



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

Titolo I Principi generali

Art. 1 (Oggetto)

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità ed i procedimenti inerenti l'assegnazione e la gestione di alloggi in locazione a canone calmierato, riservati a cittadine e cittadini con difficoltà a reperire alloggi sul libero mercato.

Art. 2 (Normativa ed atti di riferimento)

1. Il presente regolamento nel disciplinare quanto indicato al precedente art. 1 fa riferimento, in particolare, alla seguente normativa speciale:

- la Legge Regionale dell'8 agosto 2001 n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modifiche ed integrazioni con specifico riguardo alle seguenti norme:

a) l'art. 12 comma 2 lett. a) inerente la programmazione regionale per la realizzazione di abitazioni in locazione permanente, destinate senza limite di tempo alla locazione o all'assegnazione in godimento;

b) l'art. 12 comma 2 lett. b) inerente la programmazione regionale per la realizzazione di abitazioni in locazione a termine, per le quali l'operatore si impegni, con apposita convenzione, a concederle in locazione o in godimento per un periodo non inferiore a dieci anni;

c) l'art. 15 comma 1 relativo ai requisiti per conseguire l'assegnazione delle abitazioni in locazione, di cui al comma 2 dell'art. 12 precitato, relativamente ai seguenti requisiti:

c.1. la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;

c.2. la residenza o la sede dell'attività lavorativa;

c.3. l'assenza di precedenti assegnazioni o contributi come disciplinata con Deliberazione di Consiglio Regionale 12 febbraio 2002, n. 327 modificata dalla Deliberazione di Consiglio Regionale 30 luglio 2002, nr. 395 e successive modifiche ed integrazioni;

c.4. la situazione economica del nucleo familiare avente diritto, valutato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 109 e successive modifiche ed integrazioni.

d) l'art. 15 comma 4 laddove è previsto che per l'assegnazione di abitazioni destinate a specifiche finalità, possono essere fissati particolari requisiti aggiuntivi, ad opera del programma regionale ovvero del Comune secondo quanto disposto dal programma stesso;

- la Legge del 9 dicembre 1998 n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" e successive modifiche ed integrazioni;

- il D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 "Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della L. 27 dicembre 1997, n. 449 "come modificato dal D. Lgs. 3 maggio 2000, n. 130, ed attuato per le modalità operative dal D.P.C.M. 7 maggio 1999, n. 221, come modificato dal DPCM 4 aprile 2001, n. 242;

- la Legge dell' 8 novembre 2000 n. 328 "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali" laddove all'art. 25 prevede che per l'accesso alle prestazioni sociali agevolate " la verifica della condizione economica del richiedente è effettuata secondo le disposizioni previste dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109, come modificato dal decreto legislativo 3 maggio 2000, n. 130";

- il Decreto Presidente Repubblica del 28 dicembre 2000 n. 445 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" e le vigenti norme regionali in materia di documentazione amministrativa;
- la Legge dell' 8 Febbraio 2001 n. 21 "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione";
- la Legge del 5 febbraio 1992 n. 104 e successive modifiche ed integrazioni "Legge -quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate";
- il Decreto Legislativo del 25 luglio 1998 n. 286 e successive modifiche ed integrazioni "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";
- la disciplina del Codice civile, con particolare riferimento alle locazioni, per quanto applicabile;
- Il Decreto Legislativo del 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali";
- la Legge del 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- la Delibera della Giunta Regionale 26 maggio 2003 n. 925 avente ad oggetto: "Legge n. 21/2001 e D.M. 27.12.2001 n. 2523. Approvazione del bando per la selezione delle proposte di interventi da inserire nel Piano operativo regionale del programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto", limitatamente al requisito d'accesso relativo alla titolarità di diritti reali su immobili ed alle modalità di determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi pubblici in locazione permanente e a termine di cui all'art. 12 comma 2 lett. a) e b) della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.

Titolo II

Modalità, requisiti e criteri di accesso agli alloggi a canone calmierato

Art. 3

(Modalità di assegnazione degli alloggi a canone calmierato)

1. All'assegnazione degli alloggi a canone calmierato il Comune di Crevalcore provvede mediante una graduatoria che, con periodicità annuale, è aggiornata in base alle domande e/o loro integrazioni che i cittadini aventi diritto possono presentare in ogni momento. Gli aggiornamenti annuali vengono approvati entro trenta giorni dalla scadenza dei termini di ricezione delle domande e/o delle relative integrazioni. Entro l'undicesimo mese di esecutività di ogni precedente aggiornamento i cittadini possono presentare nuove domande o integrazioni alle domande già presentate;
2. L'assegnazione degli alloggi a canone calmierato è disposta in favore dei cittadini utilmente posizionati nella graduatoria sulla base dei criteri disciplinati dalle norme del presente regolamento, tra i quali quelli relativi allo standard abitativo degli alloggi connesso alla composizione numerica del nucleo familiare richiedente, ed alla capacità economica di sostenere i canoni di locazione degli alloggi medesimi.
3. Ai fini dell'aggiornamento di cui al comma 1 del presente articolo periodicamente il Servizio comunale competente provvede a pubblicare appositi avvisi pubblici per invitare i cittadini a presentare e/o ad integrare le proprie domande fermo restando che ogni cittadino inserito nella graduatoria, per ogni singolo aggiornamento, può appartenere ad un unico nucleo familiare.
4. Il Servizio competente presenta una relazione annuale relativamente alla gestione della graduatoria ed alle assegnazioni effettuate.

Art. 4

(Risorse abitative utilizzate per l'assegnazione degli alloggi a canone calmierato)

La graduatoria di cui al precedente art. 3 viene utilizzata per l'assegnazione degli alloggi pubblici e privati disponibili ai nuclei familiari in possesso dei requisiti e in presenza delle condizioni previste dal regolamento. A tal fine vengono utilizzati:

- a) alloggi pubblici e privati in locazione permanente realizzati sulla base dei programmi regionali della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) alloggi pubblici e privati in locazione a termine realizzati sulla base dei programmi regionali della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni;

- c) alloggi pubblici di proprietà di Acer Bologna esclusi dalla normativa di Edilizia Residenziale Pubblica, messi nella disponibilità indiretta dell'Amministrazione Comunale mediante convenzione con Acer Bologna;
- d) alloggi di proprietà del Comune di Crevalcore esclusi dalla normativa di Edilizia Residenziale Pubblica destinati alle finalità di cui al presente regolamento;
- e) alloggi privati messi nella disponibilità diretta o indiretta dell'Amministrazione Comunale, mediante apposite convenzioni urbanistiche nelle quali sia prevista: la locazione al Comune di Crevalcore con facoltà di sublocazione o la facoltà del Comune di Crevalcore di individuare i conduttori che stipuleranno contratti di locazione a canone calmierato con soggetti privati proprietari;
- f) alloggi privati, nella disponibilità diretta o indiretta dell'Amministrazione in quanto acquisiti sul libero mercato dall'Agenzia per l'Affitto. A tale scopo la graduatoria approvata viene messa a disposizione dei soci dell'Agenzia al fine di garantire la funzionalità delle attività della stessa.

Art. 5 (Nucleo familiare richiedente)

1. Qualora il nucleo familiare richiedente non coincida con il nucleo familiare determinato ai fini ISEE ai sensi del D.Lgs. 109/1998 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Crevalcore procederà alla determinazione di un nucleo familiare estratto ai sensi del art. 3 comma 2 del D.Lgs. 109/98 come modificato da D.Lgs. 130/00 ed al calcolo dei relativi valori ISE ed ISEE. Il nucleo estratto sarà coincidente con i componenti il nucleo familiare richiedente come dichiarato in domanda

Art. 6 (Requisiti di accesso)

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

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

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

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

Il requisito di cittadinanza deve essere in possesso del solo richiedente alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria. Qualora il nucleo richiedente sia composto da due o più persone non legate tra loro da vincoli di parentela od affinità, il requisito deve essere posseduto da tutti i componenti il nucleo richiedente.

b) residenza o sede dell'attività lavorativa.

E' necessario il possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:

- 1) residenza anagrafica, ai sensi delle normative vigenti, nel Comune di Crevalcore;
- 2) attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Crevalcore intendendosi comprovato tale requisito qualora nel Comune di Crevalcore si trovi una sede legale della Ditta alle cui dipendenze il richiedente abbia svolto almeno sei mesi di attività per ogni anno di lavoro o abbia conseguito, sul territorio di Crevalcore, almeno il 50% del reddito imponibile fiscalmente certificato.

Il requisito di cui al punto 2, lett. b, del presente articolo è richiesto in possesso del solo richiedente alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria. Qualora il nucleo richiedente sia composto da due o più persone non legate tra loro da vincoli di parentela od affinità, il requisito deve essere posseduto da tutti i componenti il nucleo richiedente. Qualora il nucleo familiare sia composto da cittadini extracomunitari o da cittadini comunitari, è richiesta la residenza in un Comune del territorio nazionale a tutti i componenti il nucleo familiare richiedente.

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

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

contermini. Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui gli immobili di proprietà siano gravati da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi oppure siano stati dichiarati non abitabili dall'autorità competente.

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

d) assenza di precedenti assegnazioni o contributi.

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

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

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

e) Valore della situazione economica per l'accesso valutato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109, come modificato dal D.Lgs. 3 maggio 2000, n. 130 e successive modifiche ed integrazioni.

Il limite della situazione economica per l'accesso è calcolato, ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109, e successive modifiche ed integrazioni, in base all'ISE e all'ISEE nel seguente modo:

5.1) Il valore ISE e il valore ISEE del nucleo familiare richiedente non devono essere inferiore e superiori ai valori definiti dalla Giunta Comunale;

5.2) Il valore del patrimonio mobiliare dello stesso nucleo familiare non deve essere superiore al valore definito dal Giunta Comunale.

Nel caso di nuclei richiedenti composti da due o più persone non legate tra loro da vincoli di parentela od affinità, l'accertamento del requisito economico si valuta in forma cumulativa prescindendo dai nuclei familiari di provenienza.

f) Assenza di procedimenti di sfratto per morosità e di occupazione abusiva come meglio specificato al successivo art. 7 comma 4°.

ART. 7

(Verifica dei requisiti necessari per l'assegnazione)

1. Ai fini dell'assegnazione di un alloggio a canone calmierato i predetti requisiti, devono essere in possesso del cittadino richiedente e del suo nucleo familiare, secondo quanto sopra indicato, sia al momento di presentazione della domanda che alla data della verifica che precede l'assegnazione dell'alloggio.

2. Il Comune di Crevalcore, si avvale della facoltà di richiedere una nuova dichiarazione sostitutiva ISEE compilata sulla base dell'ultima dichiarazione reddituale disponibile ai sensi dell'art. 6 comma 6 del D.P.C.M. 4 aprile 2001 n. 242 che ha modificato l'art. 6 del D.P.C.M. 7 maggio 1999 n. 221, sia in fase di formazione della graduatoria che in sede di assegnazione degli alloggi, qualora il richiedente sia in possesso di una attestazione ISEE che, ancorché valida, è stata compilata con i redditi relativi a due anni solari precedenti la presentazione della dichiarazione sostitutiva ISEE.

3. Per i nuclei familiari composti da almeno due persone, non legate da vincoli di parentela o affinità, l'eventuale assegnazione di un alloggio è subordinata alla cointestazione del contratto di locazione a tutti i richiedenti.

4. L'occupante abusivo di un alloggio di E.R.P. o di altri fabbricati, finché perdura lo stato di occupazione, è escluso dalle procedure di assegnazione degli alloggi a canone calmierato.

L'occupazione illegale abusiva di un alloggio E.R.P. o di altri fabbricati costituisce motivo di esclusione dalla graduatoria. L'occupazione senza titolo di un alloggio di E.R.P o di altri alloggi, non esclude dalle procedure di assegnazione di alloggi a canone calmierato.

Art. 8

(Condizioni rilevanti per la formazione della graduatoria e criteri di assegnazione dei punteggi)

1. Ai fini della formazione della graduatoria, verranno valutate, assegnando i relativi punteggi in capo al nucleo richiedente, le seguenti condizioni:

a) Sfratto e rilascio alloggio: richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio per finita locazione, per motivi di pubblica utilità, per dichiarazione di non abitabilità, per eventuale presenza della condizione di sfratto e condizioni equiparate in capo al nucleo familiare richiedente che, alla data di presentazione della domanda e alla data di verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione, risieda anagraficamente in un alloggio che debba essere rilasciato a seguito di:

- a) provvedimento esecutivo di sfratto mediante convalida emanata dall'autorità giudiziaria competente;
- b) provvedimento esecutivo di rilascio qualora l'intestatario del contratto sia deceduto o abbia abbandonato l'alloggio, risultando perciò il richiedente nella condizione di occupante senza titolo; non rientra nelle condizioni di cui alla presente lett.b) colui che abbia abusivamente occupato l'alloggio in modo arbitrario ed in condizioni di divieto;
- c) verbale di conciliazione giudiziaria;
- d) ordinanza di sgombero;
- e) provvedimento di separazione giudiziale o di separazione consensuale omologato dal Tribunale;
- f) sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio.
- g) decadenza emanata nei confronti di assegnatario di alloggio di E.R.P, ai sensi della vigente normativa regionale;

Il provvedimento esecutivo di sfratto non deve essere stato intimato per morosità o per altri casi di inadempienza contrattuale. La condizione è attribuita solo ai soggetti intestatari dei provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio o ai loro aventi causa.

punti 6

b) Stato di conservazione: richiedenti che risiedano da almeno 6 mesi in alloggio che possieda almeno una delle seguenti caratteristiche:

- sia privo di un impianto di riscaldamento
- sia privo di servizi igienici
- sia uno spazio impropriamente adibito ad abitazione rilevabile dalla categoria catastale di registrazione

punti 5

c) Affitto oneroso: richiedenti il cui canone annuale d'affitto, esclusi gli oneri accessori, risulti superiore al 30% dell'Indicatore della Situazione Economica (ISE) del nucleo familiare, calcolato ai sensi del D. Lgs 109/98 così come modificato dal D. lgs n. 130/2000.

Il Contratto di locazione, regolarmente registrato, deve essere intestato a uno dei richiedenti e l'appartamento in locazione non deve appartenere ad unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8, A/9 o avere un numero di vani abitabili superiore ai tre.

Il punteggio relativo è assegnato in relazione all'incidenza percentuale del canone annuale d'affitto sull'ISE, e più specificatamente come segue:
incidenza superiore al 30%

punti 2

d) coabitazione: richiedenti che risiedano in uno stesso alloggio con uno o più nuclei familiari diversi, compreso il nucleo d'origine di uno dei richiedenti

punti 3

I punteggi di cui alla lettera a) non sono cumulabili con quelli di cui alle successive lettere b), c), d).

e) Nucleo familiare comprendente uno o più soggetti anziani ultrasessantacinquenni certificati non autosufficienti dalla competente Unità di Valutazione Geriatrica Territoriale ai sensi della disciplina vigente in materia di tutela di anziani non autosufficienti;

punti 1

f)) Nucleo familiare comprendente uno o più soggetti con invalidità certificata al 100%;

punti 2

g) Nucleo familiare comprendente uno o più soggetti con handicap permanente e grave in modo da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della Legge n. 104/92 e successive modifiche ed integrazioni;

punti 2

h) Nucleo familiare comprendente uno o più soggetti minore di anni 18 in condizione di handicap, che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età;

punti 2

i) Nucleo familiare monogenitoriale nel quale siano presenti uno o più figli fiscalmente a carico. Si intende per nucleo familiare monogenitoriale quello nel quale sia presente un solo genitore e uno o più figli a carico fiscale, in assenza di convivenza con terze persone, non legate da vincoli di parentela o affinità;

punti 3

l) Nucleo familiare composto da una coppia di giovani. Si intende per nucleo familiare composto da una coppia di giovani il nucleo familiare composto da:

- coniugi sia in regime di comunione che di separazione dei beni;

- coppia convivente "more uxorio"

- nubendi in procinto di unirsi in matrimonio o coppia che intenda avviare una convivenza "more uxorio";

in cui almeno uno dei due componenti abbia meno di 40 anni e che la somma dell'età anagrafica di entrambi non superi settantacinque anni;

punti 3

m) Nucleo familiare monoreddituale composto da persone anziane, intendendo per tale quello nel quale almeno uno dei due componenti – coniuge o convivente "more uxorio" – abbia una età non inferiore a 65 anni.

Punti 2

2. In caso di parità di punteggio si provvederà a graduare le domande sulla base dei valori ISEE dando priorità a quelli con valore ISEE inferiore.

3. Fermo restando quanto precedentemente previsto, sono da tenere in considerazione i seguenti ed ulteriori criteri di graduazione relativamente a:

a) le nuove domande collocate, secondo le condizioni dichiarate, in pari posizione rispetto a quelle già in graduatoria;

b) le domande già in graduatoria per le quali, a seguito della presentazione di integrazioni, risultino condizioni utili per una collocazione in una posizione più favorevole rispetto alla precedente;

c) le domande per le quali a seguito di ricorso con esito positivo risultino condizioni utili per una collocazione in una posizione più favorevole rispetto alla precedente.

Le domande di cui alle precedenti lettere a), b) e c) vengono collocate in coda a quelle con le medesime condizioni della graduatoria precedente e tra loro sono ordinate in base allo specifico valore dell'ISEE. In caso di ulteriore parità si procede a sorteggio.

4. Le domande per le quali viene presentato ricorso con esito negativo rimangono nella collocazione conseguente all'applicazione delle norme dei precedenti articoli.

5. In sede di controllo sulle autocertificazioni, qualora le domande perdano condizioni sono collocate in una posizione inferiore assieme a quelle con le medesime condizioni della graduatoria di appartenenza e ordinate in base al valore dell'ISEE. In caso di ulteriore parità si procede a sorteggio.

6. Per ogni aggiornamento della graduatoria vengono ammesse o annullate d'ufficio le condizioni connesse a variazione anagrafiche e/o che implicino un'automatica rivalutazione senza necessità di ulteriori atti istruttori.

Art. 9

(Documentazione per l'aggiornamento della graduatoria e relativo procedimento)

1. Le domande per gli aggiornamenti della graduatoria e le integrazioni alle domande già in graduatoria sono presentate secondo le modalità e la modulistica predisposta dal Servizio competente in forma di dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, fermo restando che le informazioni necessarie per la compilazione della dichiarazione sostitutiva unica ISEE allegata alla domanda sono certificate mediante il modello unico nazionale approvato con D.P.C.M. 18 maggio 2001.

2. Per quanto attiene all'avvio, svolgimento, conclusione e responsabilità del procedimento si fa espresso riferimento alla disciplina del vigente Regolamento sul procedimento amministrativo vigente.

3. Il responsabile del procedimento effettua l'esame dei requisiti, delle condizioni e quant'altro sia rilevante per l'accesso e la collocazione in graduatoria e verifica inoltre la corrispondenza tra atti, stati, fatti e qualità con quanto autocertificato;

a) attribuendo d'ufficio in sede istruttoria condizioni non esplicitamente dichiarate, qualora le eventualmente allegati e/o siano verificate sulla base dei dati in possesso del Comune di

Crevalcore;

b) attribuendo la condizione maggiormente favorevole al richiedente, in caso di condizioni fra loro non cumulabili, ai sensi del vigente regolamento.

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

5. I richiedenti che ritengono di avere diritto ad una diversa collocazione nella graduatoria per mutamento delle condizioni precedentemente dichiarate possono presentare integrazioni alla domanda, producendo la relativa documentazione, al fine del collocamento in altra posizione in graduatoria al primo aggiornamento della graduatoria medesima.

6. Gli accrescimenti del nucleo familiare intervenuti per nascita, adozione o affidamento preadottivo, o le diminuzioni avvenute per decesso o altre cause, possono essere documentate anche dopo la presentazione della domanda e se rilevati d'ufficio durante l'istruttoria della domanda, vengono considerati ai fini dell'attribuzione delle condizioni per la posizione nella graduatoria, a condizione che la richiesta degli interessati o la verifica d'ufficio sia effettuata entro il termine di ricezione delle domande.

7. Nel rispetto di quanto previsto al comma 1 dell'art. 3 la graduatoria predisposta dal Servizio competente viene approvata con provvedimento dirigenziale entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande e viene pubblicata all'Albo On line e sul sito Web del Comune di Crevalcore per quindici giorni consecutivi. Nella graduatoria sono indicate le domande dichiarate inammissibili, con le relative motivazioni e l'indicazione della posizione conseguita da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per il ricorso amministrativo da presentarsi entro venti giorni dal primo giorno di pubblicazione. L'ultima graduatoria approvata sostituisce, a tutti gli effetti, quella precedente.

Art. 10

(Esame del Ricorso amministrativo, revisione d'ufficio e regolarizzazioni)

1. La Commissione Tecnica Casa nominata dal Direttore del servizio competente, esamina il ricorso in opposizione ed esprime un parere.

La Commissione è costituita dal Direttore del servizio stesso, da un Rappresentante delle OO.SS di categoria e da due esperti in materia esterni al Comune di Crevalcore. Il Direttore del Servizio competente, acquisito il

parere della Commissione, provvede in merito al ricorso entro il termine di venti giorni. Per la validità delle sedute è sufficiente la presenza di tre componenti.

2. La graduatoria così formata a seguito della decisione sugli eventuali ricorsi viene approvata con provvedimento dirigenziale definitivo e ulteriormente pubblicata all'Albo On-line e sul sito Web del Comune di Crevalcore per trenta giorni consecutivi. La graduatoria è esecutiva dal primo giorno di tale ulteriore pubblicazione.

3. Ogni tre anni si provvede alla revisione delle domande inserite in graduatoria. A tal fine, trascorsi tre anni dalla data di presentazione della domanda o dalla data dell'ultimo aggiornamento apportato alla stessa, il Servizio competente chiede ai nuclei familiari richiedenti che non hanno confermato od integrato le domande di provvedervi nel termine di trenta giorni.

Decorso il termine di trenta giorni il silenzio mantenuto dal nucleo familiare interpellato equivale a una rinuncia alla permanenza in graduatoria.

4. Le domande sono escluse d'ufficio dalla graduatoria in qualunque momento a seguito:

a) di decesso di tutti i componenti il nucleo familiare richiedente

b) di emigrazione dal Comune di Crevalcore di tutti i componenti il nucleo familiare richiedente e contestuale conferma dell'assenza di attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Crevalcore da parte dei richiedenti.

5. Le domande sono escluse dalla graduatoria a seguito di rinuncia della domanda da parte del richiedente. Nel caso in cui alcuni componenti il nucleo familiare non intendano rinunciare alla domanda devono presentare una nuova domanda che, qualora venga ritenuta valida, viene ammessa al primo aggiornamento utile della graduatoria.

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

7. Le domande che risultino formalmente non corrette possono essere regolarizzate. I cittadini richiedenti vengono a tal fine invitati a provvedere nei termini previsti nell'apposita comunicazione effettuata, al loro ultimo domicilio conosciuto. La mancata ricezione della comunicazione non può essere imputata a responsabilità del Comune di Crevalcore. 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 Servizio competente nei termini prefissati o la regolarizzazione non possa essere effettuata d'ufficio, la domanda viene esclusa dalla graduatoria.

8. Il Responsabile del procedimento, qualora nel corso dell'attività istruttoria o anche successivamente in sede di controllo riscontri l'esistenza di false e mendaci dichiarazioni, provvede a darne comunicazione all'Autorità Giudiziaria; la domanda in tali casi viene esclusa dalla graduatoria.

Titolo III

Assegnazione e gestione degli alloggi a canone calmierato

Art. 11

(Alloggi disponibili. Standard abitativi e criteri per l'assegnazione degli alloggi)

1. Per "alloggio disponibile" si intende l'alloggio del quale sia stata data formale comunicazione di disponibilità per l'assegnazione al Servizio competente da parte dell'Ente gestore e/o dai soggetti privati proprietari con i quali il Comune di Crevalcore abbia stipulato convenzioni urbanistiche, oppure dall'Agenzia per l'Affitto, a seguito di:

- disdetta al soggetto gestore e/o ai soggetti privati, da parte del precedente assegnatario o dai famigliari del medesimo;

- realizzazione di nuovi alloggi disponibili per la locazione a canone calmierato tra quelli delle categorie individuate all'art. 4 per i quali sia pervenuta al Settore competente la comunicazione di fine lavori e della data di consegna per la successiva assegnazione.

2. Gli alloggi sono suddivisi per standard abitativo in relazione alla loro composizione per vani utili disponibili destinati a camere da letto.

3. Gli alloggi dotati di impianti e/o di finiture tecnologiche speciali sono destinati per la riserva a determinate categorie di nuclei familiari e precisamente quelli comprendenti uno o più soggetti nelle condizioni di non autosufficienza, invalidità o handicap con problematiche motorie.

4. Le assegnazioni effettuate negli alloggi indicati al precedente comma 3, sono condizionate alla permanenza dei soggetti gravati dalle predette problematiche negli alloggi assegnati. Pertanto qualora i soggetti in condizione di non autosufficienza, invalidità o handicap con problematiche motorie fuoriescano dagli alloggi, si provvederà da parte dell'Ente gestore alla disdetta contrattuale per la prima scadenza utile, con contestuale richiesta al Servizio competente di assegnazione di altro alloggio a canone calmierato ai componenti residuali del nucleo familiare, fatto salvo il rispetto della disciplina in tema di durata e eventuale proroga dei contratti di locazione ai sensi del successivo art. 14."

5. A seguito delle verifiche, previste dal successivo art. 12, gli alloggi disponibili vengono assegnati ai nuclei familiari posizionati utilmente in graduatoria, secondo il criterio dello standard abitativo come definito dal presente articolo;

6. Gli standard abitativi sono definiti nel modo seguente:

a) i monolocali e gli alloggi composti da più vani con un unico vano destinato a camera da letto sono riservati a nuclei familiari composti da:

a.1) una persona sola;

a.2) una coppia di coniugi e/o conviventi more uxorio;

a.3) un figlio di età inferiore a 10 anni con un solo genitore;

b) gli alloggi con due vani destinati a camere da letto sono riservati a nuclei familiari composti da due a quattro persone. In particolare gli alloggi con due vani destinati a camere da letto sono individuati per nuclei familiari composti da due persone nei seguenti casi:

b.1) un figlio di età maggiore di 10 anni con un solo genitore;

b.2) nonno/a con nipote di età maggiore di anni dieci;

b.3) fratelli e sorelle;

b.4) suocero/a con nuora o genero;

b.5) cognati/e.

c) gli alloggi con tre vani destinati a camere da letto sono riservati a nuclei familiari composti da cinque o sei persone;

7. Nel rispetto dei criteri di cui al precedente comma 5 gli alloggi dotati di impianti e/o finiture tecnologie speciali sono riservati a nuclei familiari con componenti in situazione certificata relativa alla condizione di non autosufficienza, invalidità o handicap alla quale sia correlata una limitazione grave alla capacità deambulatoria. Qualora sia necessario provvedere all'assegnazione e siano disponibili alloggi adeguati ma con numero di camere da letto diverso dallo standard abitativo previsto al precedente comma 5, il Direttore del Servizio competente provvede in deroga con provvedimento motivato.

8. Gli alloggi disponibili vengono assegnati nel periodo di vigenza di ogni aggiornamento della graduatoria. Qualora risultino alloggi disponibili al momento della pubblicazione dell'aggiornamento della graduatoria, i procedimenti per l'assegnazione devono essere avviati entro il decimo giorno successivo alla data di pubblicazione.

Qualora dalla graduatoria non risultassero ulteriori nominativi a cui proporre l'assegnazione degli alloggi resi disponibili, il Comune concorderà con i soggetti coinvolti, compresa la proprietà, la possibilità di mantenere gli alloggi sfitti fino alla pubblicazione del successivo aggiornamento della graduatoria, oppure di renderli disponibili per cittadini inseriti nelle graduatorie di altri Comuni della Provincia aderenti ad AMA.

Art. 12

(Verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione degli alloggi)

1. Il Servizio competente provvede all'accertamento dell'esistenza dei requisiti e delle condizioni in capo ai nuclei che risultano collocati in posizione utile nella graduatoria al fine dell'assegnazione di un alloggio. I requisiti e le condizioni devono sussistere alla data di presentazione della domanda e al momento della verifica per l'assegnazione. In caso di verifica di perdita dei requisiti d'accesso la domanda è esclusa dalla graduatoria.
2. In sede di assegnazione dell'alloggio è inoltre richiesto il possesso di un ulteriore requisito: l'incidenza percentuale del canone di locazione dell'alloggio disponibile non deve essere superiore al 30% sul valore ISE del nucleo familiare, calcolato dal Servizio competente senza tenere conto della detrazione del canone di locazione attualmente corrisposto.
3. Costituisce requisito per l'assegnazione degli alloggi a canone calmierato, l'estinzione della morosità pregressa nel saldo dei canoni di locazione e degli oneri accessori in alloggi pubblici. Analogamente costituisce requisito per l'assegnazione degli alloggi a canone calmierato, l'estinzione della morosità pregressa nel saldo dei canoni di locazione e degli oneri accessori in alloggi privati assegnati sulla base della graduatoria disciplinata dal presente regolamento.
4. In sede di verifica le condizioni del nucleo familiare possono essere variate in relazione al venire meno e/o alla contemporanea acquisizione di alcuna delle condizioni previste dal presente regolamento.
5. In sede di verifica dei requisiti e delle condizioni finalizzate all'assegnazione di un alloggio il Servizio competente può:
 - a) attribuire d'ufficio in sede istruttoria condizioni non dichiarate, qualora le stesse si possano evincere chiaramente dalla domanda e/o dai documenti eventualmente allegati e/o siano verificate sulla base dei dati in possesso del Comune di Crevalcore;
 - b) attribuire la condizione maggiormente favorevole al richiedente, in caso di condizioni non cumulabili. Le variazioni hanno effetto sulla graduatoria di appartenenza e sugli aggiornamenti successivi.
6. Effettuate le verifiche istruttorie di cui al comma precedente:
 - a) se la conferma o la contestuale variazione con acquisizione e/o perdita di condizioni permette di mantenere la priorità per la quale il concorrente era in graduatoria, si provvede all'assegnazione dell'alloggio;
 - b) se a seguito della variazione con perdita di condizioni la domanda viene declassata, questa è collocata nella graduatoria di appartenenza assieme a quelle per le quali sussistano le medesime condizioni e ordinata in base al valore dell'ISEE. In caso di ulteriore parità si procede a sorteggio.
7. Qualora risultino disponibili alloggi di tutti gli standard abitativi idonei ai sensi del comma 6 del precedente art. 11, il Servizio competente procede alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione, seguendo l'ordine della graduatoria. In questo caso, anche qualora la composizione del nucleo familiare risulti modificata, si procede all'assegnazione di un alloggio di standard abitativo idoneo alla nuova composizione.
8. Qualora non risultino disponibili alloggi di tutti gli standard abitativi idonei previsti ai sensi del comma 6 del precedente art. 11, il Servizio competente procede alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione, individuando i nuclei familiari utilmente posizionati in graduatoria solo in relazione agli alloggi disponibili con standard abitativi idonei. In questo caso, qualora in sede di verifica la composizione del nucleo familiare risulti modificata, non si procede all'assegnazione dell'alloggio. Le modifiche di composizione del nucleo familiare saranno utilmente valutate solo qualora si pervenga nuovamente a convocare il nucleo per una verifica ai fini dell'assegnazione secondo l'ordine della graduatoria medesima.
9. Nel caso la disponibilità di alloggi sia relativa ad immobili di proprietà privata messi a disposizione dall'Agenzia per l'Affitto, per cui è necessario procedere celermente all'individuazione dell'assegnatario, il Servizio competente individua il primo nucleo utilmente posizionato in graduatoria con capacità economica sufficiente per sostenere il canone di locazione relativo all'alloggio disponibile sulla base della verifica di cui al precedente comma 2 del presente articolo. Procede quindi alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione stessa.

10. Nel caso di perdita delle condizioni e dei requisiti che hanno dato luogo alla collocazione in graduatoria il responsabile del procedimento provvede a dare comunicazione all'interessato, ed assegna il termine di quindici giorni dal ricevimento della comunicazione per la presentazione di eventuale ricorso in opposizione.

11. Il Dirigente del Servizio competente, esamina il ricorso e provvede a emanare e comunicare la decisione assunta in merito entro dieci giorni dalla sua presentazione.

12. In sede di verifica negativa circa la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione di un alloggio ed in caso di ricorso con esito negativo, le domande sono collocate nella graduatoria di appartenenza in una posizione inferiore, assieme a quelle per le quali sussistano le medesime condizioni e ordinate in base al valore dell'ISEE. In caso di ulteriore parità si procede a sorteggio.

13. Il Servizio competente esegue in qualsiasi momento verifiche e controlli delle domande in graduatoria.

14. I concorrenti utilmente posizionati in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio secondo i criteri di cui al presente articolo vengono avvisati da parte del Servizio competente. Nel caso in cui il richiedente non si presenti presso il Servizio medesimo nel giorno e nell'ora concordati, fatti salvi i casi fortuiti o di forza maggiore da dimostrarsi a cura del concorrente medesimo, il Servizio è autorizzato a convocare il nucleo familiare utilmente collocato in graduatoria nella posizione successiva.

15. Qualora sia disponibile più di un alloggio tra quelli di standard abitativo idoneo al nucleo familiare richiedente viene data facoltà di scelta al concorrente utilmente posizionato in graduatoria. La scelta è da effettuarsi sugli schemi planimetrici a disposizione del Servizio competente. Possono essere previste visite agli alloggi disponibili. Per quanto riguarda gli alloggi messi a disposizione dall'Agenzia per l'affitto si fa riferimento alle modalità operative definite dall'Agenzia.

16. Il Dirigente del Servizio competente assegna gli alloggi disponibili ai nuclei familiari aventi diritto, in base a quanto, in particolare, è riportato nel presente articolo. Può effettuare con singoli provvedimenti anche assegnazioni in deroga, motivando il provvedimento assunto in relazione agli elementi che seguono:

- peculiari caratteristiche del nucleo familiare avente diritto all'assegnazione che non consentano una valida soluzione al problema abitativo del nucleo stesso, in relazione alla composizione dell'alloggio disponibile e ad elementi esterni all'alloggio influenti sulla sicurezza e l'incolumità del nucleo familiare assegnatario;
- caratteristiche dell'alloggio non idonee in rapporto al bisogno abitativo del nucleo familiare interessato, connesso alle problematiche socio-sanitarie del nucleo familiare medesimo.

17. La mancata accettazione della proposta di assegnazione di alloggi, di norma, non è causa di esclusione dalla graduatoria. Le motivazioni del rifiuto devono essere esplicitate sulla modulistica appositamente predisposta dal Servizio competente, con particolare riguardo alle seguenti ragioni:

- a) localizzazione degli alloggi richiesti in relazione alle condizioni socio sanitarie del nucleo;
- b) composizione per numero di vani destinati a camere da letto;
- c) canone massimo che si intende sopportare nella locazione proposta.

La domanda non verrà considerata per successive proposte di assegnazione di alloggi aventi le medesime caratteristiche esplicitate nelle motivazioni del rifiuto. Qualora l'interessato venga riconvocato, per una nuova verifica requisiti e condizioni finalizzata alla assegnazione di un alloggio idoneo e rispondente alle caratteristiche richieste in relazione ai criteri di cui alle precedenti lett. a), b) e c) e questi rifiuti nuovamente l'assegnazione la domanda viene esclusa dalla graduatoria.

Art. 13 (Controlli)

1. Il richiedente dichiara nella domanda di accesso alla graduatoria di essere a conoscenza che possono essere eseguiti controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e degli artt. 4 comma 2 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 109 come modificato dal D.Lgs. 3 maggio 2000 n. 130, e 6 comma 3 del D.P.C.M. 7 maggio 1999 n. 221 come modificato dal D.P.C.M. 4 aprile 2001 n. 242 e ai sensi dell'art. 6 della Legge 07 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".

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

- a) chiedere il rilascio o la rettifica di dichiarazioni o domande erronee o incomplete;
- b) esperire accertamenti tecnici ed acquisire documenti atti a dimostrare:
 - 1) la completezza dei dati dichiarati;
 - 2) la veridicità dei dati dichiarati;
 - 3) la congruità dei dati dichiarati rispetto:
 - 3.1) ad altre dichiarazioni rese o domande presentate;
 - 3.2) al tenore di vita mantenuto dal nucleo familiare;
 - 3.3) alla necessità di presentare elementi attuali, concreti, specifici e dettagliati a comprova della sufficienza economica del nucleo familiare;
- c) provvedere alla correzione di errori materiali o di modesta entità.

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

4. Sono sottoposte a controllo le domande di accesso alla graduatoria e le Dichiarazioni Sostitutive presentate ai fini ISE/ISEE nei seguenti casi:

- a) somma dei redditi Irpef ed Irap inferiore al canone annuo;
- b) somma dei redditi Irpef ed Irap inferiore alla somma del canone annuo e dei valori riportati nella tabella indicata alla lett. d) del presente comma;
- c) valore ISE inferiore al canone annuo;
- d) valore ISE inferiore ai seguenti valori in relazione alla composizione numerica del nucleo familiare richiedente:

1 persona 3.000,00 €

2 persone 4.500,00 €

3 persone 5.500,00 €

4 persone 6.500,00 €

5 persone 7.500,00 €

6 persone 8.500,00 €

7 persone 9.000,00 €

8 persone e oltre 10.000,00 €

valori di cui alla tabella precedente sono rivalutati periodicamente con provvedimento di Giunta Comunale.

5. Si procederà all'esclusione dalla graduatoria e dall'assegnazione dell'alloggio nei seguenti casi:

- a) accertamento di dichiarazioni sostitutive non veritiere;
- b) assenza di motivazione in ordine alle inattendibilità, contraddittorietà, illogicità rilevate nella dichiarazione sottoposta a controllo;
- c) assenza di esaustive motivazioni e/o resa di generiche ed insufficienti motivazioni per giustificare la contraddittorietà, illogicità, inattendibilità fra quanto dichiarato e la effettiva mancanza di elementi attuali, concreti, specifici e dettagliati a comprova della disponibilità economica necessaria al pagamento del canone di locazione e a mantenere un ulteriore margine di entrate pari ai valori riportati nella tabella di cui alla lett. d) del comma 4 del presente articolo;
- d) accertamento della perdita dei requisiti inerenti alla partecipazione della domanda all'accesso o alla permanenza in graduatoria;
- e) accertamento di separazioni fittizie.

Art. 14

(Contratto di locazione e canone di locazione)

1. Gli alloggi disponibili per l'assegnazione vengono assegnati con modalità diverse in ragione:

- a) della proprietà pubblica o privata degli alloggi medesimi;
- b) della natura degli alloggi qualora si tratti:
 - di alloggi di proprietà del Comune di Crevalcore esclusi dall'applicazione della normativa di E.R.P.;
 - di proprietà del Comune di Crevalcore realizzati secondo programmi di locazione permanente di cui all'art. 12 comma 2 lett. a) della L.R. 24/01;

- di proprietà del Comune di Crevalcore, di Acer Bologna o di altro Ente realizzati secondo programmi di locazione a termine di cui all'art. 12 comma 2 lett. b) della L.R. 24/01;
 - di proprietà di Acer Bologna esclusi dall'applicazione della normativa di E.R.P. e destinati alla locazione calmierata;
 - di proprietà privata nella disponibilità diretta o indiretta del Comune di Crevalcore per convenzione urbanistica,;
 - di proprietà pubblica o privata nella disponibilità del Comune di Crevalcore per la locazione a canone calmierato secondo le attività dell'Agenzia per l'Affitto;
- c) della tipologia e durata contrattuale prevista in ragione della diversa proprietà e natura degli alloggi.

2. Il soggetto gestore degli alloggi pubblici o l'Agenzia per l'Affitto a seguito della comunicazione del Comune di Crevalcore circa l'assegnazione di alloggi provvede ad invitare gli aventi diritto a presentarsi nei propri uffici per la stipula dei rispettivi contratti di locazione.

3. Nel caso in cui gli aventi diritto non si presentino per la stipula del contratto nel termine indicato nell'avviso, vengono esclusi dalla graduatoria previa dichiarazione di decadenza dall'assegnazione, fatti salvi i casi fortuiti o di forza maggiore da dimostrarsi a cura degli assegnatari. Qualora a seguito della stipula del contratto di locazione il nucleo familiare non prenda possesso dell'alloggio entro il termine di giorni 60 verrà dichiarato decaduto.

4. Nel caso di nuclei familiari composti da almeno due persone non legate tra loro da vincoli di parentela od affinità, l'eventuale assegnazione di un alloggio è subordinata alla cointestazione del contratto di locazione fra tutti i richiedenti.

5. Nel caso in cui i nuclei richiedenti siano composti da almeno due persone, non legate tra loro da vincoli di parentela od affinità, e taluno dei cointestatari abbandoni l'alloggio in corso della vigenza contrattuale, il contratto continuerà ad avere efficacia, nei confronti di coloro che continuano ad occupare l'alloggio i quali risponderanno in solido del debito relativo al saldo dell'intero canone di locazione e a tutti gli altri obblighi accessori. E' ammesso che in caso d abbandono dell'alloggio da parte di taluno dei cointestatari, possa intervenire un nuovo assegnatario in subentro nella titolarità parziale del contratto cointestato, ma in questo caso verrà preliminarmente effettuata la verifica del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione dell'alloggio.

6. I contratti di locazione per gli alloggi pubblici disponibili per la locazione a canone calmierato, vengono stipulati dal soggetto gestore degli alloggi, sulla base della disciplina vigente per la particolare natura giuridica e tipologia di alloggi. Ove non diversamente disposto sulla base di specifiche normative di riferimento, delle eventuali convenzioni urbanistiche stipulate con i soggetti privati e delle eventuali modalità aggiuntive previste nell'ambito delle attività per l'Agenzia per l'Affitto, si procede alla stipula di contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 comma 3 e 5 della Legge 9.12.1998 nr. 431 e successive modifiche ed integrazioni, dei relativi e vigenti accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, con contratti di locazione di durata di anni sei, prorogabile, fatto salvo quanto previsto al comma 10 del presente articolo, in base all'art. 2 comma 3 e 5 della Legge 9.12.1998 n. 431 e successive modifiche ed integrazioni.

7. Sussiste obbligazione solidale in capo a tutti i componenti il nucleo familiare assegnatario per le obbligazioni patrimoniali e non patrimoniali nascenti dal contratto.

8. Il contratto di locazione potrà prevedere l'indicazione di effettuare annualmente, da parte del soggetto competente, un controllo relativo al mantenimento da parte dell'assegnatario, e del suo nucleo, dei requisiti di accesso agli alloggi locati con canone calmierato oggetto del presente regolamento.

9. La misura del canone di locazione degli alloggi viene determinata con le seguenti modalità:

- a) per gli alloggi pubblici in locazione permanente e a termine di cui all'art. 12 comma 2 lett. a) e b) della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, realizzati sulla base dei programmi regionali, il canone di locazione è definito secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento;
- b) per gli alloggi pubblici di proprietà del Comune di Crevalcore e di Acer Bologna esclusi dalla normativa di Edilizia Residenziale Pubblica, nella disponibilità indiretta dell'Amministrazione comunale mediante

convenzione con Acer Bologna e per gli alloggi di proprietà del presente avviso pubblico, il canone di locazione è definito secondo le modalità previste ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e successive modifiche ed integrazioni, detraendo al valore del canone della fascia massima - come stabilita nei vigenti accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello territoriale - la misura del 20% della differenza tra i valori dei canoni della fascia massima e minima ulteriormente stabilite nelle sedi precitate;

c) per gli alloggi privati nella disponibilità diretta o indiretta dell'Amministrazione Comunale mediante convenzioni urbanistiche, con gestione affidata ad Acer Bologna e gli alloggi privati nella disponibilità diretta o indiretta dell'Amministrazione Comunale acquisiti sul mercato privato nell'ambito delle attività di apposita Agenzia per l'Affitto, il canone di locazione è definito secondo le modalità previste ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e successive modifiche ed integrazioni e secondo quanto previsto nell'ambito delle attività dell'Agenzia per l'affitto o delle specifiche convenzioni urbanistiche stipulate con la proprietà privata.

10. Per quanto riguarda la durata e l'eventuale proroga dei contratti è prevista:

a) la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge 9.12.1998 nr. 431 e successive modifiche ed integrazioni;

b) per gli alloggi di proprietà pubblica e per quelli convenzionati la verifica periodica delle condizioni economiche del nucleo familiare assegnatario mediante dichiarazione sostitutiva unica ISEE di cui al D.Lgs. n. 109/98 come modificato dal D.Lgs. n. 130/00 e successive modifiche ed integrazioni, da effettuarsi entro mesi sette dalla data di scadenza del contratto.

11. La verifica di cui alle lett. b) del precedente comma 10 può comportare:

- che il nucleo familiare assegnatario risulti in possesso di ISE e/o ISEE superiore al valore massimo previsto per l'accesso alla graduatoria. In questo caso il contratto è disdetto di diritto, ed in caso di mancato rilascio si procede presso l'autorità giurisdizionale competente per la convalida di finita locazione secondo la normativa vigente;

- che il nucleo familiare assegnatario risulta in possesso di ISE e/o ISEE inferiore al valore massimo previsto per l'accesso alla graduatoria. In questo caso il contratto si intende rinnovato;

- che il nucleo familiare assegnatario risulta in possesso di ISE e/o ISEE inferiore al valore minimo previsto per l'accesso alla graduatoria. In questo caso il nucleo familiare viene invitato a presentare domanda di accesso alla graduatoria aperta per alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Contestualmente il contratto si intende rinnovato.

12. Oltre ai criteri stabiliti dalla vigente legislazione in materia, i canoni dei contratti di locazione sono aggiornati in sede di rinnovo contrattuale mediante applicazione di eventuali nuovi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, con applicazione dopo la prima scadenza contrattuale.

13. E' effettuata sistematica verifica delle eventuali insolvenze nel pagamento del canone e delle spese accessorie. In caso mancato pagamento del canone superiore a due mensilità, dopo diffida ad adempiere, si attiverà la procedura di sfratto per morosità.

14. In caso di decesso dell'assegnatario o di abbandono dell'alloggio dell'assegnatario a seguito di sentenza di separazione dei coniugi o di scioglimento di matrimonio, subentreranno nella titolarità del contratto di locazione gli aventi diritto secondo la vigente legislazione in materia di contratti di locazione, con particolare riguardo all'art. 6 della Legge 27.07.1998

Titolo IV Norme finali

Art. 15 (Norma finale. Entrata in vigore)

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