di impossibilità del servizio a mettersi in contatto con l'istante, l'esclusione della domanda dalla graduatoria e/o l'esclusione dall'assegnazione dell'alloggio.

Art. 8 - Alloggi disponibili. Standard abitativi e criteri per l'assegnazione degli alloggi

1. Per “alloggio disponibile” si intende l'alloggio del quale sia stata data formale comunicazione di disponibilità per l'assegnazione al Settore competente da parte dell'Ente gestore.

2. Gli alloggi vengono assegnati ai nuclei familiari aventi diritto, in base alle dimensioni dell'alloggio rapportata al numero dei componenti il nucleo familiare, già in domanda, presenti nel nucleo familiare al momento della verifica dei requisiti.

3. La dimensione dell'alloggio, espressa in mq., è determinata dalla sua superficie utile abitabile, esclusi balconi, terrazzi e accessori esterni all'alloggio (es. garage,cantina ecc);

4. Le categorie di standard abitativo sono così individuate:

a) Gli alloggi con superficie minima di 28,00 mq e fino a 50,00 mq. sono assegnati ai nuclei familiari composti da 1 o 2 persone;

b) gli alloggi con superficie utile abitabile compresa tra 50,01 mq. e 78,00 mq. sono assegnati a nuclei familiari composti da 3/4 persone a condizione che siano dotati di due vani utili destinati a camera da letto. In presenza di 1 sola camera da letto saranno assegnati ai nuclei composti da 1/2 persone, in presenza di 3 camere o più saranno assegnati ai nuclei di 5 ed oltre;

c) gli alloggi con superficie utile abitabile oltre 78,01 mq sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 5 persone ed oltre a condizione che l'alloggio rispetti i disposti di cui all'art. 2 – 1° comma del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;

5. Il Comune può assegnare, di volta in volta, con singoli provvedimenti motivati, alloggi in deroga agli standard abitativi di cui al comma 4 del presente articolo, 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 particolare, tenuto conto del numero degli alloggi disponibili, all'atto della convocazione per l'assegnazione e della tipologia delle famiglie collocate in utile posizione in graduatoria, potranno essere oggetto di tutela i casi di inidoneità per numero di vani utili destinati a camere da letto, in relazione alla composizione per sesso ed età dei componenti il nucleo familiare;

6. Gli alloggi dotati di impianti e/o di finiture tecnologiche speciali sono destinati per la riserva a nuclei familiari al cui interno sia presente un componente di età non inferiore a 60 anni o in situazione di handicap motorio. Qualora non siano presenti nella graduatoria nuclei familiari richiedenti l'assegnazione di alloggi privi di barriere architettoniche o realizzati con le caratteristiche della direttiva di cui a delibera G.R. n. 270/00, gli eventuali alloggi disponibili per dette categorie, verranno assegnati in ordine di graduatoria alla generalità dei richiedenti, nel rispetto dello standard abitativo contemplato nel presente Regolamento.

7. Le assegnazioni effettuate sulla base delle graduatorie speciali per nuclei familiari comprendenti uno o più soggetti nelle condizioni di non autosufficienza, invalidità o handicap con problematiche motorie sono condizionate alla permanenza dei soggetti gravati dalle predette problematiche negli alloggi assegnati. Pertanto qualora i soggetti in condizione di non autosufficienza, invalidità o handicap con problematiche motorie fuoriescano dagli alloggi, si provvederà da parte dell'Ente gestore alla disdetta contrattuale per la prima scadenza utile, con contestuale richiesta al Settore competente di assegnazione di altro alloggio a canone calmierato ai componenti residuali del nucleo familiare, fatto salvo il rispetto della disciplina in tema di durata e eventuale proroga dei contratti di locazione ai sensi del successivo art. 12.

8. Gli alloggi disponibili vengono assegnati nel periodo di vigenza di ogni aggiornamento della graduatoria. Qualora risultino alloggi disponibili al momento della pubblicazione della graduatoria provvisoria i procedimenti per l'assegnazione devono essere avviati prima della emissione del provvedimento di approvazione della graduatoria definitiva e conclusi prima dell'entrata in vigore della stessa. Gli alloggi disponibili non assegnati mediante i procedimenti di assegnazione avviati a tale data per rinuncia dei concorrenti, sono destinati per le assegnazioni sulla graduatoria successiva.

Art. 9 - Verifica dei requisiti necessari per l'assegnazione

1. Qualora non risultino disponibili alloggi di tutti gli standard abitativi idonei previsti ai sensi del comma 4 del precedente art.8, il Settore competente procede alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione, individuando i nuclei familiari utilmente posizionati in graduatoria solo in relazione agli alloggi disponibili con standard abitativi idonei.

2. Il Comune provvede all'accertamento dell'esistenza dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive che attribuiscono i punteggi ai nuclei che risultano collocati in posizione utile nella graduatoria al fine dell'assegnazione di un alloggio ai quali verrà comunicato l'avvio del procedimento ai sensi art. 7 Legge 241/90;
3. I requisiti e le condizioni devono sussistere alla data di presentazione della domanda e al momento della verifica per l'assegnazione. In caso di perdita dei requisiti d'accesso la domanda è esclusa dalla graduatoria.
4. In sede di verifica le condizioni del nucleo familiare possono essere variate in relazione al venire meno e/o alla contemporanea acquisizione di alcuna delle condizioni previste dal presente regolamento;
5. In sede di verifica dei requisiti e delle condizioni finalizzate all'assegnazione di un alloggio il Settore competente può attribuire d'ufficio in sede istruttoria condizioni non dichiarate, qualora le stesse si possano evincere chiaramente dalla domanda e/o dai documenti eventualmente allegati e/o siano verificate sulla base dei dati in possesso del Comune di Rimini;
6. Le variazioni hanno effetto sulla graduatoria di appartenenza e sugli aggiornamenti successivi.
7. Effettuate le verifiche istruttorie di cui ai commi precedenti:
 - a) se la conferma o la contestuale variazione con acquisizione e/o perdita di condizioni permette di mantenere la priorità per la quale il concorrente era in graduatoria, si provvede all'assegnazione dell'alloggio;
 - b) se a seguito della verifica ha luogo una variazione con perdita di condizioni la domanda viene declassata;
8. Qualora il Comune accerti la non sussistenza di requisiti e/o la loro perdita, nonché la mancanza delle condizioni oggettive e soggettive o il loro mutamento, provvede a dare comunicazione di ciò all'interessato, il quale entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, può presentare le proprie controdeduzioni. In caso di fallita consegna i dieci giorni decorreranno dalla data di deposito della comunicazione c/o l'Ufficio postale;
9. Costituisce condizione per l'assegnazione degli alloggi oggetto del presente Regolamento, il pagamento della morosità pregressa per canoni di locazione ed oneri accessori relativi ad alloggi assegnati dal Comune di Rimini sotto altra forma.
10. L'occupante senza titolo di un alloggio di erp o di altri alloggi e/o edifici pubblici, finché perdura lo stato di occupazione, è escluso dalle procedure di assegnazione degli alloggi oggetto del presente Regolamento. In caso di rilascio dell'alloggio occupato senza titolo l'assegnazione è subordinata al saldo in una unica soluzione del pagamento dell'indennità di occupazione nonché delle spese di ripristino dell'alloggio.
11. Il nucleo familiare già assegnatario di alloggi erp può conseguire l'assegnazione degli alloggi oggetto del presente Regolamento previa preventiva sottoscrizione di rinuncia dell'alloggio erp ed impegno a rilasciare detto alloggio entro il termine previsto per l'occupazione dell'alloggio assegnato, oggetto del presente Regolamento.

Art. 10 - Scelta alloggio

1. I concorrenti utilmente posizionati in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio secondo i criteri di cui al presente articolo vengono convocati da parte del Settore competente per la scelta dell'alloggio;
2. In caso di mancata presentazione dell'interessato nei termini prefissati, lo stesso decade dal diritto di scelta dell'alloggio e il Comune procederà con le operazioni di scelta a favore dei nuclei familiari, utilmente collocati in graduatoria, convocati, e presenti, nella medesima data;
3. Entro e non oltre 5 giorni dalla data di convocazione per la scelta dell'alloggio l'interessato potrà fare pervenire giustificazione in ordine alla sua mancata presentazione nel giorno prefissato dal Comune. In tal caso il Comune attiverà una nuova convocazione per la scelta dell'alloggio fra quelli ancora disponibili ed idonei al nucleo familiare, sulla base di quanto disposto al precedente art. 8.
4. In assenza della comunicazione di cui al precedente comma 3 o mancata presentazione nel giorno e nell'ora fissati nella nuova convocazione, la domanda verrà esclusa dalla graduatoria e il Comune procederà

con le operazioni di convocazione e scelta dell'alloggio a favore dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione.

5. Qualora sia disponibile più di un alloggio tra quelli di standard abitativo idoneo al nucleo familiare richiedente viene data facoltà di scelta al concorrente utilmente posizionato in graduatoria. La scelta verrà effettuata sugli schemi planimetrici a disposizione del Servizio comunale competente. Il richiedente potrà richiedere un sopralluogo, preventivo alla sottoscrizione della scelta, in un alloggio fra quelli disponibili.

6. Il Responsabile del Servizio competente assegna gli alloggi disponibili ai nuclei familiari aventi diritto, in base a quanto, in particolare, è riportato nel presente articolo. Può effettuare con singoli provvedimenti anche assegnazioni in deroga allo standard abitativo, motivando il provvedimento.

7. I richiedenti utilmente collocati in graduatoria possono, motivatamente, rinunciare una sola volta. Le motivazioni del rifiuto devono essere esplicitate sulla modulistica appositamente predisposta dal Servizio competente. La domanda non verrà considerata per successive proposte di assegnazione di alloggi aventi le medesime caratteristiche esplicitate nelle motivazioni del rifiuto. Qualora l'interessato venga riconvocato, per una nuova verifica requisiti e condizioni finalizzata alla assegnazione di un alloggio idoneo e rispondente alle caratteristiche richieste e questi rifiuti nuovamente l'assegnazione la domanda verrà esclusa dalla graduatoria e sarà precluso all'intero nucleo familiare richiedente l'accesso alla graduatoria per n. 2 aggiornamenti successivi;

8. Il provvedimento di assegnazione è trasmesso all'ente gestore per la stipula del contratto di locazione con l'assegnatario e la consegna delle chiavi.

Art. 11 - Controlli

1. Il richiedente dichiara nella domanda di accesso alla graduatoria di essere a conoscenza che possono essere eseguiti controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e s.m. così come modificato dal DPCM n. 159 del 5 dicembre 2013 e attuato per le modalità operative dal decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 07 novembre 2014 e ai sensi dell'art. 6 della Legge 07 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".

2. Il Comune in sede di verifica per l'assegnazione dell'alloggio può:

- a) chiedere il rilascio o la rettifica di dichiarazioni o domande erronee o incomplete ;
- b) provvedere alla correzione di errori materiali o di modesta entità.
- c) esperire accertamenti tecnici ed acquisire documenti atti a dimostrare:
 - 1) la completezza dei dati dichiarati;
 - 2) la veridicità dei dati dichiarati;
 - 3) la congruità dei dati dichiarati rispetto ad altre dichiarazioni rese o domande presentate.

3. Il Comune in sede di verifica per l'assegnazione dell'alloggio può inoltre effettuare controlli sulla veridicità della situazione familiare dichiarata, confronti dei dati reddituali e patrimoniali in proprio possesso con i dati in possesso del sistema informativo del Ministero delle Finanze, richiedere controlli da parte della Guardia di Finanza presso gli istituti di credito e altri intermediari finanziari che gestiscono il patrimonio mobiliare. Il richiedente a tal fine, dovrà dichiarare in fase di richiesta di assegnazione di alloggio, di essere consapevole delle responsabilità penali che assume ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per la falsità negli atti, per dichiarazioni mendaci e per uso di atti falsi.

Art. 12 - Contratto di locazione e canone di locazione

1. Il soggetto gestore invita gli assegnatari a presentarsi c/o i propri uffici per la stipula del contratto di locazione dell'alloggio assegnato.

2. Nel caso in cui gli aventi diritto non si presentino nel termine indicato nell'avviso, il soggetto gestore ne dà comunicazione al Comune, che provvede ad emettere nei loro confronti il provvedimento di decadenza dalla assegnazione, fatti salvi i casi fortuiti o di forza maggiore, debitamente documentati dal nucleo familiare interessato, nel corso del contraddittorio instaurato a seguito dell'avvio del procedimento di decadenza dalla assegnazione;

3. A garanzia degli obblighi contrattuali il nucleo familiare assegnatario è tenuto al versamento di un deposito cauzionale equivalente a n. 3 (tre) mensilità del canone.
4. Gli alloggi vengono disciplinati con contratti di locazione di durata di anni tre, prevedendo che alla prima scadenza del contratto, venga prorogato di diritto per anni due, in base all'art. 2 comma 3 e 5 della Legge 431/98 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Sussiste obbligazione solidale in capo a tutti i componenti il nucleo familiare assegnatario per le obbligazioni patrimoniali e non patrimoniali nascenti dal contratto;
6. La misura del canone di locazione degli alloggi pubblici in locazione permanente e a termine di cui all'art. 12 comma 2 lett. a) e b) della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, realizzati sulla base dei programmi regionali, è definita secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento;
7. Il canone iniziale di locazione è aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT relativo al costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati.
8. Oltre al canone di locazione sono a carico del conduttore le utenze, le spese di manutenzione dell'alloggio e del condominio secondo la ripartizione definita dalla normativa di settore.
9. Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avverrà con le modalità indicate nel contratto di locazione.
10. Il nucleo familiare assegnatario ha l'obbligo di occupare stabilmente l'alloggio, entro 30 (trenta) giorni dalla consegna, salvo proroga concessa dal Comune competente per territorio a seguito di motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 13 – Obblighi derivanti dal rapporto di locazione

1. L'inquilino ha l'obbligo di occupare stabilmente l'alloggio; l'abbandono dell'alloggio di tutto il nucleo familiare, comprovato da accertamenti del servizio Ispettivo dell'ente gestore o della Polizia Municipale, comporterà la risoluzione del contratto di locazione.
2. L'ospitalità temporanea di persone estranee al nucleo familiare, di durata superiore ad 1 mese, è ammessa previa comunicazione all'ente gestore entro trenta giorni dall'inizio della coabitazione di fatto. L'inquilino è tenuto a comunicare i dati anagrafici dell'ospite e, qualora lo stesso sia cittadino di paese non aderente all' U.E. deve allegare copia di valido permesso di soggiorno.
3. L'ospitalità può essere negata qualora si venga a determinare un sovraffollamento superiore di due unità rispetto allo standard abitativo previsto al precedente art. 8 e potrà essere revocata in qualunque momento dall'ente gestore, per mancato rispetto da parte del nucleo familiare delle norme contenute nel Regolamento d'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e per problemi di conflittualità generati dalla presenza dell'ospite o dal nucleo familiare assegnatario.
4. Il protrarsi dell'ospitalità a seguito di diniego dell'ente gestore, costituirà risoluzione del contratto di locazione.
5. L'ospitalità temporanea di terze persone in nessun caso modifica la composizione del nucleo avente diritto né costituisce diritto al subentro.
6. Alla naturale scadenza contrattuale (3+2), in assenza di formale disdetta da parte del nucleo familiare assegnatario, il contratto è rinnovato per un uguale periodo a condizione che:
 - a) l'inquilino e i componenti del suo nucleo familiare risultino in possesso dei requisiti per l'assegnazione contemplati al precedente art. 5. In presenza di regolarità nel pagamento del canone di locazione ed oneri accessori potrà essere oggetto di deroga il requisito reddituale minimo contemplato al predetto art. 5 punto f);
 - b) non risultino morosità o inadempimenti contrattuali.
7. Il rinnovo del contratto è subordinato ad una verifica sul possesso dei requisiti da effettuarsi a cura dell'ente gestore nel corso degli ultimi 12 mesi antecedenti la scadenza del contratto. In presenza di

morosità l'ente gestore potrà concordare con l'assegnatario un piano di rateizzazione entro 6 mesi dalla scadenza del contratto ed un eventuale rinnovo potrà aver luogo solo ed esclusivamente in caso di rispetto degli accordi intercorsi.

8. Qualora l'alloggio alla scadenza del contratto risulti sottoutilizzato per riduzione del numero dei componenti il nucleo familiare assegnatario, il Comune proporrà alla famiglia la locazione di un ulteriore alloggio adeguato secondo lo standard abitativo contemplato al precedente art. 8, qualora ne abbia disponibilità. In caso di mancata accettazione dell'alloggio proposto il contratto nell'alloggio occupato è rinnovato con applicazione del canone "concordato" valore max della fascia di appartenenza.

9. Oltre al canone di locazione sono a carico dell'inquilino le utenze e le spese di manutenzione dell'alloggio e del condominio, secondo il regolamento di ripartizione degli oneri stabilita nel Regolamento di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Rimini.

10. Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avviene mensilmente mediante bolletta spedita al domicilio dell'inquilino, da pagare entro la data indicata nella bolletta medesima.

11. Nei confronti dell'inquilino che non abbia provveduto al versamento dei canoni o di spese condominiali per un importo complessivamente pari o superiore a 3 (tre) mensilità, dopo diffida ad adempiere, ed in assenza della sottoscrizione di un piano di rateizzazione del debito, verrà attivata la procedura di sfratto per morosità e di recupero del credito.

12. In caso di decesso dell'assegnatario o di abbandono dell'alloggio subentreranno nella titolarità del contratto di locazione gli aventi diritto secondo la vigente legislazione in materia di contratti di locazione, con particolare riguardo all'art. 6 della Legge 27.07.1998 nr. 392. Il diritto al subentro è riconosciuto anche al convivente more uxorio.

13. in caso di separazione o di divorzio l'alloggio è assegnato al coniuge cui sia stata attribuita l'abitazione dal giudice.

Art. 14 – Ulteriori clausole risolutive espresse

Oltre ai casi sopraelencati i contratti di locazione potranno essere risolti anticipatamente per le seguenti motivazioni:

- accertate manomissioni agli impianti;
- reiterate problematiche di convivenza.

Art. 15 - Norma transitoria

Tutte le domande di accesso agli alloggi in locazione permanente a canone calmierato in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento saranno rivalutate sulla base dei punteggi di selezione di cui al precedente art. 6.

Art. 16 - Norma finale. Entrata in vigore

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