REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) IN LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO

Articolo 1 – OGGETTO

1. Il presente Regolamento definisce in linea generale i principi, i requisiti, le condizioni, i criteri e le modalità di assegnazione, attraverso l'emanazione di appositi Bandi pubblici, degli alloggi in locazione abitativa agevolata di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), messi a disposizione da parte dei Comuni facenti parte del territorio dell'Unione dei Comuni Valle del Savio (di seguito "Unione").

2. Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento gli alloggi definiti nell'art. 20, comma 2 della Legge Regionale n. 24 del 08/08/2001 e ss.mm.ii (ERP).

3. La gestione e la manutenzione degli alloggi che costituiscono patrimonio ERS di competenza territoriale dell'Unione, qualora non svolta dalla medesima Amministrazione, potrà essere affidata ad un soggetto gestore esterno (di seguito "soggetto gestore"), in conformità alle disposizioni e agli atti che regolano la disciplina specifica.

Articolo 2 – PRINCIPI E FINALITÀ

1. Con il presente Regolamento si intende dare attuazione e favorire una politica di sostegno ai nuclei familiari le cui condizioni economiche siano tali da non consentire l'accesso alla graduatoria ERP per situazioni reddituali oltre i limiti e neppure l'accesso alle locazioni a canone libero di mercato per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata.

2. Il presente Regolamento, inoltre, detta i principi volti a svolgere la funzione di interesse generale nella salvaguardia della coesione sociale, finalizzata a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati non in grado di accedere alle locazioni di alloggi con il libero mercato, in conformità con la normativa nazionale e regionale di riferimento vigente.

3. Nell'individuazione degli alloggi da assegnare si persegue l'obiettivo della razionalizzazione del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze abitative degli aventi diritto, in conformità con quanto stabilito dalle norme primarie e regolamentari vigenti che stabiliscono gli standard abitativi.

Articolo 3 – DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente Regolamento:

- per "nucleo familiare" si intende quello definito dall'art. 24 della Legge Regionale n. 24/2001 e s.m.i., cioè la famiglia costituita dai coniugi nonché dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, affiliati con loro conviventi anagraficamente. Fanno altresì parte del nucleo familiare, purché conviventi anagraficamente, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado. Sono compresi nella nozione di nucleo familiare anche i componenti delle unioni civili [1], nonché le persone, anche non legate da vincoli di parentela e affinità, qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ultima forma di convivenza deve essere stata instaurata anagraficamente almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando e deve essere attestata dall'ufficio Anagrafe del Comune di residenza. Nel caso di nubendi o intenzionati a convivere di fatto, i nuclei devono risultare già costituiti in data non successiva a sei mesi dalla data di consegna dell'alloggio, attraverso l'assunzione della residenza nell'alloggio consegnato. I minori in affido all'interno del nucleo familiare sono equiparati a quelli adottivi e naturali.
- per "giovane coppia" si intende quella i cui componenti siano ambedue di età inferiore a 35 anni, sposati, uniti civilmente o conviventi anagraficamente da almeno due anni alla data di pubblicazione del bando. La convivenza anagrafica deve essere attestata dall'ufficio anagrafe del Comune di residenza.
- per "alloggio sociale" si intende l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in

[1] Ai sensi della L. 20 maggio 2016, n. 76.

locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

2. Gli alloggi e il canone, da corrispondersi per ciascun alloggio, sono determinati con specifici atti adottati dall'Unione di concerto con gli Enti proprietari degli immobili, in base alle finalità assegnate a ciascun intervento ed in conformità alla normativa vigente. Ilcanone di locazione, in ogni caso, può essere superiore a quello concertato ai sensi della vigente normativa in materia di disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

Articolo 4 - REQUISITI GENERALI DI ACCESSO

1. Gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale sono destinatati ai soggetti richiedenti in possesso dei seguenti requisiti generali di accesso:

A) cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente (requisito che deve essere in possesso del solo richiedente). Il presente requisito attiene al possesso di almeno uno fra i seguenti stati:

- A.1 essere cittadino italiano;
- A.2 essere cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
- A.3 essere familiare, di un cittadino dell'Unione Europea, non avente la cittadinanza di uno Stato membro regolarmente soggiornante, in base a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia;
- A.4 essere cittadino straniero titolare di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo;
- A.5 essere cittadino straniero regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Il possesso del presente requisito è richiesto sia alla data di presentazione della domanda che alla data di assegnazione dell'alloggio.

B) limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili, requisito che deve essere in possesso di tutti i componenti del nucleo richiedente i quali non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ovunque ubicato e adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Non preclude l'assegnazione di un alloggio:

- la titolarità dei diritti sopraindicati, nel caso in cui l'alloggio su cui si vanta il diritto risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio;
- la nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;
- il diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c.;
- il diritto di proprietà sull'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. In caso di cessazione della convivenza di fatto il diritto di proprietà su un alloggio non preclude l'accesso nell'alloggio ERS qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulti almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti.

Il possesso del presente requisito è richiesto per tutti i componenti il nucleo richiedente sia alla data di presentazione della domanda che alla data di assegnazione dell'alloggio.

C) Residenza: è richiesto il requisito della residenza in uno dei Comuni facenti parte del territorio dell'Unione che dovrà essere posseduto da almeno uno dei componenti il nucleo richiedente alla data di presentazione della domanda.

D) situazione economica per l'accesso: il valore ISEE per l'accesso verrà individuato in sede di emanazione di specifico Bando pubblico, sulla base degli indirizzi e delle indicazioni fornite attraverso deliberazioni di Giunta dell'Unione.

Articolo 5 - MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI ERS E AGGIORNAMENTO GRADUATORIA

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede a seguito di partecipazione tramite domanda a specifico Bando pubblico, ovvero eventuale aggiornamento del precedente, indetto dall'Unione sulla base degli indirizzi e delle indicazioni fornite attraverso deliberazioni di Giunta dell'Unione e riferito agli immobili di ERS messi a disposizione da parte dei Comuni facenti parte dell'Unione stessa, con successiva pubblicazione di apposita graduatoria.

2. Il Bando è aperto e la relativa graduatoria è soggetta ad aggiornamenti, con diverse scadenze, in base alla disponibilità degli alloggi. Dell'aggiornamento in parola è data opportuna comunicazione al pubblico dall'Unione, nelle forme previste dalla normativa e dal Bando. L'aggiornamento della graduatoria terrà conto anche delle domande pervenute da parte di coloro che sono stati assegnatari di alloggi ERS o sono assegnatari di alloggi ERS in fase di scadenza contrattuale.

3. Fino all'approvazione della graduatoria relativa alla revisione corrente, gli alloggi vengono assegnati sulla base della graduatoria vigente.

4. I bandi e relativi aggiornamenti sono pubblicati, per almeno trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio online dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, nonché sui siti istituzionali dei Comuni interessati, assicurandone la massima diffusione anche attraverso la collaborazione del soggetto gestore, qualora individuato.

Articolo 6 – CONTENUTI DEL BANDO DI CONCORSO

1. Il Bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi ERS, oltre all'individuazione degli alloggi da assegnare ed alla determinazione dei relativi canoni di locazione, contiene i seguenti requisiti essenziali:

a) l'indicazione dei requisiti generali di accesso, ai sensi di quanto stabilito dal presente Regolamento, e degli ulteriori requisiti e condizioni che danno origine ai punteggi per la formazione delle graduatorie, sulla base degli indirizzi e delle indicazioni fornite attraverso deliberazioni di Giunta dell'Unione.

b) il termine entro il quale presentare la domanda;

c) le modalità di presentazione della domanda;

d) l'indicazione che le condizioni ed i requisiti previsti per l'assegnazione degli alloggi devono sussistere alla data di presentazione della domanda, alla data di assegnazione ed alla prima data di scadenza del contratto di locazione;

e) la durata di validità delle graduatorie e le procedure per l'aggiornamento delle stesse.

Articolo 7 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

1. La domanda di assegnazione dell'alloggio è presentata telematicamente sulla base di modelli e contenuti messi a disposizione dall'Unione, nelle modalità e nei termini indicati nel Bando pubblico.

Articolo 8 – ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE, FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA E ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle domande, l'Ufficio competente dell'Unione effettua l'istruttoria delle domande pervenute e, a seguito della verifica dei requisiti di accesso ai fini dell'assegnazione degli alloggi, procede alla redazione della graduatoria, in

base a quanto stabilito dal presente Regolamento ed espresso nel Bando pubblico, sulla base degli indirizzi e delle indicazioni fornite attraverso deliberazioni di Giunta dell'Unione.

2. A seguito delle verifiche istruttorie di cui al comma precedente, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, è approvata con atto del Dirigente o Funzionario incaricato e viene pubblicata per 30 (trenta) giorni consecutivi all'Albo Pretorio online dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, nonché sui siti istituzionali dei Comuni interessati, assicurandone la massima diffusione anche attraverso la collaborazione del soggetto gestore, qualora individuato.

3. È istituita una Commissione Tecnica ERS, composta da tre dipendenti del Settore Servizi Sociali dell'Unione, nominati con proprio atto dal Dirigente di tale Settore, tra cui viene individuato il Presidente della Commissione stessa, la quale ha competenza relativamente a esame e decisione circa le richieste di revisione presentate in via amministrativa contro il provvedimento di approvazione della graduatoria ovvero contro il provvedimento negativo di verifica della permanenza dei requisiti richiesti.

4. Nei tempi e nei modi previsti dal Bando pubblico, fatta salva la facoltà di presentare ricorso ordinario al Giudice Amministrativo competente ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato[2], è possibile presentare richiesta di revisione amministrativa da parte degli interessati alla Commissione Tecnica ERS la quale provvederà in merito, comunicando le risultanze al competente Ufficio dell'Unione per l'adozione degli atti conseguenti da parte del Dirigente o Funzionario incaricato.

5. Fatto salvo quanto stabilito dal precedente comma, la convocazione dell'avente diritto, finalizzata all'accettazione dell'alloggio, è effettuata entro 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione della graduatoria, tramite posta elettronica o posta elettronica certificata, dal competente Ufficio dell'Unione con specifica comunicazione nella quale sono indicati il giorno, l'ora e l'ufficio presso il quale l'avente diritto o persona da esso delegata deve presentarsi, nonché la descrizione dell'alloggio da assegnare.

6. Nel caso in cui, per giustificati motivi, non possa presentarsi nel giorno indicato dall'Ufficio competente, l'avente diritto è tenuto a darne comunicazione entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della convocazione, richiedendo la fissazione di un nuovo incontro che, in ogni caso, verrà fissato entro 10 (dieci) giorni dalla prima data individuata.

7. Fatto salvo quanto previsto dai precedenti commi, la procedura di assegnazione dell'alloggio si conclude, nel termine di 60 (sessanta) giorni, con l'adozione da parte del Dirigente o Funzionario incaricato del provvedimento di assegnazione, il quale viene trasmesso al soggetto gestore per la stipula del contratto e per la consegna dell'alloggio. Il provvedimento di assegnazione, oltre ai dati dell'avente diritto, contiene l'esatta indicazione dell'alloggio assegnato (codice identificativo, ubicazione e caratteristiche) e i dati di tutti i componenti del nucleo assegnatario.

8. In caso di mancata presentazione senza giustificato motivo rispetto alla convocazione ovvero di non accettazione dell'alloggio assegnato, l'avente diritto viene escluso dalla graduatoria.

Articolo 9 – ASSEGNAZIONE E STANDARD DELL'ALLOGGIO

1. Gli alloggi sono assegnati, seguendo l'ordine stabilito nella graduatoria vigente, tenendo conto, di norma, del numero e della superficie dei vani letto di ciascun alloggio nonché della specifica composizione del nucleo familiare, perseguendo l'obiettivo della razionalizzazione del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze abitative e aspettative del nucleo familiare avente diritto, con particolare riferimento a nuclei monoparentali e/o nuclei composti, in tutto o in parte, da persone non legate da vincolo di matrimonio o convivenza.

2. Con riguardo alla superficie del vano o vani letto presenti nell'alloggio, ai sensi della normativa urbanistico edilizia vigente, si intende:

- "camera matrimoniale" o "doppia" un vano letto pari o superiore a mq. 14;
- "camera singola" un vano letto pari o superiore a mq. 9.

[2] Ricorso al TAR Emilia Romagna entro 60 giorni ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Articolo 10 – CONTRATTO DI LOCAZIONE E CONSEGNA DEGLI ALLOGGI

1. A seguito di accettazione dell'alloggio e acquisizione del provvedimento di assegnazione, l'avente diritto è convocato per la stipula di apposito contratto di locazione e per la consegna dell'alloggio, ai sensi della normativa vigente, in base a quanto stabilito nel Bando pubblico.

2. Il contratto di locazione ha la durata, di anni 4 (quattro), decorsi i quali il contratto è rinnovato per un periodo di anni 4 (quattro), ai sensi della vigente normativa in materia di disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

3. Ai fini del presente Regolamento, sussiste l'obbligazione solidale in capo a tutti i componenti il nucleo familiare assegnatario per le obbligazioni patrimoniali e non patrimonialinascenti dalla stipula del contratto.

4. E' previsto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, il versamento da parte dell'assegnatario di una somma di denaro, a titolo di deposito cauzionale, determinata in base ai limiti individuati dalla vigente disciplina in materia di locazioni. Il momento e la modalità del versamento, l'obbligo della restituzione ed ogni altro aspetto relativo al deposito cauzionale sono definiti nel contratto di locazione.

5. Ogni altra indicazione relativa al rapporto contrattuale tra le parti è definita nel medesimo contratto di locazione, compresa la ripartizione delle spese accessorie che, come individuate dalla normativa vigente di settore, sono a carico del conduttore.

Articolo 11 – REQUISITI DI PERMANENZA

1. I requisiti di permanenza sono i medesimi previsti dal presente Regolamento per l'accesso e dal Bando pubblico.

2. La verifica relativa alla permanenza dei requisiti previsti, al fine di procedere al rinnovo contrattuale di anni 4 (quattro), viene effettuata su tutti gli assegnatari dall'Unione ovvero dal soggetto gestore, qualora individuato, di norma, entro 8 (otto) mesi dalla scadenza del contratto, comprensiva anche della verifica sulla regolarità nei pagamenti dei canoni di locazione e degli oneri accessori.

3. Nel caso in cui venga accertata la mancata permanenza dei requisiti previsti, non sarà possibile procedere al rinnovo del contratto di locazione e si procederà alla dichiarazione di decadenza dall'assegnazione, ai sensi di quanto previsto dal presente Regolamento. La conferma del possesso dei requisiti comporta il rinnovo del contratto di locazione, ai sensi della vigente normativa in materia di disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo e di quanto stabilito al comma 2 del presente articolo.

Articolo 12 - MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI ERS

1. Negli alloggi di ERS è prevista, in linea generale, la possibilità di mobilità degli assegnatari per eliminare situazioni di disagio abitativo, di sottoutilizzazione e di sovraffollamento dei medesimi alloggi, venutesi a determinare nel corso della locazione, e allo scopo di razionalizzare la fruizione del patrimonio pubblico, anche in caso di assoggettamento degli immobili ad interventi di ristrutturazione e manutenzione.

2. A tale scopo, in base alla disponibilità degli immobili, la Giunta dell'Unione, su proposta della Commissione Tecnica ERS formulata a seguito di confronto con le Organizzazioni sindacali degli utenti, determina la quota di massima di alloggi da destinare alle procedure di mobilità che possono essere effettuate a seguito di richiesta dell'assegnatario o d'ufficio.

Articolo 13 - MOBILITA' SU RICHIESTA DELL'ASSEGNATARIO

1. La mobilità può essere effettuata su richiesta dell'assegnatario nei casi di disagio abitativo o sociale, di sovraffollamento e di oggettivo sottoutilizzo dell'alloggio, previa presentazione telematica di apposita domanda all'Unione ovvero al soggetto gestore, qualora individuato, sulla base di modelli messi a disposizione dall'Unione.

2. La richiesta contiene, con riferimento al nucleo assegnatario, le motivazioni, l'esplicitazione dei bisogni e delle specifiche esigenze del nucleo ed ogni altra utile documentazione da valutare ai fini della mobilità stessa. Tali elementi devono sussistere alla data di presentazione della domanda.

3. Le richieste di mobilità vengono istruite dall'Unione o dal soggetto gestore, qualora individuato, al fine di:

a) verificare la sussistenza di almeno una delle condizioni di accesso di cui ai commi precedenti;

b) formare elenchi distinti, in base all'ordine cronologico di presentazione delle domande, per composizione del nucleo assegnatario rapportato alla tipologia dell'alloggio, con esplicitate le motivazioni, i bisogni e le richieste espresse dall'assegnatario nella domanda di mobilità.

4. Nel momento in cui un alloggio si renda disponibile per la mobilità, nell'ambito di quanto stabilito dalla Giunta, l'Unione ovvero al soggetto gestore, qualora individuato, verifica:

- la presenza di richiedenti la mobilità le cui esigenze corrispondano alle caratteristiche dell'alloggio disponibile;
- in contradditorio con gli interessati, la permanenza dei bisogni e delle esigenze indicate nella richiesta di mobilità, con possibilità, nel caso di variazioni sostanziali della condizione del richiedente, di cambio elenco sempre nel rispetto dell'ordine cronologico.

5. A seguito della verifica di cui al comma precedente, l'Unione ovvero il soggetto gestore, qualora individuato, propone l'alloggio al richiedente la mobilità, il quale si impegna con atto scritto appositamente predisposto:

- a trasferirsi nell'alloggio assegnatogli nell'ambito della mobilità, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla consegna delle chiavi, ed a riconsegnare, nel medesimo termine, l'alloggio attualmente occupato libero da persone e cose;
- ad accettare, per la parte in cui non provveda direttamente, l'addebito delle spese per lavori di tinteggiatura, piccola manutenzione dell'alloggio attualmente occupato, fatto salvo l'addebito di ogni altra spesa determinata da eventuali danni arrecati all'alloggio, ai sensi della vigente normativa;
- a considerare risolto definitivamente il contratto di locazione stipulato per l'alloggio attualmente occupato con la consegna delle chiavi dell'alloggio assegnato nell'ambito della mobilità.

6. Nel caso in cui il richiedente rinunci senza giustificato motivo alla proposta di mobilità di un alloggio corrispondente alle caratteristiche richieste, si procederà alla cancellazione d'ufficio dall'elenco in cui era stato inserito, senza possibilità per lo stesso di ripresentare domanda di mobilità per un anno, rendendo di conseguenza l'alloggio disponibile per i successivi richiedenti presenti nell'elenco. Qualora nessuno dei successivi aventi diritto presenti nell'elenco accetti l'alloggio proposto, questo viene messo nella disponibilità dell'Unione per una nuova assegnazione ai sensi di quanto previsto dal presente Regolamento.

7. Qualora a seguito di istruttoria su richiesta di mobilità, non risulti presente nessuna delle condizioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Unione ovvero al soggetto gestore, qualora individuato, provvederà ad emettere provvedimento di diniego sulla domanda di mobilità, previa comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta.

Articolo 14 - MOBILITA' ATTIVATA D'UFFICIO

1. La mobilità d'ufficio è attivata, previa istruttoria avviata d'ufficio dall'Unione ovvero dal soggetto gestore, qualora individuato, nei seguenti casi:

- per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzo degli alloggi, intendendosi per grave condizione di sottoutilizzo quella che si verifica qualora il nucleo assegnatario sia composto da almeno due persone in meno rispetto agli standard abitativi di cui al presente Regolamento e alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia;
- per esigenze di ristrutturazione e/o manutenzione dell'alloggio assegnato o dell'edificio di cui esso fa parte, ravvisate dai competenti Uffici comunali e/o dell'Unione e/o del soggetto gestore, qualora individuato;
- qualora risulti necessario, sulla base di istruttoria tecnica da parte dei competenti Uffici di cui al comma precedente, ottenere la disponibilità di un alloggio privo di barriere architettoniche, adeguato per persone con disabilità, assegnato ad un nucleo che non abbia più tale necessità.

2. A seguito dell'istruttoria di cui al comma precedente, l'assegnatario è tenuto:

- ad accettare la proposta di mobilità d'ufficio nei termini indicati nella medesima proposta;
- a prendere in consegna il nuovo alloggio entro 30 (trenta) giorni dalla data di convocazione fissata dall'Unione ovvero dal soggetto gestore, qualora individuato;
- a trasferirsi nel nuovo alloggio e restituire quello precedentemente assegnato entro i successivi 30 (trenta) giorni.

3. La mancata accettazione e/o presa in consegna dell'alloggio proposto in mobilità, nei termini e nella modalità di cui al precedente comma, non supportata da motivazioni valide, contingenti ed urgenti, comporta la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

4. La decadenza di cui al precedente comma, è dichiarata dall'Unione con provvedimento adottato dal Dirigente o Funzionario incaricato e comporta l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.

Articolo 15 - SCAMBIO ALLOGGI ERS

1. E' prevista la possibilità di scambio consensuale degli alloggi ERS su richiesta congiunta degli assegnatari interessati, da presentare sulla base di modelli e contenuti messi a disposizione dall'Unione, a condizione che:

a) al momento della domanda ed alla data della stipula del contratto di locazione, gli assegnatari siano in regola con i pagamenti dei canoni di locazione e degli oneri accessori;

b) gli assegnatari accettino lo stato manutentivo dei rispettivi alloggi oggetto dello scambio, fatta salva la verifica della regolarità impiantistica effettuabile mediante acquisizione delle necessarie dichiarazioni di conformità;

c) lo scambio non determini una grave condizione di sottoutilizzo, ai sensi di quanto stabilito dal presente Regolamento.

2. Lo scambio consensuale, verificata con specifica istruttoria la sussistenza della condizioni di cui al comma 1 e la permanenza dei requisiti di accesso, è autorizzata dall'Unione con apposito atto del Dirigente o Funzionario incaricato, con successiva stipula e aggiornamento del contratto di locazione, ai sensi della normativa vigente.

Articolo 16 – **CONTROLLI**

1. Fatto salvo quanto stabilito dal presente Regolamento in riferimento alla verifica sulle dichiarazioni relative alla sussistenza e/o permanenza dei requisiti previsti per l'accesso al patrimonio ERS, è sempre possibile per l'Unione effettuare i controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà agli atti dei relativi procedimenti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000.

2. I controlli possono riguardare anche il corretto utilizzo dell'alloggio in conformità con quanto previsto dal contratto di locazione.

Articolo 17 – DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. La decadenza dall'assegnazione è dichiarata con specifico provvedimento del Dirigente o Funzionario competente nei casi in cui il nucleo avente diritto:

a) non sottoscriva il contratto di locazione nei tempi e nei modi prescritti, con conseguente esclusione dalla graduatoria;

b) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;

c) si trovi in una condizione di morosità di oltre 3 mesi maturata per mancato pagamento del canone di locazione o delle spese condominiali, salvo che sia stato sottoscritto tra l'assegnatario ed il gestore un piano di rientro del debito e lo stesso sia poi rispettato dall'obbligato;

d) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali ovvero abbia gravemente contravvenuto al regolamento d'uso degli alloggi;

e) abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;

f) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;

g) abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto, fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dall'Amministrazione competente;

h) abbia perduto i requisiti e i presupposti che hanno determinato l'assegnazione;

2. La dichiarazione di decadenza comporta:

- nei casi di cui alle lettere b), c), d) e) ed f), la risoluzione di diritto del contratto di locazione ed il rilascio immediato dell'alloggio;
- nei casi di cui alle lettere g) ed h), l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.

3. Fatto salvo quanto previsto dal presente articolo, il contratto di locazione può prevedere che la violazione di specifici obblighi, concordati in sede di stipula, comporti l'immediata risoluzione per inadempimento del medesimo contratto.

Articolo 18 – RINVIO

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, si fa rinvio, per quanto applicabili, alla normativa vigente in materia di procedimento amministrativo, di intervento pubblico nel settore abitativo, di locazioni e rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo nonché alla disciplina del Codice Civile, con particolare riferimento alle locazioni.