



# COMUNE DI CASTELLARANO

Provincia di Reggio Emilia

---

## **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

## **INDICE**

- Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento;**
- Art. 2 - Requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica;**
- Art. 3 - Modalità per l'assegnazione;**
- Art. 4 - Contenuti e modalità di presentazione delle domande;**
- Art. 5 - Criteri di priorità per l'assegnazione degli alloggi;**
- Art. 6 - Istruttoria delle domande;**
- Art. 7- Formazione, pubblicazione e aggiornamento della graduatoria generale aperta;**
- Art. 8 - Commissione per la formazione della graduatoria generale aperta;**
- Art. 9 - Graduatorie speciali per l'assegnazione;**
- Art. 10 - Verifica della permanenza dei requisiti prima dell'assegnazione degli alloggi;**
- ART. 10 BIS - Tipologie di contratti di locazione e concessione amministrativa;**
- Art. 11 - Disponibilità degli alloggi da assegnare ;**
- Art. 12 - Assegnazione e standard degli alloggi;**
- Art. 13 - Scelta e consegna dell'alloggio;**
- Art. 14 - Sistemazioni provvisorie per particolari emergenze abitative;**
- Art. 14 BIS - Gestione problematiche di occupazione illegale e cause di esclusione da procedura di assegnazione alloggi ERP;**
- Art. 14 TER – Decadenza e sanzioni per mancato rilascio dell'alloggio;**
- Art. 14 QUATER – Sospensione della dichiarazione di decadenza;**
- Art. 15 - Disposizioni per la determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle modalità per il calcolo e l'applicazione dei canoni ERP. Oggetto e finalità;**
- Art. 16 - Requisiti del reddito del nucleo avente diritto negli alloggi di edilizia residenziale pubblica;**
- Art. 17 - Disposizioni generali e applicative**
- Art. 18 - Nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione;**
- Art. 19 - Azioni di mitigazione;**
- Art. 20 - Sottrazione patrimonio ERP;**
- Art. 21 - Percorsi di accompagnamento;**
- Art. 22 - Determinazione del canone di locazione degli alloggi ERP;**
- Art. 23 - Fascia di protezione;**
- Art. 24 - Fascia di accesso;**
- Art. 25 - Fascia di permanenza;**
- Art. 26 - Maggiorazione del canone;**
- Art. 27 - Calcolo del canone oggettivo;**
- Art. 28 - Decorrenza e aggiornamento del canone;**
- Art. 29 - Variazione del canone;**
- Art. 30 - Monitoraggio;**
- Art. 31 – Disposizioni transitorie e finali;**
- Art. 32 - Entrata in vigore**

**ALLEGATO a) al regolamento per l'assegnazione di alloggi ERP**

## **Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento**

1. Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina dell'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) siti nel territorio comunale, come definiti dall'art. 20 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 d'ora in avanti denominati con l'acronimo Erp, siti nel territorio comunale.

## **Art. 2 - Requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica**

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati ai nuclei aventi diritto in possesso dei requisiti definiti dall'art. 15 della Legge Regionale 08 agosto 2001 nr. 24 e successive modificazioni e dalla Legge n.76/2016 "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze", in possesso dei requisiti previsti all'art.15 commi 1 e 2 della medesima normativa.

2. I requisiti devono essere posseduti al momento della domanda o dell'ultimo aggiornamento nonché al momento dell'assegnazione.

3. La composizione del nucleo familiare che può fare domanda è stabilita dalla Legge Regionale 08 agosto 2001 nr. 24 art. 24 comma 4 e successive modificazioni.

Per nucleo familiare si intende:

a) Nucleo familiare costituito i familiari costituiti 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. I minori in affidamento all'interno dei nuclei familiari sono equiparati a quelli adottivi e naturali. Le Unioni civili e le convivenze, così come disciplinate dalla Legge n. 76 del 20/05/2016, accedono all'E.R.P in condizioni di parità con le coppie legate da vincolo di matrimonio;

b) Nucleo di persone anche non legate da vincoli di parentela ed affinità, qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale forma di convivenza anagrafica deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa del nucleo, essere stata instaurata almeno due anni prima dalla data di presentazione della domanda di accesso all'E.R.P..

4. Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili

4.1) il nucleo avente diritto non deve essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto uso abitazione, su un alloggio ubicato nell'ambito della provincia di Reggio Emilia la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a due volte la tariffa della categoria A2, classe I, calcolata nel comune di Castellarano, considerando la zona censuaria più bassa;

4.2) fatto salvo quando previsto al punto 4.1), il nucleo avente diritto non deve essere titolare, anche pro quota, di diritti di proprietà, usufrutto uso o abitazione, su uno o più immobili urbani ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale complessiva rivalutata sia superiore a 3,5 volte la tariffa della categoria A/2, classe del comune di Castellarano, considerando la zona censuaria più bassa;

4.3) è ammesso il diritto pro quota su un immobile, il quale comunque, se trattasi di alloggio, non dia luogo alla disponibilità del medesimo, purché esso non sia superiore al 50% e fatta salva comunque la rendita catastale di cui alle lett. 4.1) e 4.2.);

4.4) qualora il diritto pro quota sia relativo a più immobili, fermo restando la condizione della disponibilità di cui al punto 4.3), esso complessivamente non deve superare la rendita catastale di cui alle lettere 4.1 e 4.2). In caso si immobili ubicati in province diverse, prevale il criterio di cui alla lettera 4.2);

4.5) nei casi di cui alle lettere 4.1) e 4.2), la rendita catastale complessiva rivalutata è elevata a 5 volte la tariffa, qualora la titolarità di un diritto reale da parte del richiedente si riferisca all'immobile assegnato alla controparte in sede di separazione legale o di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso.

4.6) Per i cittadini titolari di proprietà la cui la cui rendita catastale superi i limiti fissati per l'accesso ma che possono documentare che la stessa proprietà è sottoposta a provvedimento di pignoramento per vendita immobiliare, si intende assolto il requisito di cui al punto 4, proprietà ex art. 15 legge

regionale 24/01 e s.m.i;

5. Assenza di precedenti assegnazioni o contributi:

5.1) assenza di precedenti assegnazioni di alloggi erp cui è seguito il riscatto o l'acquisto ai sensi della legge 513/77 o della legge 560/93 o di altre disposizioni in materia di cessioni di alloggi erp;

5.2) 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.

6. Ogni cittadino inserito nella graduatoria, può appartenere ad un unico nucleo familiare richiedente.

7. Per quanto attiene le norme sulla composizione del nucleo familiare, fatto salvo il rispetto della disciplina di cui all'art. 24 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24, in caso di coniugi separati di fatto con diversa residenza anagrafica, questi, ai sensi della disciplina sull'I.S.E., farà parte del nucleo familiare richiedente l'assegnazione di alloggio E.R.P.;

8. E' indicato nella domanda un unico coniuge, in deroga a quanto previsto nel comma precedente, qualora sussista un qualsiasi provvedimento di un'autorità giurisdizionale o di altra autorità in materia di Servizi Sociali, che dichiarino la necessità della condizione di separazione di fatto, in assenza di una separazione giudiziale o legale dei coniugi a loro tutela o a tutela dei figli minori di questi. Parimenti qualora si dimostri che dopo la separazione legale o giudiziale il coniuge non ha ancora abbandonato l'alloggio, per impossibilità a ricercare altra soluzione abitativa, sarà accettata la domanda di accesso alla graduatoria presentata da uno solo dei coniugi.

9. Ai fini dell'accesso all'E.R.P. il minore che si trovi in affidamento preadottivo fa parte del nucleo familiare dell'affidatario, ancorché risulti nella famiglia anagrafica del genitore. E' concessa facoltà alla famiglia affidataria di inserire nella domanda di assegnazione alloggio E.R.P. il minore in affidamento residenziale temporaneo ai sensi dell'art. 2, della legge 4 maggio 1983 n. 184 e successive modificazioni. In caso di affidamento temporaneo diurno tale facoltà è riconosciuta al genitore naturale.

10. Con riferimento a quanto previsto dalla Legge Regionale 08 agosto 2001 n. 24 art. 30 comma 2 lettera a), ovvero che il soggetto precedentemente dichiarato decaduto per morosità non possa presentare nuova domanda di ERP per 2 anni o fino a quando la condizione di morosità permane, fa eccezione il caso in cui il soggetto stesso rientri nelle casistiche previste dal DM del 14/05/2014 (morosità incolpevole).

### **Art. 3 - Modalità per l'assegnazione**

Il Comune assegna gli alloggi di erp mediante la formazione di una graduatoria aperta, ai sensi dell'art. 25, 1° comma, lett. b) della l. r. 8 agosto 2001, n. 24 e secondo le procedure definite nei successivi articoli del presente regolamento. Il comune dà massima diffusione delle modalità di presentazione delle domande tramite apposito avviso sul sito internet istituzionale e sull'albo pretorio on line.

### **Art. 4 - Contenuti e modalità di presentazione delle domande**

1. La domanda e i relativi aggiornamenti dovranno contenere:

a) la cittadinanza, nonché la residenza del richiedente e/o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;

b) la composizione del nucleo corredata dai caratteri anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente;

c) il reddito complessivo del nucleo indicando il valore I.S.E.E. del nucleo familiare mediante dichiarazione sostitutiva unica aggiornata e con riferimento all'ultima certificazione dei redditi in possesso del richiedente;

d) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;

e) ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;

- f) il luogo in cui dovranno farsi al richiedente tutte le comunicazioni relative alla domanda ed al suo esito;
- g) la eventuale documentazione da allegare alla domanda.
2. Nel modulo di domanda è contenuto un questionario cui ciascun richiedente, per le parti che lo interessano, è tenuto a rispondere, formulato con preciso riferimento alle condizioni soggettive ed oggettive di cui all'art. 5 del presente regolamento, il cui possesso dà diritto all'attribuzione dei relativi punteggi.
3. Con la firma apposta in calce alla domanda il richiedente rilascia responsabilmente una dichiarazione in cui attesta di trovarsi nelle condizioni soggettive ed oggettive indicate nella domanda medesima.
4. In particolare il richiedente, utilizzando la specifica parte del modulo di domanda, deve dichiarare, nei modi e per gli effetti di cui al D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, che sussistono a suo favore i requisiti soggettivi stabiliti nell'art. 2 del presente regolamento;
5. La domanda di assegnazione, in competente bollo, può essere presentata esclusivamente nel periodo e con le modalità fissate nel successivo art. 7 del presente regolamento.
6. Eventuali modifiche od integrazione relative al contenuto della domanda o a nuove e/o diverse condizioni sopravvenute potranno essere presentate dal richiedente con apposita richiesta, in carta libera, con le stesse modalità e procedure previste per la presentazione della domanda facendo riferimento alla domanda già presentata.
7. In caso di decesso del richiedente, di separazione, o di divorzio, nonché di cessazione della stabile convivenza è consentito il subentro nella domanda dei componenti indicati nella domanda stessa, secondo l'ordine ivi indicato, su richiesta dei soggetti interessati.
8. Qualora il subentro di cui al precedente comma 8, accertato in sede di assegnazione, comporti modifiche in diminuzione del punteggio, la procedura di assegnazione viene sospesa e la domanda aggiornata col diverso punteggio viene inserita nel successivo aggiornamento di graduatoria.
9. Trascorsi 3 anni dalla data di presentazione della domanda o dalla data dell'ultimo aggiornamento apportato alla stessa, il richiedente che non ha reiterato o modificato la domanda, (nell'arco dei tre anni di validità della stessa), decade dal diritto di permanenza nella graduatoria. Gli uffici comunali, al momento della consegna della domanda o della richiesta di integrazione, rilasciano ricevuta che attesti la data di scadenza prevista.

#### **Art. 5 - Criteri di priorità per l'assegnazione degli alloggi**

Gli alloggi Erp vengono assegnati secondo l'ordine di graduatoria generale, in via ordinaria, sulla base dei punteggi attribuiti sulla base di:

- A) **Condizioni oggettive** (Riferite alla condizione abitativa del nucleo familiare del richiedente, sistemazione precaria, disagio abitativo, sfratto o inadeguatezza dell'alloggio)
- B) **Disagio economico** (Situazione economica del nucleo del richiedente valutata in termini di ISEE, incidenza del canone di locazione sul reddito familiare)
- C) **Condizioni soggettive** (riferite al nucleo familiare del richiedente: anziani, giovani, invalidi, famiglie monogenitoriali, permanenza sul territorio)

Come indicati nell'allegato a) che forma parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

#### **Art. 6 - Istruttoria delle domande**

1. L'istruttoria delle domande presentate per l'assegnazione di alloggi di erp e la relativa attribuzione dei punteggi, sulla base dei criteri di priorità per l'assegnazione di cui al precedente articolo 5, viene effettuata dall'Ufficio preposto.

2. L'esame dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive in relazione alla corrispondenza tra atti, stati e fatti e quanto autocertificato può comportare:

a) l'attribuzione d'ufficio, in sede istruttoria per l'inserimento della domanda in graduatoria, di condizioni di punteggio 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 Castellarano;

b) l'attribuzione di condizione di punteggio maggiormente favorevole al richiedente, in caso di condizioni di punteggio incompatibili, ai sensi del vigente Regolamento;

c) 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 a condizione che la richiesta degli interessati sia effettuata entro il termine dell'aggiornamento della graduatoria.

Qualora l'evento sia rilevato durante l'istruttoria della domanda si procederà d'ufficio all'aggiornamento della stessa a condizione che la modificazione del nucleo familiare sia intervenuta entro il termine di scadenza dell'aggiornamento.

3. E' cura e responsabilità dei richiedenti comunicare al Comune ogni variazione di domicilio per eventuali comunicazioni in ordine all'istruttoria della domanda, all'esito della medesima e all'invito a presentarsi presso gli uffici preposti per le verifiche dei requisiti e delle condizioni di punteggio in sede di presentazione della domanda ed in sede di 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.

4. Le domande che risultino formalmente non corrette possono essere regolarizzate. I cittadini richiedenti vengono a tal fine invitati a provvedere nei termini previsti dalla comunicazione, effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o con i mezzi telematici consentiti dalla legge e dai regolamenti, all'ultimo domicilio conosciuto. La non ricezione della comunicazione non può essere imputata a responsabilità del Comune.

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 Comune nei termini prefissati, la domanda viene esclusa dalla graduatoria, qualora la regolarizzazione non possa essere effettuata d'ufficio.

5. In sede di reiterazione della domanda in scadenza (vedi art. 4 punto 9) è fatto obbligo al richiedente di dichiarare che la situazione eventualmente già documentata in precedenza, non ha subito modificazioni e che pertanto la documentazione stessa può essere recuperata internamente.

6. E' facoltà degli uffici e della Commissione di cui al successivo art. 8, sia in sede di istruttoria delle domande che di formazione delle graduatorie, compiere ogni accertamento ed acquisire ogni documentazione o elemento utile, anche integrativo, atto a comprovare la reale situazione dichiarata o documentata dal richiedente.

#### **Art. 7- Formazione, pubblicazione e aggiornamento della graduatoria generale aperta.**

1. La Commissione di cui al successivo art. 8, acquisita l'eventuale documentazione ed eseguiti gli eventuali accertamenti di cui al precedente art.6, valida i punteggi assegnati dall'ufficio preposto al termine dell'istruttoria delle domande ed eventualmente a seguito di controdeduzioni, esamina le domande per le quali il Comune ha chiesto la verifica e redige la graduatoria generale, secondo le procedure definite nel presente regolamento.

2. In caso di parità di punteggio, la successione in graduatoria sarà così determinata: prima i richiedenti residenti nel Comune ordinati per l'anzianità di residenza nel Comune di Castellarano, poi i richiedenti con attività lavorativa nel Comune non residenti ordinati secondo la data di presentazione della domanda, in caso di ulteriore parità il sorteggio.

3. I richiedenti per i quali l'accertamento non sia definito entro il termine di formazione della graduatoria generale, vengono collocati, con riserva, nella posizione di punteggio derivante dalle condizioni risultanti dalla domanda per la quale è in corso l'accertamento. Tale riserva verrà sciolta al momento della conclusione dell'accertamento e, pertanto, fino a tale data non si potrà procedere ad alcuna assegnazione a favore dei predetti richiedenti. Nell'ipotesi che, a seguito dell'accertamento, il punteggio risulti diverso da quello come sopra attribuito, i richiedenti verranno inseriti nella graduatoria generale vigente al momento con il punteggio loro spettante.

4. Le domande ammesse nella graduatoria iniziale, a seguito dell'applicazione del presente regolamento, alle quali non è seguita l'assegnazione di un alloggio di ERP, entreranno di diritto nelle graduatorie successive unitamente alle nuove domande. Pertanto le domande escluse dalla graduatoria e le domande scadute ai sensi dell'art. 4 punto n.9, non entreranno nel successivo aggiornamento.

5. La graduatoria generale è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune secondo le modalità prescritte dall'art.32 c.1 della L.18 giugno 2010 n.69, per 30 giorni consecutivi e pubblicata sul sito web dell'Ente; per problemi legati al **codice in materia di protezione dei dati personali** d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e noto comunemente anche come “ Testo unico sulla privacy “, non vengono riportati i nominativi degli utenti per intero, ma viene indicato il n. di protocollo assegnato al momento della presentazione della domanda, il cittadino viene informato di ciò al momento della presentazione della domanda.

6. Qualora, successivamente alla pubblicazione della graduatoria, dovesse risultare una errata attribuzione di punteggio alla quale consegua la collocazione del richiedente in posizione utile per l'assegnazione dell'alloggio, l'Ufficio preposto, in sede di autotutela amministrativa, provvede a comunicare all'interessato che la posizione in graduatoria è dovuta ad errore nell'attribuzione del punteggio richiesto, assegnando un termine di 10 giorni per l'eventuale produzione di controdeduzioni, decorso il quale il dirigente dell'Ufficio preposto, determina con provvedimento definitivo la nuova collocazione in graduatoria.

Nelle more dell'esame di eventuali controdeduzioni presentate, il Comune prosegue l'attività di assegnazione degli alloggi in base alla graduatoria vigente.

7. L'aggiornamento della graduatoria generale viene effettuato annualmente, di norma entro la fine del mese di Luglio, con riferimento alle domande e richieste di integrazioni presentate nel periodo dal 01 Febbraio fino al 31 Maggio di ciascun anno e viene approvato con determinazione dirigenziale.

#### **Art. 8 - Commissione per la formazione della graduatoria generale aperta**

1. La graduatoria generale aperta è formata da una Commissione, nominata dal Sindaco e composta da:

- tre rappresentanti del Comune/Unione Tresinaro Secchia, di cui uno con funzioni di Presidente;
- due rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari designati d'intesa dalle medesime.

2. Per ogni componente della Commissione il Sindaco nomina un supplente designato contestualmente al membro effettivo.

3. La Commissione può regolarmente funzionare quando sono nominati almeno tre componenti, uno dei quali sia Presidente, sulla base delle designazioni che dovranno pervenire entro 30 giorni dalla richiesta del Sindaco.

4. La Commissione elegge nel proprio seno il Vicepresidente.

5. Le riunioni sono valide con la presenza della metà dei componenti già nominati. Le deliberazioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

6. La Commissione resta in carica sino al rinnovo degli organi comunali.

7. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un addetto dell'ufficio che cura l'istruttoria assegnazione alloggi erp.

#### **Art. 9 - Graduatorie speciali per l'assegnazione**

I richiedenti appartenenti ai gruppi sociali definiti ai punti C.2 (nucleo con presenza di anziani oltre i 65 anni non autosufficienti), C.3 (nuclei con presenza di portatori di handicap), di cui all'allegato relativo ai criteri di cui all'art. 5 del presente regolamento, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale, vengono collocati d'ufficio dal Comune nelle eventuali graduatorie speciali, ai fini della

individuazione degli alloggi privi di barriere architettoniche.

#### **Art. 10 - Verifica della permanenza dei requisiti prima dell'assegnazione degli alloggi**

1. In sede di assegnazione il Comune procede alla verifica della permanenza dei requisiti previsti e delle condizioni riconosciute per l'assegnazione.
2. A tal fine il Comune provvede a richiedere o acquisire d'ufficio l'idonea documentazione e ad effettuare i necessari accertamenti e controlli.
3. In caso di esito negativo, che comporti la cancellazione dalla graduatoria o riduzione del punteggio, il Comune provvede, ai sensi e con le modalità previste dall'art. 10 bis della legge 241/1990 e s.m.i., a comunicare all'interessato i motivi di tale esito. Lo scorrimento della graduatoria per l'assegnazione avviene nel rispetto della procedura di cui al presente articolo.
4. Il Comune comunica alla Commissione preposta i casi accertati di mancanza di requisiti e di condizioni dichiarate nella domanda, o di mutamento di condizioni soggettive ed oggettive con eventuale modificazione della posizione nella graduatoria, in occasione del successivo aggiornamento della graduatoria.

#### **ART. 10 BIS - Tipologie di contratti di locazione e concessione amministrativa**

1. I rapporti con gli inquilini di alloggi ERP sono regolati dalle seguenti tipologie di contratti, configurate in relazione alle diverse caratteristiche dell'assegnazione:
  - contratto di locazione;
  - contratto di locazione legato alla mobilità degli assegnatari;
  - concessione amministrativa provvisoria ai sensi dell'art. 14;

#### **Art. 11 - Disponibilità degli alloggi da assegnare**

1. Il comune acquisisce dall'ente gestore, secondo le modalità previste dalla convenzione Comune-Acer, l'elenco degli alloggi assegnabili intendendosi tali gli alloggi di nuova costruzione quelli liberatisi da precedenti assegnatari e quelli disdettati. A tal fine l'ente gestore è tenuto a comunicare di volta in volta, all'amministrazione comunale la disponibilità degli alloggi pronti e idonei all'assegnazione, corredata delle informazioni necessarie all'avvio della procedura di assegnazione.
2. Per gli alloggi di nuova costruzione o in corso di recupero l'ente attuatore è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune la data presunta di ultimazione dei lavori e quella della effettiva disponibilità degli alloggi stessi.

#### **Art. 12 - Assegnazione e standard degli alloggi**

1. Il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto secondo l'ordine stabilito nella graduatoria generale aperta e suoi aggiornamenti, nonché nelle graduatorie speciali.
2. Il Comune effettua l'assegnazione degli alloggi ai nuclei aventi diritto in base alla dimensione dell'alloggio, rapportata al numero dei componenti il nucleo familiare, individuando le varie tipologie di standard abitativo, come indicato dall'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975 che prevede: *“per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a metri quadrati 14, per i primi 4 abitanti, e metri quadrati 10 per ciascuno dei successivi”*.
3. In caso di assegnazione a nucleo in cui sia presente una donna in stato di gravidanza, attestato da certificato medico, lo standard abitativo è individuato tenendo conto di una persona in più. Tale criterio è esteso ai nuclei in cui si siano verificati accrescimenti per effetto di adozioni o di affidamenti preadottivi.
4. Il Comune può effettuare, con provvedimenti motivati, assegnazioni in deroga, qualora le caratteristiche dei nuclei richiedenti in graduatoria e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentano soluzioni valide né ai fini dell'uso del patrimonio pubblico né ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più grave connotazione di bisogno.

#### **Art. 13 - Scelta e consegna dell'alloggio**



1. Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di effettiva disponibilità degli alloggi, informa dell'assegnazione gli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando d'intesa con l'ente gestore il giorno ed il luogo per la scelta dell'alloggio.
2. La scelta dell'alloggio, nell'ambito di quelli individuati secondo lo standard abitativo di cui al precedente art. 12, è compiuta dagli assegnatari in base all'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria generale, salvo quanto disposto dal precedente art. 9.
3. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
4. I richiedenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del Comune.
5. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Comune, dichiara la decadenza dall'assegnazione, con la conseguente esclusione dalla graduatoria.
6. In caso di rinuncia ritenuta giustificata, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che si rendano successivamente disponibili.
7. L'ente gestore, sulla base della scelta dell'alloggio, provvede alla convocazione degli assegnatari per la stipulazione del contratto di locazione, per la consegna dei relativi regolamenti e per la successiva consegna dell'alloggio.
8. L'assegnatario che, previa diffida dell'ente gestore, non sottoscrive il contratto di locazione e non provveda ad assumere in consegna l'alloggio, è dichiarato decaduto dall'assegnazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 24/2001, con conseguente esclusione dalla graduatoria.
9. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni e, se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro sessanta giorni dalla consegna, salvo proroga concessa dal Comune su motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 24/2001 e la conseguente esclusione dalla graduatoria.

#### **Art. 14 - Sistemazioni provvisorie per particolari emergenze abitative**

1. Il Sindaco può destinare una quota non superiore al 30 % degli alloggi di erp, annualmente disponibili, alla sistemazione provvisoria di nuclei che si trovino in particolari situazioni di emergenza abitativa, quali:
  - nuclei colpiti da provvedimento esecutivo di rilascio dell'alloggio, che non sia stato intimato a seguito di annullamento, decadenza dall'assegnazione o risoluzione del contratto di un alloggio di erp, ovvero per inadempienza contrattuale, salvo che gli inadempienti siano soggetti assistiti dall'ente pubblico;
  - nuclei colpiti da calamità pubbliche;
  - sistemazione di profughi di cui alla legge 26 dicembre 1981, n. 763;
  - trasferimento di appartenenti alle forze dell'ordine, alle forze armate ed al corpo degli agenti di custodia;
  - altre gravi o particolari situazioni individuate dal Sindaco, tra cui quelle di persone vittime di maltrattamenti o violenza sessuale all'interno del nucleo familiare.
2. La sistemazione provvisoria non può di norma eccedere la durata di due anni ed è soggetta al canone di cui all'art. 35 della L.R. n. 24/2001. In ogni caso è richiesta la sussistenza dei requisiti previsti per l'accesso all'erp, salvo il requisito del reddito, il cui limite è quello fissato per la permanenza nell'erp ai sensi dell'art. 30, 1° comma, lett. f) della L.R. n. 24/2001.
3. Alla scadenza del periodo di sistemazione provvisoria, il Comune può provvedere all'assegnazione, previa verifica dei requisiti di cui all'art. 2. del presente regolamento. Qualora non si proceda all'assegnazione, l'alloggio deve essere rilasciato in base a provvedimento del Sindaco ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 24/2001.

#### **ART. 14 BIS - Gestione problematiche di occupazione illegale e cause di esclusione da procedura di assegnazione alloggi ERP.**

1. Il Comune, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 34 della Legge Regionale n. 24/01, persegue le occupazioni illegali degli alloggi ERP, siano esse abusive o senza titolo.
2. Nel caso delle occupazioni abusive, con effrazione, il Comune e/o l'ente gestore sollecitano l'intervento degli organi di polizia. Il Comune, in caso di mancato rilascio dell'alloggio, invia all'occupante abusivo formale diffida a rilasciare l'alloggio entro 15 giorni dal ricevimento della stessa e procede contestualmente ad inoltrare querela contro gli occupanti abusivi, ai sensi dell'Art. 633 del C.P..
3. Coloro che occupano illegalmente un alloggio ERP non possono presentare domanda di assegnazione alloggio.
4. Coloro che sono stati sfrattati da alloggio ERP o di edilizia agevolata a causa di morosità sono esclusi dalla procedura di assegnazione a meno che non abbiano provveduto al pagamento totale dei debiti pregressi.
5. Gli assegnatari di alloggio ERP o componenti di nucleo assegnatario sono esclusi dalla procedura di assegnazione di altri alloggi ERP e pertanto non possono presentare domanda. Parimenti coloro che, anche successivamente alla presentazione della domanda, siano diventati, ai sensi dell'art. 27, commi 1 e 3 della L.R. n. 24/01, componenti di un nucleo familiare al cui interno vi sia un assegnatario ERP, sono esclusi dalla procedura di assegnazione e pertanto non possono presentare domanda.
6. Sono esclusi dalla procedura di assegnazione di alloggi ERP coloro che, all'interno di alloggi di proprietà pubblica, siano incorsi in comportamenti elencati all'Art. 30, comma 1 punti a) b) c) e d) della L.R. 24/2001, o si siano resi inadempienti rispetto al regolamento d'uso degli alloggi.
7. La verifica della situazione debitoria dei richiedenti che si siano resi morosi in situazione di concessione di alloggi pubblici o siano stati sfrattati per morosità da alloggi di ERP o di edilizia agevolata gestita dal Comune o da ACER, viene effettuata alla data della verifica dei requisiti di cui all'art. 10 comma 2.

#### **Art. 14 TER – Decadenza e sanzioni per mancato rilascio dell'alloggio**

1. Nei casi di inosservanza delle norme di cui all'art. 30 della L.R. 24/01, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione.
2. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma di euro 500.
3. In caso di procedimenti di decadenza avviati per le cause di cui all'art. 30 comma 1 lettera a) con riferimento all'abbandono dell'alloggio sono ritenuti gravi motivi che giustificano l'assenza, situazioni legate a necessità socio-sanitarie del richiedente o di suoi famigliari che richiedano la permanenza in strutture sanitarie o riabilitative e di questo sia presentata apposita documentazione.
4. In caso di Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) parziale non regolarizzata nei termini indicati all'assegnatario con l'avvio del procedimento di decadenza, in analogia a quanto previsto dalla L.R. 24/2001 art. 30 per le decadenze emanate per omissione di documentazione, si prevede il rilascio a 365 giorni dalla data di emissione del provvedimento.
5. Con riferimento a quanto previsto dalla L.R. 24/01 art. 30 comma 5bis in merito a decadenze emanate per superamento dei limiti ISEE per la permanenza, (*"Su istanza dell'interessato, il Comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1 lettera f), qualora il reddito del nucleo avente diritto, nell'anno successivo a quello dell'accertamento, sia rientrato entro il limite per la permanenza, per il venir meno dei fattori straordinari che avevano prodotto il superamento del medesimo limite. In tali casi il Comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati."*) al fine dell'ottenimento della revoca del provvedimento, non saranno considerati "fattori straordinari":
  - l'uscita dal nucleo familiare di uno o più componenti,
  - la riduzione del patrimonio mobiliare a seguito dell'acquisto di bene immobile a favore di un componente del nucleo familiare assegnatario o di altro parente sino al 4° grado.
6. Con riferimento all'art. 30 comma 1 lettera e) della citata L.R. 24/01 si precisa che si procederà

all'emanazione della decadenza anche nel caso in cui l'immobile oggetto di contestazione sia stato intestato ad un componente del nucleo familiare assegnatario o di altro parente sino al 4° grado.

#### **Art. 14 QUATER – Sospensione della dichiarazione di decadenza**

1. Il provvedimento di decadenza può essere sospeso per un termine massimo di 12 mesi, entro il quale occorre assumere la determinazione circa la prosecuzione o l'archiviazione del provvedimento, nei seguenti casi:

- Nuclei costituiti da anziani ultra sessantacinquenni senza rete parentale valida di supporto;
- Nuclei con minori seguiti dai servizi;
- Nuclei familiari seguiti dai servizi socio sanitari o con gravi problematiche di tipo socio sanitario.
- Nuclei che siano in grado di attestare in modo documentato, in seguito alla contestazione preventiva all'emissione del provvedimento di decadenza, il reperimento di altra sistemazione abitativa della quale entreranno materialmente in possesso entro 12 mesi dalla data della contestazione stessa, sottoscrivendo il relativo impegno al rilascio.

2. In casi del tutto eccezionali (es. famiglie con grandi anziani – ultra settantacinquenni - con soggetti portatori di gravi patologie, con grandi invalidi; famiglie con persone seguite dai servizi sociali con gravi problematiche di tipo socio sanitario) nei quali il rilascio dell'alloggio sia di grave danno sia psicologico che materiale per il soggetto debole presente nel nucleo familiare, previo parere della Commissione per l'assegnazione degli alloggi di cui all'art. 8, il Dirigente preposto, acquisita la necessaria documentazione, può sospendere l'esecuzione dei provvedimenti di decadenza limitatamente alla parte relativa al rilascio coattivo dell'alloggio.

#### **Art. 15 – Disposizioni per la determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle modalità per il calcolo e l'applicazione dei canoni ERP. Oggetto e finalità.**

Le seguenti disposizioni, vengono emanate sulla base dei seguenti presupposti normativi:

- L.R. n. 24 del 08 agosto 2001 e s.m.i., a oggetto: "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo;
- deliberazione assembleare Regione Emilia Romagna n. 15 del 09 giugno 2015, avente ad oggetto: "Specificazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP, di cui all'art. 15 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24, e metodologia per il calcolo dei canoni di ERP.";
- deliberazione di Giunta regionale n. 894 del 13 giugno 2016, avente ad oggetto: "Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle modalità per il calcolo e l'applicazione dei canoni ERP.";
- deliberazione di Giunta regionale n. 739 del 31 maggio 2017, avente ad oggetto: "Correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp definita dalla DGR 894/2016."

#### **Art. 16 – Requisiti del reddito del nucleo avente diritto negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 15, comma 1, lettera e) della L.R. n. 24 del 2001e s.m.i.)**

Il requisito del reddito di articola in 2 componenti: L'ISEE e il patrimonio mobiliare.

##### **1. Accesso:**

- Il valore ISEE per l'accesso non deve essere superiore a **17.154,00 euro**.
- Il valore del Patrimonio mobiliare **per l'accesso** non deve essere superiore a **35.000,00 euro**.

##### **2. Permanenza:**

- Il valore ISEE per la permanenza non deve essere superiore a **24.016,00 euro**.
- Il valore del Patrimonio mobiliare **per la permanenza** non deve essere superiore a **49.000,00 euro**.

Per verificare il rispetto dei valori patrimoniali sopra indicati, al Patrimonio mobiliare riportato nell'ISEE, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n. 159/2013, si deve applicare la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

### **Art. 17 Disposizioni generali e applicative**

Ai fini dell'accesso e della permanenza nell'Erp, **entrambi i valori**, ISEE e Patrimonio mobiliare, devono essere rispettati, in quanto il superamento anche di uno solo dei due limiti comporta la perdita del requisito per conseguire l'assegnazione dell'alloggio Erp o determina la decadenza dall'assegnazione per perdita del requisito del reddito.

#### **Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico:**

- l'ISEE di riferimento è quello calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 (ossia quello rilasciato al nucleo familiare a cui il soggetto o nucleo richiedente appartiene);
- il Patrimonio mobiliare è quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente (non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE). A tale valore, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. 159/2013, verrà applicata la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa e riferita al solo nucleo richiedente.

Nel caso di specie, si deve fare riferimento alla DSU – Dichiarazione Sostitutiva Unica, che precede il rilascio della certificazione ISEE.

La L.R. n. 24/2001 e s.m.i. (art. 24, comma 2) stabilisce che i requisiti per l'accesso e la permanenza devono essere posseduti:

- al momento della presentazione della domanda di assegnazione;
- permanere al momento dell'assegnazione;
- permanere nel corso della locazione;

fatto salvo quanto previsto dalla lettera f), comma 1, dell'art. 30, in merito al requisito relativo al reddito.

A tal fine, la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione sono accertate con cadenza annuale (art. 33, comma 1 – L.R. 24/2001).

I limiti per l'accesso relativi all'ISEE e al Patrimonio mobiliare sono applicati:

- nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio Erp in data successiva al 24 giugno 2016 (data di esecutività della DGR n. 894/2016);
- nei confronti di coloro che sono già inseriti nella graduatoria comunale, predisposta in applicazione dei limiti di reddito previsti dalla disciplina regionale.

In sede di accertamento periodico dei requisiti, i limiti per la permanenza relativi all'ISEE e al Patrimonio mobiliare si applicano anche nei confronti di coloro che alla data del 24 giugno 2016 (data di esecutività della DGR n. 894/2016) sono assegnatari di un alloggio Erp, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione di cui al successivo art.19 .

Per i nuclei con componenti disabili si utilizzano le dichiarazioni ISEE rilasciate in conformità a quanto previsto dalle sentenze del Consiglio di Stato nn. 838, 841 e 842 del 2016.

I limiti dell'ISEE e del valore del patrimonio mobiliare sono soggetti a variazione in quanto aggiornati dalla Giunta regionale con cadenza triennale, ai sensi dell'art. 15, comma 2, L.R. n. 24/2001.

### **Art. 18 – Nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione**

#### **Decadenza**

Il procedimento di decadenza è regolato dall'art. 30 della Legge Regionale 24/2001 e s.m.i., che ne definisce gli effetti e la procedura secondo un quadro articolato.

La decadenza dall'assegnazione è disposta con provvedimento comunale nei confronti del nucleo, dopo la contestazione del fatto e il necessario contraddittorio.

Il provvedimento di decadenza, emesso per superamento dei limiti di reddito per la permanenza, comporta i seguenti effetti:

- automatica disdetta del contratto di locazione;
- rilascio dell'alloggio con decorrenza dal 365esimo giorno successivo alla data di dichiarazione di decadenza e, comunque, non oltre la data di scadenza del contratto;
- applicazione del canone concordato di cui all'Accordo territoriale per il Comune di Reggio Emilia, sottoscritto in data 06.11.2003 tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 413/98 e del D.M. 30.12.2002 per il regime concordato.

Se l'assegnatario non rilascia l'alloggio alla data indicata nel provvedimento di decadenza, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, il Comune applica anche una sanzione pari a una maggiorazione del 10% del canone concordato.

#### **Art. 19 - Azioni di mitigazione**

L'istituto della decadenza è disciplinato dall'art. 30 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i..

Ai sensi del comma 5 della predetta disciplina, in coerenza con la DGR 894/2016, solo in via di prima applicazione, la dichiarazione di decadenza è sospesa con provvedimento del Comune per un termine massimo di 2 (due) anni:

A) per i nuclei il cui ISEE o il patrimonio mobiliare superino i requisiti di permanenza al massimo del 10%;

B) per i nuclei con specifici casi di fragilità o vulnerabilità, come risultanti dalla DSU – Dichiarazione Sostitutiva Unica, che precede il rilascio della certificazione ISEE, quali:

- nucleo con presenza di minorenni;
- nucleo con presenza di ultra sessantacinquenni;
- nucleo con presenza di disabili/invalidi;

il cui ISEE o il patrimonio mobiliare superino i requisiti di permanenza al massimo del 20%.

Nei 2 (due) anni di sospensione del provvedimento di decadenza, nei casi sopra indicati è applicato il canone concordato di cui all'Accordo territoriale per il Comune di Reggio Emilia, sottoscritto in data 06.11.2003 tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 413/98 e del D.M. 30.12.2002 per il regime concordato, con una riduzione del 20% rispetto al valore medio del canone concordato.

La sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza è limitata alla prima applicazione della normativa di cui alla DGR n. 894/2016.

Al termine del periodo di sospensione, il Comune, se persiste la condizione di superamento del limite di reddito, dichiara la decadenza dall'assegnazione applicando la disciplina dell'art. 30, L.R. n. 24/2001 oppure, in caso contrario, disporrà l'archiviazione del procedimento per i nuclei che nel corso dei due anni di sospensione, rientrano nei limiti per la permanenza.

#### **Art. 20 - Sottrazione patrimonio Erp**

Per evitare pronunce di decadenza ritenute non sostenibili, il Comune può sottrarre l'alloggio interessato dal patrimonio Erp, in applicazione dell'art. 20, comma 6, che prevede: "Il Comune può destinare alloggi di Erp a un diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo" In tali casi al nucleo familiare verrà applicato il canone di riferimento a seconda della classificazione che verrà data all'alloggio sottratto dall'erp.

#### **Art. 21 - Percorsi di accompagnamento**

In tutti i casi in cui viene pronunciata la dichiarazione di decadenza, il Comune, anche in via sperimentale, può essere supportato, attraverso azioni di accompagnamento, da agenzie/società per l'affitto o per l'abitare già attive o future al fine di rendere più agevole il passaggio per i nuclei interessati dal sistema dell'erp al libero mercato.

#### **Art. 22 – Determinazione del canone di locazione degli alloggi ERP**

Al fine del calcolo del canone di locazione sono fissate le seguenti fasce:

1. **fascia di protezione**, all'interno della fascia di accesso: ISEE pari a 7.500,00 euro;
2. **fascia di accesso**: ISEE da 7.500,01 euro a 17.154,00 euro;
3. **fascia di permanenza**: ISEE da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro.

#### **Art. 23 - Fascia di protezione**

La fascia di protezione è fissata a 7.500,00 euro di valore ISEE.

Il canone è definito da una percentuale dell'ISEE ed è fissato in modo che il rapporto canone/ISEE non superi il 15%, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio.

Il canone così calcolato non può, comunque, essere inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi Erp previsti dalla disciplina regionale (DCR. n. 391/2002 e D.A.L. n. 15/2015) e, quindi, per il Comune di Castellarano, è attualmente stabilito in Euro 47,00/mese, fatti salvi eventuali e successivi aggiornamenti.

Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro, ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza, verrà applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo previsto al successivo art.24.

#### **Art. 24 - Fascia di accesso**

La fascia dell'accesso è compresa tra i 7.500,01 euro e i 17.154,00 euro di valore ISEE.

Nella fascia di accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e al nucleo viene applicato uno sconto sul canone oggettivo applicando una formula lineare con massimo sconto del 50% per ISEE pari a 7.500,01 fino ad arrivare, con interpolazione lineare, a uno sconto massimo del 15% per ISEE pari a 17.154,00.

Se il nucleo assegnatario collocato in tale fascia ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro, ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza, si applica il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza.

Qualora il canone risulti inferiore al canone massimo (nuclei con Isee di 7.500 euro) che viene applicato nella fascia di protezione in base alla percentuale fissata nel presente regolamento il comune applica il canone massimo della fascia di protezione.

#### **Art. 25 - Fascia di permanenza**

La fascia della permanenza è compresa tra i 17.154,01 euro e i 24.016,00 euro di valore ISEE.

Ai nuclei assegnatari che rientrano nella fascia di permanenza viene applicato l'intero canone oggettivo.

#### **Art. 26 - Maggiorazione del canone**

Al canone, determinato secondo quanto previsto ai precedenti articoli, sarà applicata una maggiorazione per gli alloggi:

- con prestazioni energetiche A+, A e B (ex D.A.L. n. 156/2008);
  - di classe energetica da A4 a A1 (ex D.A.L. n. 1275/2015);
- come sotto indicato:
- fascia di protezione e accesso= 10 %;
  - fascia di permanenza = 15%.

#### **Art. 27 - Calcolo del canone oggettivo**

Per calcolare il canone oggettivo dell'alloggio occorre utilizzare i seguenti elementi:

##### **A) Superficie dell'alloggio**

Per superficie dell'alloggio deve intendersi la superficie netta calpestabile, ossia la superficie data dalla dimensione di calpestio dell'alloggio, al netto delle pertinenze, spazi esterni, balconi e terrazzi.

##### **B) Parametri qualitativi dell'alloggio**

1. Livello del piano (solo per piano terra e piano rialzato) ovvero la presenza di ascensore nella scala del fabbricato (escluso il piano terra e piano rialzato);
2. presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
3. presenza di area verde o cortiliva a uso esclusivo dell'assegnatario;
4. anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante come qualificato dall'art. 3, comma 1, del DPR n. 380/2001, lettere c, d, e inferiore a 15 anni (rispetto all'anno di riferimento utilizzato per il calcolo del canone);
5. presenza di doppi servizi;
6. presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato;
7. edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
8. presenza di balcone o terrazzo.
9. qualità posizionale dell'alloggio, in quanto trattasi di abitazione ben servita dai trasporti pubblici, comoda ai servizi alla persona, ecc...

La presenza dei parametri consente di collocare l'alloggio in una delle seguenti fasce:

- bassa (fino a 2 parametri);
- media (da 3 a 5 parametri);
- alta (maggiore di 5).

### **C) Ampiezza demografica del Comune di localizzazione dell'alloggio**

La DGR n. 894/2016 distingue i Comuni in 3 gruppi:

- 1) Comuni fino a 10.000 abitanti;
- 2) Comuni con oltre 10.000 abitanti e Comuni ad Alta tensione abitativa (ATA);
- 3) Comuni Capoluogo.

### **D) Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione**

Il territorio del Comune di Castellarano è suddiviso in due ambiti:

- 1) perimetro del territorio urbanizzato;
- 2) zone periurbana o frazionale.

In considerazione della tipologia dei beneficiari e considerate le modalità di assegnazione, di cui al vigente Regolamento per l'assegnazione e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, in attuazione dell'art. 25 della L.R. 08/08/2001, n. 24 e s.m.i., il Comune di individua i seguenti valori puntuali:

Perimetro territorio urbanizzato zone rurali e frazioni:

	Zone Urbane			Zone periurbana o frazionale		
	Fascia Bassa Euro/Mq	Fascia Media Euro/Mq	Fascia Alta Euro/Mq	Fascia Bassa Euro/Mq	Fascia Media Euro/Mq	Fascia Alta Euro/Mq
Comuni con oltre 10.000 abitanti residenti	42	50	52	33	41	43

Il canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della fascia della precedente tabella per la superficie netta calpestabile dell'alloggio.

Per superficie dell'alloggio deve intendersi la superficie netta calpestabile, ossia la superficie data dalla dimensione di calpestio dell'alloggio, al netto delle pertinenze, spazi esterni, balconi e terrazzi.

I valori delle superfici in Euro/mq degli alloggi, di cui alla precedente tabella 1, sono aggiornati dalla Regione con cadenza triennale.

### **Art. 28 - Decorrenza e aggiornamento del canone**

Il canone decorre in prima applicazione dal 1 Ottobre 2017 ed è aggiornato al 1 Ottobre di ogni successivo anno in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia di ISEE.

Il canone è aggiornato annualmente in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia di ISEE.

### **Art. 29 - Variazione del canone**

Il canone di locazione può variare nei casi sotto indicati.

#### **A) Mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio.**

Ciascuna delle parti, proprietario e assegnatario, in ogni momento del rapporto di assegnazione dell'alloggio, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento delle condizioni dell'alloggio, con decorrenza dal 1° ottobre dell'anno seguente alla richiesta di modifica del canone o al verificarsi di tale mutamento.

#### **B) Mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario.**

**Nei casi in cui il nucleo assegnatario presenti l'I.S.E.E. corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013, viene ricalcolato il canone con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 settembre successivo al ricalcolo.**

Il nucleo assegnatario può, in qualsiasi momento, richiedere il ricalcolo del canone per mutate condizioni familiari ed economiche, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 10, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013.

In caso di modifica della composizione del nucleo familiare, Le variazioni in aumento o in diminuzione del canone sono apportate con decorrenza dal mese successivo al ricalcolo del canone.

### **Art. 30 - Monitoraggio**

L'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni Erp sarà oggetto di monitoraggio, anche mediante la partecipazione e il confronto con le parti sociali, nell'ambito dei Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i..

Il monitoraggio, che avrà a oggetto anche il confronto tra i canoni determinati secondo la nuova metodologia e i canoni concordati, è finalizzato a mettere in evidenza le problematiche che possono emergere e le eventuali modifiche che possono rendersi necessarie.

Entro il 30 giugno 2018 le Acer, in collaborazione con i tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, forniscono alla Regione i dati relativi all'applicazione della nuova disciplina.

Tali dati saranno esaminati da un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni e delle Acer, al fine di verificare l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi della nuova disciplina.

Entro il 31 dicembre 2018 verrà predisposta e presentata al "tavolo di concertazione Regione, enti locali, associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative di cui all'art. 8 L.R. 24/2001" una relazione informativa sugli effetti dell'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni.

### **Art. 31 - Disposizioni transitorie e finali**

1. Si dispone in via transitoria che la graduatoria (e eventuali relativi aggiornamenti possibili fino al 31/12/2017) attualmente in essere per l'accesso all'erp rimane valida fino all'approvazione della nuova graduatoria con i criteri fissati dal presente regolamento. Le eventuali assegnazioni di alloggi fino alla pubblicazione della nuova graduatoria nei termini indicati all'art. 7 comma 7 del presente regolamento vengono effettuate secondo le disposizioni previgenti.

2. Ogni modifica che dovesse essere apportata ai requisiti per l'accesso all'erp così come specificati dalla legge regionale 8 agosto 2001 n. 24, sarà automaticamente recepita da questo regolamento nelle parti che vi hanno attinenza.



**Art. 32 - Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore il 01/10/2017.

## **A - CONDIZIONI OGGETTIVE**

**A.1)** situazione di grave disagio abitativo accertata dall'autorità competente ed esistente da almeno un anno alla data di presentazione della domanda, o dall'ultimo aggiornamento dovuta alla presenza di una delle seguenti condizioni:

**A-1.1)** sistemazione in spazi che per dimensione, struttura, impianti, funzionalità possono essere adibiti, se pure impropriamente, ad abitazione oppure in spazi procurati a titolo precario dai Servizi sociali o dalle cooperative sociali iscritte nell'apposito albo regionale istituito con l. r. 4 febbraio 1994, n. 7: (il punteggio non viene riconosciuto se tale condizione è stata accertata, per i medesimi spazi, a favore di altro richiedente in graduatoria): **punti 5**

**A-1.2)** sistemazione abitativa in spazi procurati a titolo precario e temporaneo dall'Amministrazione Comunale e/o a seguito di provvedimento esecutivo di rilascio che non sia stato intimato per inadempienze contrattuali, fatta eccezione per i soggetti assistiti dall'ente pubblico (comprovata mediante relazione dei Servizi Sociali).

La condizione di almeno un anno indicata al punto a.1 non viene richiesta quando la sistemazione precari derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità e di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente.

Il punteggio non viene riconosciuto, quando trattasi di locali impropriamente adibiti ad abitazione, se tale condizione è stata accertata, per i medesimi spazi, a favore di altro richiedente in graduatoria.

**punti 3**

**A-1.3)** abitazione in alloggio sovraffollato:

- due persone in alloggio composto da un vano esclusi cucina e servizi ovvero che sia inferiore a 30 mq.: **punti 1**

- due persone in più rispetto allo standard abitativo previsto dal presente regolamento considerato come alloggio adeguato alle esigenze del nucleo: **punti 2**

- tre persone in alloggio composto da un vano esclusi cucina e servizi ovvero che sia inferiore a 30 mq.: **punti 2**

- tre persone ed oltre in più rispetto allo standard abitativo previsto dal presente regolamento considerato come alloggio adeguato alle esigenze del nucleo;

**punti 2**

**A-1.4)** abitazione in alloggio antigienico o privo di servizi igienici da certificarsi da parte della autorità competente: **punti 3**

**Tale punteggio non viene riconosciuto qualora l'antigienicità sia accertata a favore di altro richiedente inserito nella graduatoria generale.**

**A.2)** abitazione che debba essere rilasciata a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di separazione omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato, con obbligo di rilascio dell'alloggio. Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per inadempienza contrattuale, fatta eccezione per i soggetti assistiti dal Servizio sociale dell'ente pubblico (comprovata mediante relazione dei Servizi Sociali)

**punti 6**

**A-2.1)** sistemazione precaria che derivi da provvedimento già eseguito di sfratto per finita locazione, da verbale di conciliazione giudiziaria, da ordinanza di sgombero, da provvedimento di separazione omologato dal Tribunale o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio emesso da non oltre un anno alla data della domanda e/ o dalla data dell'ultimo aggiornamento.

**punti 6**

**A.3)** richiedenti che abitino in alloggio di servizio, concesso da ente pubblico o da privati, o in alloggio e.r.p. o di proprietà comunale assegnato in via provvisoria e/o d'urgenza, che debba essere obbligatoriamente rilasciato entro tre anni dalla data di presentazione della domanda:

**punti 3**

Le condizioni A-1.1), A.2) e A.3) non sono cumulabili fra loro e con le altre condizioni oggettive. Nei casi di cumulabilità, il punteggio è attribuibile fino ad un massimo di 10 punti.

## **B- DISAGIO ECONOMICO**

**B.1** - Nucleo richiedente con reddito, calcolato ai sensi del d.lgs. n. 109/98 e successive modificazioni ed integrazioni (valore I.S.E.E.) riferito al massimo valore I.S.E.E. previsto per l'accesso:

- Inferiore o pari al 20% dell'ISEE d'accesso	<b>punti 4</b>
- Inferiore o pari al 30% dell'ISEE d'accesso	<b>punti 3</b>
- Inferiore o pari al 40% dell'ISEE d'accesso	<b>punti 2</b>
- Inferiore o pari al 50% dell'ISEE d'accesso	<b>punti 1</b>

In presenza di reddito complessivo inferiore al 20 % del valore Isee riferito al massimo previsto per l'accesso, verrà effettuato il controllo automatico presso gli uffici competenti.

In presenza di reddito complessivo inferiore al 10% del valore Isee riferito al massimo previsto per l'accesso dovrà essere presentata idonea documentazione giustificativa che comprovi i mezzi di sostentamento del nucleo richiedente (Es. redditi esenti ai fini Irpef, sostegno economico dei Servizi Sociali ecc..)

**B.2** - richiedente che abiti in un alloggio, con contratto di locazione, regolarmente registrato, il cui canone complessivo riferito all'anno di presentazione della domanda incida:

**B-2.1)** in misura pari o superiore al 30% e fino al 50% sul reddito complessivo (imponibile fiscale) dell'intero nucleo richiedente, così come indicato dalla dichiarazione sostitutiva allegata alla domanda: **punti 1**

**B-2.2)** in misura superiore al 50% sul reddito complessivo (imponibile fiscale) dell'intero nucleo richiedente, così come indicato dalla dichiarazione sostitutiva allegata alla domanda: **punti 2**

## C) CONDIZIONI SOGGETTIVE

**C.1)** nucleo richiedente composto da 4 unità e oltre di cui almeno un minore: **punti 2**  
nucleo richiedente composto da 4 unità e oltre di cui almeno due minori: **punti 3**  
nucleo richiedente composto da 4 unità e oltre di cui almeno tre minori: **punti 4**  
nucleo richiedente composto da 4 unità e oltre di cui almeno quattro minori: **punti 5**

**C.2)** nucleo familiare richiedente composto da persone che abbiano superato i 65 anni (in caso di coniugi o conviventi more-uxorio è sufficiente che uno dei due abbia superato i 65 anni purchè l'altro non svolga attività lavorativa) con minori a carico o persone maggiorenni con invalidità superiore al 75%: **punti 3**

**C.3)** presenza nel nucleo familiare richiedente di persona portatrice di handicap. Ai fini del presente regolamento si considera portatore di handicap il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino:

**C-3.1)** una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3 ed inferiore al 100%: **punti 2**

**C-3.2)** una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100% o la "non autosufficienza" riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, anche mediante assegnazione dell'indennità di accompagnamento, o condizione di handicap in capo a minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età riconosciute sempre ai sensi delle vigenti normative: **punti 3**

Non sono cumulabili tra di loro i punteggi previsti per le diverse ipotesi della condizione C.3), tranne nel caso in cui siano riferite a persone diverse appartenenti al nucleo del richiedente ed inserite nella domanda.

In presenza di più condizioni non cumulabili, viene attribuito il punteggio più favorevole al richiedente.

**C.4)** Nucleo composto da un solo adulto con uno o più minori a carico, che si trovi in una o più situazioni di cui alle Tabelle A (condizioni oggettive) e B (disagio economico)

**C.4.1** con minore **punti 2**

**C.4.2** con 2 minori **punti 3**

**C.4.3** con 3 o più minori **punti 4**

Non sono cumulabili tra di loro i punteggi previsti per la condizione C.4 con le diverse ipotesi della condizione C.4.1.2 e 3) e la condizione non viene riconosciuta quando il richiedente convive more uxorio con altra persona adulta.

**C.5)** nucleo composto da una sola persona ultrasessantacinquenne: **punti 2**

**C.6)** nucleo che rientra in Italia, o che sia rientrato da non più di 12 mesi dalla data di presentazione della domanda, per stabilirvi la propria residenza, ai sensi della l.r. 21 febbraio 1990, n. 14 e s.m.i.: **punti 2**

**C.7)** Residenza nel Comune di Castellarano del richiedente alla data di presentazione o aggiornamento della domanda:

**C-7.1)** Richiedente con residenza nel Comune da oltre 3 anni e fino a 5: **punti 2**

**C-7.2)** Richiedente con residenza nel Comune da oltre 5 anni e fino a 10: **punti 4**

**C-7.3)** Richiedente con residenza nel Comune da oltre 10 anni: **punti 6**

Si dà atto che tra le condizioni soggettive e i punteggi relativi a C.2 e C.5 non sono cumulabili.