



CITTA' DI VERBANIA

REGOLAMENTO
PER L' ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI
ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI
VERBANIA IN REGIME DI EDILIZIA AGEVOLATA
CONCESSI IN LOCAZIONE A PRIVATI

**approvato dal Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio
Comunale, con Delibera n. 19 del 15/05/2014**

INDICE

- Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**
- Art. 2 - EMISSIONE BANDI**
- Art. 3 - COMMISSIONE**
- Art. 4 - COMPITI DELLA COMMISSIONE**
- Art.5 - REQUISITI SOGGETTIVI DEI RICHIEDENTI E DEI BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI**
- Art. 6 - DEFINIZIONI**
- Art. 7 - CONDIZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO**
- Art. 8 - ATTRIBUZIONE DI PUNTEGGI SPECIALI**
- Art. 9 - GRADUATORIA PROVVISORIA**
- Art.10 - GRADUATORIA DEFINITIVA**
- Art. 11 - ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA**
- Art. 12 - SUCCESSIONE NELLA DOMANDA**
- Art. 13 - PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE**
- Art. 14 - RINUNCIA**
- Art. 15 - SUCCESSIONE NELLA ASSEGNAZIONE**
- Art. 16 - STIPULA DELLA CONVENZIONE DI ASSEGNAZIONE**
- Art. 17 - CANONE DI LOCAZIONE**
- Art. 18 - DETERMINAZIONE DEL CANONE**
- Art. 19 - NORME PER L'OCCUPAZIONE DEGLI ALLOGGI**
- Art. 20 - OSPITALITÀ**
- Art. 21 -MODALITÀ D'USO DEGLI ALLOGGI**
- Art. 22 - ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE**
- Art. 23 - DECADENZA**
- Art. 24 - OCCUPANTI SENZA TITOLO**
- Art. 25 - CAMBI DI ALLOGGIO**
- Art. 26 - RINNOVO DEL CONTRATTO**
- Art. 27 - DURATA DEL RINNOVO**
- Art. 28 - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**
- Art. 29 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO**
- Art. 30 - DELEGA ALLA GESTIONE**

Art. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento norma le modalità di assegnazione e di gestione degli alloggi di proprietà del Comune di Verbania in regime di Edilizia Agevolata concessi in locazione a privati.

Pertanto il presente Regolamento non riguarda gli alloggi di Edilizia Sovvenzionata già normati dalla LR 3/2010 e successivi Regolamenti attuativi e di conseguenza non prevede né le riserve di alloggi (per situazioni di emergenza abitativa, calamità etc. – art. 10 L.R. 3/2010) né l'assegnazione alle forze dell'ordine ed ai vigili del fuoco (art. 11 L.R. 3/2010) in quanto non previste dalla normativa nazionale e regionale in tema di edilizia agevolata.

Art. 2 - EMISSIONE BANDI

L'emissione dei bandi di concorso, le procedure istruttorie e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale agevolata sono di competenza del Comune di Verbania.

Il bando di concorso è emesso dal Comune con cadenza biennale salvo proroghe non superiori ad ulteriori due anni valutate dal Comune stesso in relazione alla disponibilità degli alloggi e a condizioni di emergenza abitativa.

Art. 3 – COMMISSIONE

L'esame delle domande e la formazione della graduatoria sono compito di una Commissione istituita presso il Settore Politiche per la Casa del Comune di Verbania, composta da tre membri di cui un Presidente, un esperto in materia di Edilizia Residenziale Pubblica ed un terzo membro che può assumere anche le funzioni di segretario.

La Commissione viene nominata dal Comune di Verbania con apposito atto.

Art. 4 – COMPITI DELLA COMMISSIONE

L'apposita Commissione procede all'esame delle domande verificando il possesso dei requisiti e delle condizioni per l'attribuzione di punteggio dei potenziali assegnatari e provvede alla formazione della graduatoria.

La Commissione può far espletare in qualsiasi momento da organismi ed enti a ciò abilitati accertamenti volti a verificare l'esistenza dei requisiti dichiarati dagli interessati.

Art. 5 – REQUISITI SOGGETTIVI DEI RICHIEDENTI E DEI BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI

1) I richiedenti e i beneficiari degli alloggi realizzati in edilizia agevolata, devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

a) essere cittadino italiano o di uno Stato membro della Comunità Economica Europea. In caso di cittadinanza extracomunitaria, avere la residenza in Italia da almeno cinque anni ed avere un'attività lavorativa stabile.

b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa in uno dei Comuni compresi nell'attuale provincia di Verbania;

c) non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito provinciale di cui alla lettera b);

d) non aver ottenuto, per sè o per altri membri del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, concessi in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato o da altro Ente pubblico;

e) fruire di un reddito familiare, calcolato ai sensi dell'articolo 21, primo comma, della legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni (nota 2), non superiore ai limiti massimi fissati dalla legge medesima e successivi aggiornamenti.

Nel caso di nubendi i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da entrambi, escludendo i componenti il nucleo familiare di appartenenza.

2) Tutti i requisiti di cui sopra debbono essere posseduti da parte del richiedente alla data di pubblicazione del bando emesso per la formazione della graduatoria nonché al momento dell'assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto di locazione.

Per i restanti componenti del nucleo familiare è richiesta la permanenza dei requisiti limitatamente ai punti c) e d).

La permanenza dei requisiti è vincolante per ottenere il rinnovo contrattuale.

Per il requisito di cui al punto e), i limiti di reddito sono annualmente aggiornati ai sensi dell' art. 4 Legge 179/92 e art. 9 Legge 493/93.

Il beneficiario è tenuto a presentare i propri redditi ogni due anni.

3) Qualora prima della stipulazione del contratto o prima della consegna dell'alloggio venga accertata la non permanenza dei requisiti previsti per la partecipazione al concorso verrà disposto l'annullamento dell'assegnazione.

Art. 6 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento valgono le seguenti definizioni :

1. REDDITO

A) Il **reddito annuo complessivo** è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale, al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari di ciascun componente il nucleo che svolga attività lavorativa autonoma o dipendente o percepisca pensione.

Nel caso non sia stata fatta una dichiarazione fiscale, questa dovrà essere sostituita da un'autocertificazione che documenti tutti i redditi dell'interessato.

Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse, ad eccezione dei sussidi o assegni percepiti, in attuazione delle vigenti norme, da componenti il nucleo familiare handicappati o disabili.

Per la definizione di redditi da lavoro dipendente o assimilati si fa riferimento a quanto previsto dalle norme fiscali vigenti in materia.

B) Concorrono a formare il **reddito familiare**:

a) 1. i componenti la famiglia secondo quanto disposto dal Regolamento Regionale vigente (n. 4/1994) e cioè: il richiedente ovvero l'assegnatario, il coniuge e figli non sposati conviventi.

2. Se il richiedente ovvero l'assegnatario non è coniugato e non ha figli, si considerano i genitori e i fratelli non coniugati conviventi.

3. Se il richiedente ovvero l'assegnatario non è coniugato e ha figli, si considerano i figli non coniugati conviventi.

b) in caso di nubendi si considerano i redditi di entrambi e non del nucleo familiare di appartenenza.

C) Per i **redditi conseguiti all'estero** deve essere presentata la dichiarazione da parte dell'organo competente (Consolato, Ambasciata, ecc.) con l'indicazione del reddito percepito convertito in euro.

D) Per la **determinazione del reddito annuo** complessivo familiare si fa riferimento a

quanto stabilito dall'articolo 21, primo comma, della legge n 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni

Ai fini della detrazione della quota prevista per ogni figlio che risulti essere a carico si precisa che qualora il reddito familiare sia determinato da reddito da lavoro autonomo e da lavoro dipendente, la detrazione deve essere effettuata in proporzione su entrambi i redditi.

Al reddito così determinato si devono aggiungere i redditi diversi (capitale, terreni, ecc.).

2. NUCLEO RICHIEDENTE

Il **nucleo richiedente** è composto dai membri iscritti da almeno un anno nella famiglia anagrafica, come definita dall'art. 4 del D.P.R. 30 maggio 1989 n. 223 (approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente), con esclusione dei soggetti legati da rapporti di lavoro.

Il periodo di un anno non è richiesto per l'inclusione nel nucleo richiedente del coniuge del richiedente, dei figli minori del richiedente, l'altro genitore dei figli minori del richiedente, i genitori del richiedente o del coniuge del richiedente.

3. FAMIGLIA ANAGRAFICA

Per **famiglia anagrafica** si intende un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune.

Una famiglia anagrafica può essere costituita da una sola persona.

4. ALLOGGIO

A) Per **alloggio adeguato** alle esigenze del nucleo familiare si intende l'abitazione composta da un numero di vani utili (pertanto esclusi cucina, servizi, ingresso e disimpegni) pari a quello dei componenti la famiglia, intendendo per cucina anche il locale adibito a pranzo comunicante con il cucinino. Le stanze da letto con superficie superiore a metri quadrati 14 si considerano idonee per due persone. I vani superiori a metri quadrati 25 si considerano pari a due qualora siano dotati di aperture che ne consentano la suddivisione nel rispetto delle norme igienico-edilizie.

L'alloggio composto da cinque o più vani è comunque idoneo.

B) Si considera **non idoneo**:

a) l'alloggio o gli alloggi di cui il richiedente possiede solo la nuda proprietà o sia comproprietario con terzi non appartenenti al suo nucleo familiare.

b) l'alloggio fatiscente risultante da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso e/o l'agibilità interna ad uno o più componenti il nucleo familiare del titolare che siano motulesi deambulanti in carrozzina.

5. SOVRAFFOLLAMENTO

Si determina sovraffollamento quando ci siano più di 2 persone a vano utile dell'alloggio così come definito nel comma precedente.

6. NUBENDI

Si considerano nubendi esclusivamente coloro che alla data del bando hanno già provveduto alle pubblicazioni di matrimonio.

Art. 7 – CONDIZIONI VALUTABILI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

Ai fini della redazione della graduatoria, le seguenti situazioni (valutate alla data di emissione del bando) possono dare diritto ad un punteggio speciale:

Alloggio improprio, ovvero se il richiedente abita con il proprio nucleo familiare da

almeno un anno dalla data del bando in baracca, stalla, seminterrato, centro di raccolta, dormitorio pubblico o in altri locali impropriamente adibiti a abitazione e privi di servizi igienici propri.

Stato di conservazione dell'alloggio, ovvero se il richiedente alla data del bando con il proprio nucleo familiare abita da almeno un anno dalla data del bando:

a) in alloggio il cui stato di conservazione e manutenzione, certificato dal Comune, si consideri scadente ai sensi dell'art. 21 L.392/78 e s.m.i...

b) in alloggio con servizio igienico esterno in comune con altre famiglie...

Coabitazione, ovvero se il richiedente abita con il proprio nucleo familiare da almeno 6 mesi alla data del bando in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno 2 unità verificando:

a) se la coabitazione non determina sovraffollamento

b) se la coabitazione determina sovraffollamento.

Sfratto, ovvero se il richiedente debba abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero o per motivi di pubblica utilità o per esigenza di risanamento edilizio risultante da provvedimenti emessi dall'Autorità competente non oltre 1 anno prima della data del bando.

Sono esclusi gli sfratti per morosità.

Alla domanda deve essere allegata idonea documentazione.

Età, ovvero se il richiedente è ultrasessantacinquenne, purchè il suo nucleo familiare sia composto al massimo da un'altra persona.

Reddito, come definito dall'art. 2, comma 1, lettera e), ovvero se il richiedente rientra in una fascia di reddito specifica così come definita dal Bando.

Residenza, ovvero se il richiedente risulta residente nel comune di Verbania.

Il Comune di Verbania ha anche la facoltà di prevedere nel Bando riserve a favore di particolari categorie di cittadini.

Art. 8 – ATTRIBUZIONE DI PUNTEGGI SPECIALI

Per l'attribuzione dei punteggi, valgono le seguenti norme:

Alloggio improprio: possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 2**

Stato di conservazione dell'alloggio:

per il punto **a)** possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 1**

per il punto **b)** possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 2**

Coabitazione:

per il punto **a)** possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 1**

per il punto **b)** possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 2**

Sfratto: possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 2**

Età: possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 2**

Reddito:

a) reddito compreso tra zero e € 10.000 possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 1**

b) reddito compreso tra 10.001 e 20.000 € possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 4**

c) reddito compreso tra 20.001 il massimo previsto dal Bando per la partecipazione possono essere attribuiti fino ad un massimo di **punti 2**

Le tre fasce di reddito qui indicate possono variare con l'adozione di una specifica delibera della giunta Comunale ferma restando la suddivisione dei punteggi.

Residenza: può essere assegnato un punto per ogni anno completo di residenza fino ad un massimo di **punti 6**

Il Comune si riserva di individuare – all'atto della pubblicazione di un bando - ulteriori situazioni che possono dare diritto ad un punteggio speciale.

Art. 9 – GRADUATORIA PROVVISORIA

Esaminate tutte le domande regolarmente pervenute secondo il disposto dell'apposito Bando, la Commissione redige una graduatoria provvisoria che deve essere pubblicata e affissa all'Albo Pretorio del Comune e pubblicata sul sito istituzionale del Comune.

Contro la graduatoria provvisoria gli interessati, entro 15 giorni dalla pubblicazione, potranno presentare ricorso in carta semplice alla Commissione.

La Commissione, sulla base dei documenti acquisiti ed allegati al ricorso, provvederà a esaminare i ricorsi 30 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la produzione dei ricorsi medesimi.

Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio del ricorrente, i documenti che egli avrebbe potuto presentare nel termine all'uopo fissato.

Art. 10 - GRADUATORIA DEFINITIVA

Esaurito l'esame delle opposizioni la Commissione formula la graduatoria definitiva che deve essere approvata con delibera di presa d'atto della Giunta Comunale.

Ai fini della formazione della graduatoria, in caso di parità di punteggio la Commissione darà la priorità secondo l'età anagrafica del richiedente con il criterio della maggiore anzianità.

La graduatoria definitiva è pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo in base al quale il Comune effettuerà l'assegnazione degli alloggi.

La graduatoria definitiva resta valida – di norma - per un periodo di 2 anni dalla data della delibera di presa d'atto della stessa. Viene comunque a decadere automaticamente nel momento in cui entra in vigore una nuova graduatoria.

In vista dell'emissione di un nuovo Bando, superati comunque i due anni, le assegnazioni possono essere sospese per formare la disponibilità di un maggior numero di alloggi per l'assegnazione ai nuovi aventi diritto.

Art. 11 - ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA

Il richiedente utilmente collocato in graduatoria è escluso dalla stessa se:

- a) perde prima del provvedimento di assegnazione uno o più requisiti di cui all'art. 5;
- b) l'inserimento in graduatoria è stato ottenuto sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

Il Comune dispone l'esclusione dalla graduatoria comunicando al richiedente con lettera raccomandata le risultanze degli accertamenti compiuti e assegnandogli un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di deduzioni scritte e documentate, preso atto delle quali il Comune esprime il proprio definitivo parere sull'esclusione dalla graduatoria. In caso di conferma, il Comune pronuncia l'esclusione definitiva dalla graduatoria entro trenta giorni dal ricevimento delle controdeduzioni.

Art. 12 - SUCCESSIONE NELLA DOMANDA

In caso di decesso dell'aspirante assegnatario gli succedono nella domanda prima della stipula della convenzione, i componenti del nucleo familiare indicato nella domanda e così come definito dall'art. 6 comma 2 e 3 e secondo l'ordine ivi indicato, purchè ancora regolarmente conviventi al momento del decesso e in possesso di tutti i restanti requisiti necessari per l'assegnazione.

Art. 13 - PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE

- 1) Verificata la disponibilità di un alloggio, l'ufficio competente ne dà notizia al possibile assegnatario primo in graduatoria - mettendo in relazione il numero di vani dell'alloggio con il numero dei componenti il nucleo familiare al momento dell'assegnazione.
- 2) In caso di disponibilità contemporanea di più alloggi analoghi tra loro per numero di vani, la scelta è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria.
- 3) L'ufficio competente dà notizia della disponibilità di un alloggio per la scelta o per l'assegnazione con lettera raccomandata, nella quale deve essere indicato il termine entro il quale deve provvedere all'accettazione dell'alloggio.
- 4) Il termine non può essere inferiore a 10 giorni dalla data della comunicazione né superiore a 15 giorni.
- 5) In caso di rinuncia all'assegnazione dell'alloggio, questa deve essere formalizzata per iscritto e presentata all'ufficio competente.
- 6) In caso di mancata accettazione dell'alloggio (previa eventuale scelta in caso di più disponibilità) entro i termini stabiliti dal Comune, l'ufficio competente comunica al possibile assegnatario con lettera raccomandata la possibilità di fornire giustificazione con la presentazione di deduzioni scritte e di documentazione.
- 7) Il termine dato non può essere inferiore a 5 giorni dalla data della comunicazione né superiore a 10 giorni.
- 8) L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto è disposta con provvedimento del dirigente competente, previa verifica del possesso, al momento dell'assegnazione, dei requisiti.
- 9) La scelta e l'accettazione dell'alloggio devono essere effettuate dal possibile assegnatario o da persona appositamente e formalmente delegata.
- 10) Le comunicazioni inerenti l'assegnazione vengono inoltrate unicamente all'indirizzo formalmente comunicato dal richiedente all'atto della domanda. In caso di variazione, l'indirizzo deve essere aggiornato a cura dell'interessato con tempestiva comunicazione - scritta e regolarmente protocollata - all'ufficio comunale competente.
- 11) Qualora non sia stata effettuata l'accettazione o non stato documentato un grave impedimento, il dirigente competente pronuncia la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 23.
- 12) Gli alloggi individuati come disponibili per l'assegnazione devono essere proposti agli aventi diritto entro 30 giorni dall'effettiva disponibilità
- 13) Non può essere di norma assegnato un alloggio con un numero di vani abitabili, come definiti dall'art. 6 comma 4 superiore al numero dei componenti del nucleo familiare.
- 14) In caso di nubendi, qualora il matrimonio non venga contratto prima dell'assegnazione, l'alloggio non viene assegnato e i nubendi decadono entrambi dalla graduatoria.

Art. 14 – RINUNCIA

I richiedenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio: la rinuncia comporta l'automatica esclusione dalla graduatoria.

Se i richiedenti utilmente collocati in graduatoria rinunciano all'alloggio ad essi proposto, nel caso in cui questo non risulti adeguato alla composizione del loro nucleo familiare in riferimento ai parametri previsti dal presente regolamento o non risulti idoneo in relazione alla presenza nel nucleo familiare di documentate situazioni di grave invalidità, essi non perdono il diritto alle future assegnazioni di alloggi, in relazione alle rispettive posizioni nella graduatoria, per il periodo di validità della stessa.

Art. 15 - SUCCESSIONE NELLA ASSEGNAZIONE

1) In caso di decesso dell'assegnatario gli succedono nella convenzione di assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito dall'art. 6 comma 2 e 3 e secondo l'ordine ivi indicato, purchè regolarmente conviventi da almeno due anni e ancora al momento del decesso.

2) In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, di cessazione della convivenza more uxorio, il Comune provvede all'eventuale voltura della convenzione uniformandosi alla decisione del giudice o alla volontà delle stesse parti espressa nel verbale di separazione omologato dal tribunale.

3) Qualora l'assegnatario, titolare della convenzione da almeno 5 anni, chieda la risoluzione della stessa per il trasferimento di residenza in altra abitazione o presso istituzioni o strutture comunitarie di ricovero e cura, possono subentrare nella convenzione nel seguente ordine: il coniuge, gli ascendenti in linea retta di primo grado, i discendenti in linea retta di primo grado e in caso di loro premorienza, i loro discendenti in linea retta di primo grado purchè regolarmente conviventi con l'assegnatario da due anni.

L'aspirante assegnatario deve presentare domanda di voltura della convenzione nei 60 giorni successivi al rilascio dell'alloggio da parte dell'assegnatario e deve risultare stabilmente residente nell'alloggio da almeno 2 anni.

Nei casi previsti dai punti 1, 2 e 3 del presente articolo il Comune verifica, al momento della successione nell'assegnazione o della richiesta di voltura della convenzione, che il subentrante e gli altri componenti il nucleo familiare siano in possesso dei requisiti di accesso previsti dal bando di riferimento.

Il subentro nella convenzione non modifica i termini della convenzione stessa ivi compresa la sua durata .

Art. 16 – STIPULA DELLA CONVENZIONE DI ASSEGNAZIONE

Successivamente alla determina di assegnazione in locazione, l'assegnatario deve provvedere alla sottoscrizione della convenzione di assegnazione.

In caso di mancata stipula della convenzione di assegnazione in locazione, salvo il caso di giustificato impedimento da documentare da parte dell'interessato, l'assegnatario decade dall'assegnazione ai sensi dell'art. 23.

Art. 17 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione degli alloggi di cui all'articolo 1 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione, nonché a consentire il recupero una parte delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi stessi.

Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati.

I componenti del nucleo familiare sono obbligati, in solido con l'assegnatario, a corrispondere quanto dovuto al Comune per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Art. 18 - DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone di locazione è stabilito ai sensi della L. 431/1998 eventualmente integrato dagli indici di rivalutazione adottati con delibera della Giunta Comunale di Verbania.

Art. 19 – NORME PER L'OCCUPAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli assegnatari sono tenuti ad occupare l'alloggio personalmente e a trasferirvi la residenza entro 60 giorni dalla stipula della convenzione.

L'alloggio deve essere occupato stabilmente. Per assenze superiori ai 90 giorni, deve essere chiesta una specifica autorizzazione preventiva che viene concessa solo per giustificati motivi.

Assenze ingiustificate o immotivate o superiori ad un anno sono causa di decadenza dall'assegnazione.

Il Comune provvederà alla verifica della effettiva occupazione dell'alloggio, a prescindere dal trasferimento della residenza, da parte del nucleo assegnatario mediante visite periodiche ed altre forme di controllo utili ad accertare l'effettiva occupazione.

Gli assegnatari sono tenuti a servirsi dell'alloggio esclusivamente ad uso di abitazione.

Art. 20 . – OSPITALITÀ

È consentita l'ospitalità di persone non facenti parte del nucleo richiedente, previa autorizzazione del Comune. Il Comune può autorizzare dietro richiesta scritta dell'assegnatario l'ospitalità temporanea per il periodo richiesto comunque non superiore ad un anno. L'ospitalità è concessa a persone legate all'assegnatario da vincoli di parentela o di convivenza more uxorio nonchè per motivi di salute, di studio, di lavoro o di pena, sempre che l'ingresso dell'ospite non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza.

L'ospitalità può essere concessa una sola volta alla stessa persona e non può essere prorogata.

L'alloggio non può essere lasciato al solo ospite ovvero l'ospite non subentra nemmeno per brevi periodi all'assegnatario, salvo casi eccezionali autorizzati dal Comune.

L'ospitalità comporta la revisione delle spese relative ai consumi per eventuali utenze comuni.

I soggetti ospitati non hanno diritto a subentrare nel rapporto locativo in caso di decesso dell'assegnatario o in caso di interruzione a qualsiasi titolo e per qualsiasi causa del rapporto locativo stesso.

L'ospitalità non può essere concessa nel caso determini sovraffollamento. L'eventuale sovraffollamento che dovesse verificarsi successivamente alla concessione dell'ospitalità non la interrompe ma non dà diritto all'assegnatario di avanzare richiesta di cambio alloggio.

L'ospitalità abusiva o comunque non autorizzata configurando una cessione parziale dell'alloggio comporta la decadenza dall'assegnazione come previsto dall'art. 23.

L'ospitalità in quanto per sua natura provvisoria non presuppone la richiesta di residenza presso l'alloggio comunale. In caso di trasferimento di residenza, di cui deve essere preventivamente informato il competente ufficio del Comune, l'ospitalità cessa con la costituzione di un nuovo nucleo familiare con le conseguenze che ne derivano sotto il profilo giuridico ed economico.

Art. 21 – MODALITÀ D'USO DEGLI ALLOGGI

L'assegnatario è consegnatario dell'alloggio e dovrà averne la più ampia cura.

Il Comune provvederà periodicamente alla verifica dello stato di conservazione, di cura e di mantenimento dell'alloggio riservandosi di intervenire con provvedimenti adeguati di risarcimento qualora ravvisasse incuria nella gestione dell'alloggio.

Per tutti gli aspetti gestionali del mantenimento degli alloggi valgono le norme del regolamento del Comune di Verbania o per esso dell'Ente Gestore e le norme del regolamento condominiale.

Nessuna modifica che alteri lo stato originario dell'alloggio potrà essere effettuata senza autorizzazione scritta del Comune di Verbania.

Art. 22 - ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE

L'annullamento dell'assegnazione è disposto d'ufficio se l'aspirante assegnatario:

- a) perde prima della stipula della convenzione di locazione uno o più dei requisiti di cui all'art. 5;
- b) rifiuta di stipulare la convenzione di locazione relativa ad un alloggio adeguato alla composizione del nucleo familiare.

L'aspirante assegnatario può sottoscrivere una rinuncia formale all'assegnazione per motivi personali anche non espressi.

In caso contrario, il Comune comunica al richiedente con lettera raccomandata le risultanze degli accertamenti compiuti e gli assegna un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di deduzioni scritte e documentate, preso atto delle quali il Comune esprime il proprio definitivo parere sull'annullamento dell'assegnazione. In caso di conferma definitiva, il Comune pronuncia l'annullamento dell'assegnazione entro trenta giorni dal ricevimento delle controdeduzioni.

L'annullamento dell'assegnazione comporta l'esclusione definitiva dalla graduatoria.

Art. 23 – DECADENZA

L'assegnatario decade dal titolo a mantenere l'alloggio condotto in locazione, se successivamente alla stipula della convenzione di locazione:

- a) non occupa l'alloggio e vi trasferisce la propria residenza entro 60 giorni dalla stipula della convenzione, salva dimostrazione di un legittimo impedimento;
- b) diventi titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, su un immobile destinato ad uso abitativo nell'ambito provinciale di cui alla lettera c) del'art. 5;
- c) perde i requisiti previsti per l'assegnazione di cui all'art. 5 lettera d);
- d) trasferisce volontariamente altrove la residenza o abbandona volontariamente l'alloggio per un periodo superiore a tre mesi, salva preventiva autorizzazione del Comune;
- e) si rende moroso per un periodo superiore a tre mesi;
- f) non produce la documentazione richiesta in sede di rinnovo contrattuale, salvo che la mancata o incompleta produzione di documentazione sia involontaria, in quanto dipendente da particolari condizioni dell'assegnatario, quali invalidità, anzianità, analfabetismo o altre particolari gravi cause;
- g) cede, in tutto o in parte, l'alloggio a terzi o ne muta la destinazione d'uso;
- h) apporta modificazioni all'alloggio non autorizzate dal Comune, ai locali accessori, agli impianti od apporta innovazioni arbitrarie in locali o spazi di uso comune o danneggia in qualsiasi modo l'immobile o le parti comuni dell'edificio o ne impedisce l'utilizzazione prevista;
- i) adotta comportamenti penalmente perseguibili, viola gravemente e ripetutamente le norme di civile convivenza contenuta nelle regolamentazioni, usi l'alloggio per scopi illeciti od immorali.

Per il procedimento di decadenza il Comune comunica all'assegnatario con lettera raccomandata le documentate motivazioni per la decadenza e gli assegna un termine non

superiore a dieci giorni per la presentazione di deduzioni scritte e documentate, preso atto delle quali il Comune esprime il proprio definitivo parere sulla decadenza. In caso di conferma definitiva, il Comune pronuncia la decadenza dall'assegnazione entro trenta giorni dal ricevimento delle controdeduzioni.

In caso di mancanza di controdeduzioni, il Comune pronuncia la decadenza dall'assegnazione – passati i dieci giorni concessi - entro trenta giorni; in caso di mancato ritiro della raccomandata, pronuncia la decadenza entro trenta giorni dalla comunicazione di compiuta giacenza.

La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto della convenzione.

Il provvedimento di decadenza, che deve contenere un termine per il rilascio non superiore a tre mesi, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

Il provvedimento di decadenza ha carattere definitivo e compete al Comune darne esecuzione nei modi e nei termini di legge.

Nei casi previsti dalla lettera e) il Comune dispone con proprio provvedimento il rilascio dell'alloggio da parte di coloro che lo occupano senza titolo. Se necessario, il Comune provvede, in via di autotutela, al recupero coattivo dell'alloggio occupato. Il provvedimento di rilascio costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474 del codice di procedura civile.

Nei casi previsti dalla lettera f) il comune può disporre inoltre con proprio provvedimento ai sensi dell'art. 21 ter della Legge 7/08/90 n. 241 "(nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") l'ingresso nell'alloggio e l'esecuzione coattiva di interventi di messa in sicurezza, di messa a norma, di esecuzione di ordinanze amministrative o, comunque, necessari ad evitare o eliminare pericoli o danni a persone e cose, se l'assegnatario e gli altri occupanti l'alloggio non ne consentono l'esecuzione.

Art. 24 – OCCUPANTI SENZA TITOLO

Nei casi previsti dalla lettera e) del precedente art. 23 il Comune dispone con proprio provvedimento il rilascio dell'alloggio da parte di coloro che lo occupano senza titolo. Se necessario, il Comune provvede, in via di autotutela, al recupero coattivo dell'alloggio occupato. Il provvedimento di rilascio costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474 del codice di procedura civile.

Il comune dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo: a tal fine diffida preventivamente con lettera raccomandata l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio.

Il provvedimento di rilascio, che deve contenere per l'occupante senza titolo un termine per il rilascio non superiore a trenta giorni, costituisce ai sensi e per gli effetti dell'art. 474 del Codice di Procedura Civile, titolo esecutivo nei confronti di chi occupa l'alloggio.

Il comune può applicare una sanzione pecuniaria così come può richiedere i danni derivanti dalle conseguenze dell'occupazione senza titolo sia all'occupante sia all'assegnatario che abbia ceduto l'alloggio.

Art. 25 - CAMBI DI ALLOGGIO

1 - Ai fini delle eliminazioni delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici, nonchè di disagi abitativi di carattere sociale, è possibile ricorrere a:

- a) programmi di mobilità dell'utenza predisposti dal Comune con apposito bando;
- b) cambi alloggio su richiesta dell'assegnatario, solo in via eccezionale, per ragioni di salute o di opportunità ben documentate.
- c) cambi consensuali di alloggio tra assegnatari.

2 -Il Comune può disporre la mobilità dell'utenza anche qualora venga meno l'esigenza per

il nucleo di disporre di un alloggio privo di barriere architettoniche o per ragioni di tutela della civile convivenza.

Si favoriscono i cambi dai alloggi più grandi a più piccoli in caso di ridimensionamento del nucleo familiare.

Il Comune può disporre in via eccezionale e per ragioni documentate cambi consensuali di alloggio tra assegnatari.

Il nuovo contratto relativo al nuovo alloggio non può modificare la naturale scadenza del contratto precedente.

Art. 26 - RINNOVO DEL CONTRATTO

Il contratto è stipulato a norma della legge 431/1998 e anche secondo il disposto della DGR 43-13697/2010 è valido per un periodo non inferiore ad otto anni (quattro + quattro) da rinnovare non tacitamente alla scadenza dei primi quattro anni.

Alla prima scadenza del contratto, ovvero dopo quattro anni, il Comune di Verbania in quanto locatore ai sensi della Legge 431 art. 3 comma 1 può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi nel caso in cui l'assegnatario senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

Alla scadenza degli otto anni, sei mesi prima della naturale scadenza del contratto, il Comune invia una formale comunicazione all'assegnatario per proporre i termini di rinnovo del contratto o per comunicare le motivazioni del mancato rinnovo.

La parte interpellata deve rispondere formalmente entro sessanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione del Comune. In caso di mancanza di risposta o di mancato accordo sulle nuove condizioni proposte, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Il contratto può essere rinnovato solo se l'assegnatario mantiene tutti i requisiti previsti per l'assegnazione di cui all'art. 5.

Il contratto di locazione non viene rinnovato nel caso l'inquilino sia moroso per più di tre mensilità.

In presenza di piani di rientro in essere sottoscritti prima dei sei mesi antecedenti la naturale scadenza del contratto, il piano di rientro deve essere regolarmente onorato.

Il contratto di locazione non viene rinnovato nel caso in cui si siano registrati in corso di locazione episodi rilevanti di mancata osservanza del regolamento condominiale, reiterata inosservanza del regolamento condominiale, interventi edilizi non autorizzati, morosità che abbia comportato il ricorso alla Magistratura da parte del Comune, mancata occupazione abituale dell'alloggio a prescindere da utenze e affitti pagati.

Il contratto di locazione non viene rinnovato nel caso in cui l'assegnatario si sia trovato in condizioni di mancanza dei requisiti indispensabili per l'accesso e il mantenimento dell'alloggio durante il periodo di locazione.

Art. 27 - DURATA DEL RINNOVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/1998, e secondo quanto previsto dalla DGR 43-13697/2010 la durata del primo rinnovo dopo gli otto anni iniziali dovrà essere di tre anni, eventualmente rinnovabili – secondo le condizioni e le modalità previste al precedente articolo 26 per un ulteriore periodo non inferiore a due anni.

Art. 28.– VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno dopo l'esecutività della delibera di Consiglio Comunale di Verbania che lo approva.

Art. 29 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento decade in tutto o in parte qualora intervenga una legge nazionale o regionale o qualsiasi altra normativa nazionale o regionale che riguardi in toto o su specifici aspetti l'edilizia agevolata. Le variazioni che ne potrebbero derivare – se di minima entità e tali da non incidere sull'impianto generale del Regolamento stesso – possono essere recepiti in via transitoria prima dell'approvazione di un nuovo Regolamento con atto specifico adottato dalla Giunta Municipale.

Art. 30 - DELEGA ALLA GESTIONE

Il Comune di Verbania può delegare in tutto in parte la gestione degli alloggi di edilizia agevolata di sua proprietà ad un gestore terzo. In questo caso, il presente Regolamento resta valido, intendendosi che responsabilità e competenze così come definite dai singoli articoli debbano intendersi a carico del gestore e non del Comune secondo gli accordi intervenuti tra gli stessi.