



Unione Tresinaro Secchia
Provincia di Reggio Emilia

ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**REGOLAMENTO PER SUBENTRO,
OSPITALITA' TEMPORANEA, COABITAZIONE**

Il presente Regolamento è stato:

- Approvato con deliberazione di Consiglio Unione n. 43 del 23/12/2020

Art. 1 - Definizione dei soggetti interessati

L'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica assoggettati alla legge regionale 8/8/2001, n. 24 avviene unicamente a seguito dell'emanazione dei formali provvedimenti di assegnazione, ampliamento del nucleo familiare, ospitalità, fatte salve le particolari disposizioni dettate dal successivo art. 2.

La composizione del nucleo familiare avente diritto all'utilizzo dell'alloggio pubblico (nucleo avente diritto originario) è stabilita dall'Unione Tresinaro Secchia all'atto dell'assegnazione. L'ingresso nell'alloggio di altri soggetti avviene nel rispetto delle norme dettate dal presente Regolamento.

Il ritorno di un componente del nucleo avente diritto originario, che ha interrotto la stabile convivenza con lo stesso nucleo originario, è equiparato all'ingresso di terzi ed è assoggettato al regime di cui agli articoli seguenti.

Art. 2 - Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario dell'alloggio

Per nucleo familiare avente diritto originario dell'assegnatario si intende, oltre all'assegnatario, l'insieme delle persone a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione dell'alloggio e per le quali permane la condizione di stabile convivenza.

Si definisce accrescimento naturale l'aumento dei componenti del nucleo familiare, avvenuto dopo l'assegnazione dell'alloggio, a seguito di nascita di figli o di matrimonio. I figli legittimi ovvero i figli naturali riconosciuti, adottati e affilati dell'assegnatario e di altri componenti il nucleo familiare nati successivamente all'assegnazione, e coloro che hanno contratto matrimonio con l'assegnatario od altri componenti del nucleo familiare, entrano immediatamente a far parte del nucleo familiare dell'assegnatario ad ogni effetto. L'assegnatario è tenuto a dare comunicazione all'Ente Gestore (ACER) di ogni variazione del nucleo familiare ai sensi del presente articolo entro trenta giorni dal suo verificarsi.

Art. 3 - Modalità di comunicazione all'Ente Gestore di ingresso nell'alloggio di altre persone rispetto al nucleo originario

Al momento dell'ingresso nell'alloggio, nella segnalazione all'Ente Gestore, l'assegnatario e il soggetto entrante devono dichiarare se l'ingresso avviene per ospitalità temporanea, senza diritto al subentro nell'assegnazione, oppure se sia finalizzata all'ampliamento del nucleo familiare (allo scopo di subentrare nel contratto di locazione). Solo nel primo caso si può derogare dal possesso da parte dell'ospite dei requisiti per la permanenza, da accertarsi preventivamente ai sensi del successivo art. 5.

Nel caso in cui l'ospite non sia cittadino italiano dovrà essere in regola con la normativa che disciplina la presenza di cittadini stranieri in Italia.

Art. 4 - Subentro nella titolarità del contratto di locazione

I componenti del nucleo avente diritto originario, purché stabilmente conviventi, subentrano nella titolarità del contratto di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in caso di decesso dell'assegnatario ovvero di abbandono dell'alloggio a seguito dell'interruzione della stabile convivenza anche anagraficamente accertata.

Hanno diritto al subentro i componenti del nucleo originario nonché coloro che siano venuti a far parte del nucleo per ampliamento dello stesso, a seguito di nascita di figli, matrimonio ovvero per affidamento stabilito con provvedimento giudiziario, ovvero per accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente, fatto salvo il mantenimento del possesso dei requisiti per la permanenza nell'E.R.P.

Hanno diritto al subentro, inoltre, i soggetti ai quali, ai sensi del presente Regolamento, il Comune ha concesso con apposito provvedimento l'ampliamento del nucleo familiare. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione in conformità della decisione, anche provvisoria, del giudice.

Il subentro nella titolarità del contratto di locazione a favore di soggetti diversi da quelli definiti all'Art. 2 del presente Regolamento, può essere concesso solo con provvedimento dell'Unione Tresinaro Secchia, previa istanza dell'assegnatario secondo le modalità di cui al seguente Art. 5.

Art. 5 - Requisiti, modalità e presentazione della domanda per il subentro nella titolarità del contratto di locazione

L'avvio della stabile convivenza con soggetti diversi da quelli indicati nel precedente Art. 2, può essere chiesto solo dall'assegnatario in possesso dei requisiti per la permanenza nell'E.R.P., riferiti all'intero nucleo familiare ivi compreso il componente od i componenti a favore dei quali è chiesto l'ampliamento, quando la convivenza è instaurata per le finalità della reciproca assistenza materiale e morale ed in particolare per condizioni di disagio sociosanitario riferita al nucleo originario o alle persone preposte al subentro, per convivenza finalizzata alla mutua assistenza dichiarata dal richiedente e/o attestata dai Servizi Sociali, a condizione documentata di grave disagio abitativo del soggetto proposto al subentro.

Non potrà essere chiesta, nel caso in cui l'assegnatario:

- a) risulti moroso nel pagamento del canone o delle quote di gestione dei servizi e spese accessorie;
- b) sia stato dichiarato decaduto o nei suoi confronti sia in corso un procedimento per l'eventuale dichiarazione di annullamento o di decadenza dell'assegnazione.

Non potrà parimenti essere richiesta nel caso in cui l'assegnatario sia titolare di un alloggio non adeguato, con l'entrata del o dei componenti a favore dei quali è richiesto il subentro, rispetto agli standard previsti all'art. 11 del Regolamento di assegnazione degli alloggi.

Per il periodo di tre anni dall'assegnazione non potranno essere iniziate convivenze finalizzate all'ampliamento del nucleo, se non per gravi esigenze del nucleo avente diritto originario sopravvenute dopo l'assegnazione stessa. In questi casi dopo la comunicazione dell'inizio della convivenza l'Ente Gestore trasmetterà la documentazione all'Unione Tresinaro Secchia affinché la Commissione, di cui all'art. 7 del Regolamento Assegnazione alloggi ERP, verifichi la presenza dei requisiti di cui sopra e che l'ampliamento non costituisca elusione della normativa in materia di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'Ente Gestore delegato, al momento del ricevimento della comunicazione di avvio della stabile convivenza finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale da parte dell'assegnatario, da dichiarare e sottoscrivere da entrambi i soggetti interessati, verifica che, all'ingresso nel nucleo dei nuovi componenti, questo abbia i requisiti e non incorra nelle cause ostative previste dalle disposizioni del presente articolo. Nel caso si verificasse la perdita dei requisiti l'Unione Tresinaro Secchia o l'Ente Gestore, avverte l'assegnatario che la permanenza nell'alloggio di questi soggetti si configura come cessione parziale a terzi dell'alloggio ed in quanto tale causa di decadenza dall'assegnazione, invitandolo a ripristinare la situazione precedente di occupazione dell'appartamento.

La domanda di modifica della composizione del nucleo finalizzata al subentro nel contratto di locazione, deve essere presentata all'Unione Tresinaro Secchia dall'assegnatario al compimento del periodo di stabile ed effettiva convivenza quadriennale, dalla data di comunicazione dell'avvio della convivenza e, comunque, non oltre tre mesi da questo termine.

L'Ufficio casa dell'Unione Tresinaro Secchia, previo parere del Comune proprietario del alloggio erp, rilascia l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo avente diritto originario in presenza delle seguenti condizioni:

- a) esito positivo delle verifiche degli accertamenti sulla continuità e stabilità della convivenza e cioè sulla dimora abituale del soggetto a favore del quale viene richiesto il subentro;
- b) accertamento del possesso dei requisiti, per la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica riferiti all'intero nucleo familiare ivi compreso il componente od i componenti a favore dei quali è chiesto l'ampliamento per la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- c) assenza di morosità nel pagamento del canone o delle quote di gestione dei servizi e spese accessorie a carico dell'assegnatario;
- d) assenza di atti di decadenza nei confronti dell'assegnatario o di procedimenti per l'eventuale dichiarazione di annullamento o di decadenza dell'assegnazione;
- e) accertamento del rispetto degli standard abitativi dell'alloggio previsti all'art. 12 del vigente Regolamento dell'Unione Tresinaro Secchia per l'Assegnazione di alloggi anche con l'ingresso dei nuovi componenti.

L'Ente gestore potrà richiedere all'interessato in corso di istruttoria informazioni aggiuntive o la documentazione che riterrà necessaria in relazione ai singoli casi, con conseguente sospensione di termini per la conclusione del procedimento di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Le domande presentate incomplete decadono d'ufficio in caso di mancata integrazione dei documenti necessari entro 30 giorni dalla richiesta.

Entro 90 giorni dalla presentazione della domanda il procedimento dovrà concludersi.

Art. 6 - Subentro e pagamento canone e oneri accessori

Il soggetto a favore del quale è richiesto l'ampliamento, prima dell'inizio della convivenza, assume per iscritto l'impegno solidale al pagamento dei canoni e delle spese accessorie dovute dall'assegnatario.

In tutti i casi di ingresso di nuovi componenti nel nucleo familiare o di inizio di convivenza in attesa di ampliamento, l'assegnatario dovrà darne comunicazione all'Ente Gestore entro trenta giorni, allegando alla comunicazione tutta la documentazione necessaria per i conseguenti adempimenti amministrativi, ivi compreso il ricalcolo del canone che avrà effetto dal mese successivo.

Art. 7 - Decesso dell'assegnatario prima del termine di convivenza

Nel caso di decesso dell'assegnatario prima della decorrenza del termine di cui all'articolo 5, l'Unione Tresinaro Secchia può concedere al convivente il subentro al contratto di locazione, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate e nel rispetto della legge regionale 24/01. A tal fine l'interessato presenta al ente gestore apposita istanza motivata.

Art. 8 - Modalità per l'accertamento della continuità e stabilità della convivenza

Nel corso dei successivi quattro anni dalla comunicazione all'Ente Gestore dell'avvio della stabile convivenza finalizzata al subentro nel contratto di locazione o di ospitalità, l'Ente Gestore provvederà ad accertamenti periodici per verificare il perdurare della convivenza anagrafica (e di fatto la continuità e stabilità della convivenza) attraverso i servizi preposti, compresa la Polizia Municipale, e attraverso l'acquisizione di documentazione comprovante la medesima, anche richiedendo apposita documentazione in tal senso agli uffici, enti e soggetti preposti.

L'Ente Gestore può procedere alla verifica d'ufficio, anche a campione, della corrispondenza tra l'anagrafe dei nuclei assegnatari e l'anagrafe dei Comuni al fine di verificare violazioni al presente regolamento.

In mancanza di tale formale autorizzazione la presenza di persone diverse da quelle facenti parte del nucleo originario, al di fuori dell'accrescimento naturale del nucleo, costituisce sublocazione parziale dell'alloggio. Ciò comporta l'avvio del procedimento di decadenza nei confronti del nucleo originario ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24/01. L'assegnatario ha tempo 15 giorni dall'accertamento dei fatti per ripristinare la situazione precedente all'ospitalità non autorizzata e richiedere, con debita istanza motivata, di non procedere all'emanaione dell'atto di decadenza.

Art. 9 - Annullamento dell'autorizzazione

L'annullamento del provvedimento di autorizzazione verrà disposto dall'Unione Tresinaro Secchia, sentito il Comune proprietario, nel caso in cui l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false e in tutti i casi in cui sia stata successivamente accertata la mancanza, al momento del rilascio dell'autorizzazione, di requisiti o condizioni richieste dal presente regolamento.

Art. 10 - Ospitalità temporanea e coabitazione di soggetti esterni al nucleo familiare

E' ammessa l'ospitalità temporanea e la coabitazione di soggetti esterni al nucleo familiare originario, previa autorizzazione dell'Ente Gestore.

L'ospitalità temporanea, che non dà diritto al subentro nel contratto di locazione, proprio in quanto temporanea non può dar luogo all'ampliamento del nucleo e non può conciliarsi con un passaggio di residenza presso l'alloggio dell'assegnatario. Qualora ciò avvenga cessa l'ospitalità. Nel caso in cui ciò dovesse verificarsi, l'assegnatario incorrerà in una causa di decadenza dall'assegnazione per cessione parziale dell'alloggio a terzi. Quando l'ospitalità temporanea si protrae per un periodo non superiore a tre mesi, non è richiesta alcuna autorizzazione e non potrà ripetersi nell'arco dell'anno solare anche a seguito di interruzione. L'autorizzazione all'ospitalità temporanea non potrà essere concessa per un periodo superiore ai dodici mesi.

Terminato questo periodo l'Ente Gestore, su istanza motivata e documentata dell'assegnatario, potrà concedere proroghe in deroga al comma precedente in presenza di esigenze di salute o di assistenza di componenti del nucleo familiare assegnatario.

La coabitazione di soggetti esterni al nucleo familiare dell'assegnatario, può essere autorizzata dall'Ufficio Casa dell'Unione, acquisito il nulla osta del Comune proprietario, quando ricorrono obiettive esigenze di assistenza domiciliare in relazione alle condizioni di salute dell'assegnatario o di altri componenti del nucleo familiare, nel caso in cui questa assistenza non possa essere garantita all'interno del nucleo, per periodi non superiori ai 12 mesi.

Terminato questo periodo Ufficio Casa, su istanza motivata e documentata dell'assegnatario, potrà concedere proroghe di dodici mesi in dodici mesi dell'autorizzazione in presenza del permanere di esigenze di salute o di assistenza di componenti del nucleo familiare assegnatario.

L'ospite temporaneo ed il soggetto esterno coabitante non hanno in alcun caso diritto a subentrare nell'assegnazione dell'alloggio.

Per l'ospitalità temporanea e per la coabitazione, è dovuta una indennità mensile pari al 20% del canone alla data di autorizzazione rilasciata dall'Ente Gestore. Per frazioni di mese inferiori a 15 giorni non viene richiesta alcuna indennità, per frazioni superiori ai 15 giorni viene richiesta una indennità pari all'importo mensile. Va corrisposto inoltre quanto dovuto per oneri accessori.

Qualora il coabitante sia una persona con regolare contratto di lavoro per prestazioni di assistenza ad un componente familiare del nucleo dell'assegnatario non viene calcolata l'indennità mensile per l'affitto mentre va corrisposto quanto dovuto per oneri accessori.

Art. 11 - Motivi ostativi alla concessione dell'autorizzazione alla ospitalità temporanea ed alla coabitazione di soggetti esterni

L'autorizzazione all'ospitalità temporanea ed alla coabitazione di soggetti esterni non potrà comunque rilasciarsi, fino alla favorevole definizione della questione pendente, nei confronti dell'assegnatario:

- a) che risulti moroso nel pagamento del canone e/o delle quote di gestione dei servizi e spese condominiali in genere, in assenza di un piano di recupero della morosità sottoscritta dall'assegnatario;
- b) nei confronti del quale sia in corso un procedimento per l'eventuale dichiarazione di annullamento o di decadenza dell'assegnazione.

Art. 12 - Annullamento e revoca dell'ospitalità

L'Ente gestore può annullare in qualsiasi momento la concessione dell'ospitalità e l'autorizzazione alla coabitazione, di soggetti esterni nel caso in cui la stessa sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci, o di documentazioni risultate false e in tutti i casi in cui sia stata successivamente accertata la mancanza, al momento del rilascio dell'autorizzazione, di requisiti o condizioni richieste dal presente regolamento.

L'Ente gestore può revocare in qualsiasi momento la concessione dell'ospitalità e l'autorizzazione alla coabitazione di soggetti esterni, nel caso in cui la presenza dell'ospite abbia comportato problemi alla civile convivenza dei residenti nel fabbricato.

Art. 13 - Violazioni, modalità di accertamento e sanzioni

L'Ente Gestore, avuto notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possa violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, in forma scritta con raccomandata a/r, i fatti all'assegnatario.

Per violazioni che non comportino l'avvio di specifici e particolari procedimenti, la sanzione prevista è pari al 25% del canone dell'alloggio per ogni mese di violazione.

Nell'atto di contestazione, l'Ente Gestore comunica all'assegnatario che:

1. ha diritto di prendere visione degli atti del procedimento, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
2. ha facoltà di presentare controdeduzioni scritte, entro il termine di giorni 30 decorrenti dalla data della contestazione;
3. ha facoltà di chiedere per iscritto, entro il termine di giorni 15 decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione, di discutere la contestazione stessa, anche facendosi assistere o rappresentare da una organizzazione sindacale degli assegnatari o da persona di sua fiducia. In questo caso l'Ente Gestore provvederà a fissare l'incontro per la discussione, che dovrà avere luogo entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta. Dell'incontro viene redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti.
4. Ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della contestazione.

Nell'atto conclusivo del procedimento l'Ente Gestore informa l'assegnatario che ha facoltà di impugnare il provvedimento, indicandogli il soggetto cui deve essere presentata l'impugnazione ed i termini entro i quali questa deve essere presentata.