



COMUNE DI SASSARI

REGOLAMENTO ***PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI*** ***EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)*** ***E DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE*** ***(E.R.S.)***

INDICE

Articolo 1 -	Oggetto del Regolamento	Pag. 4
CAPO I -	Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)	Pag. 4
TITOLO I -	Procedure di assegnazione	Pag. 4
Articolo 2 -	Principi generali sulla modalità di assegnazione degli alloggi di E.R.P	Pag. 4
Articolo 3 -	Nucleo familiare ai fini dell'assegnazione	Pag. 5
Articolo 4 -	Requisiti di accesso	Pag. 5
Articolo 5 -	Presentazione delle domande di ammissione	Pag. 6
Articolo 6 -	Criteri di attribuzione dei punteggi	Pag. 6
Articolo 7 -	Procedimento di formazione della graduatoria generale e delle sub graduatorie	Pag. 6
Articolo 8 -	Procedimento di verifica al fine dell'assegnazione degli alloggi	Pag. 7
Articolo 9 -	Disponibilità degli alloggi	Pag. 7
Articolo 10 -	Assegnazione e consegna dell'alloggio	Pag. 8
TITOLO II -	Mobilità tra alloggi	Pag. 9
Articolo 11 -	Procedure di attuazione della mobilità	Pag. 9
Articolo 12 -	Piano della mobilità	Pag. 9
Articolo 13 -	Presupposti per la presentazione della domanda di mobilità	Pag. 9
Articolo 14 -	Bando di mobilità	Pag. 10
Articolo 15 -	Graduatoria della mobilità e criteri di valutazione	Pag. 10
Articolo 16 -	Mobilità d'ufficio.	Pag. 10
Articolo 17 -	Scambio consensuale	Pag. 11
Articolo 18 -	Assegnazione e trasferimento nell'alloggio individuato nel piano della mobilità	Pag. 11
TITOLO III -	Annullamento e decadenza dall'assegnazione	Pag. 12
Articolo 19 -	Annullamento dell'assegnazione	Pag. 12
Articolo 20 -	Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di E.R.P.	Pag. 12
Articolo 21 -	Prevenzione e contrasto delle occupazioni abusive	Pag. 13
TITOLO IV -	Gestione alloggi di proprietà comunale	Pag. 13
Articolo 22 -	Concessione d'uso	Pag. 13
Articolo 23 -	Canone di assegnazione	Pag. 13
Articolo 24 -	Ampliamento del nucleo familiare	Pag. 14
Articolo 25 -	Ospitalità temporanea	Pag. 14
Articolo 26 -	Subentro nell'assegnazione	Pag. 15
Articolo 27 -	Obblighi degli assegnatari in materia di manutenzioni	Pag. 15
Articolo 28 -	Rilascio e riconsegna alloggi	Pag. 16
Articolo 29 -	Rinuncia	Pag. 16
Articolo 30 -	Morosità	Pag. 17
Articolo 31 -	Estinzione agevolata del debito	Pag. 17
CAPO II -	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.)	Pag. 18
TITOLO I -	Definizione e criteri per l'assegnazione	Pag. 18
Articolo 32 -	<i>Social Housing</i>	Pag. 18

Articolo 33 –	Avviso e presentazione delle domande	Pag. 18
Articolo 34 -	Requisiti dei soggetti beneficiari	Pag. 19
Articolo 35 –	Criteri per la formazione della graduatoria	Pag. 19
TITOLO II –	Procedimento di assegnazione	Pag. 20
Articolo 36 -	Accertamento dei requisiti e delle condizioni dichiarate	Pag. 20
Articolo 37 -	Procedimento di assegnazione	Pag. 20
TITOLO III –	Contratto di locazione	Pag. 21
Articolo 38 -	Natura e corrispettivo della locazione	Pag. 21
Articolo 39 -	Obblighi del beneficiario	Pag. 21
Articolo 40 -	Decadenza dall’assegnazione e recesso contrattuale	Pag. 22
Articolo 41 -	Decadenza dall’assegnazione per morosità	Pag. 22
CAPO III -	Norme finali e di rinvio	Pag. 23
Articolo 42 –	Norme finali	Pag. 23
Allegato A –	Assegnazioni - criteri attributivi dei punteggi	Pag. 24
Allegato B -	Mobilità – criteri attributivi dei punteggi	Pag. 26
Allegato C –	Edilizia residenziale sociale - criteri attributivi dei punteggi	Pag. 27

Articolo 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e i procedimenti inerenti l'assegnazione e la gestione degli alloggi di:
 - I. Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) presenti sul territorio comunale, con particolare riferimento:
 - ai requisiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica;
 - al contenuto dei bandi e alle relative forme di pubblicazione;
 - ai contenuti delle domande e alle relative modalità di presentazione;
 - alla formazione delle graduatorie;
 - alle procedure per le mobilità;
 - alle cause di annullamento e decadenza;
 - ai principi di gestione degli alloggi.
 - II. Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) presenti sul territorio comunale, con particolare riferimento:
 - alla definizione di *social housing*;
 - ai requisiti di accesso;
 - al contenuto dei bandi e delle domande;
 - ai criteri di formazione della graduatoria;
 - alla locazione ed ai relativi canoni;
 - alle cause di decadenza e recesso.

CAPO I

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

TITOLO I

Procedure di assegnazione

Articolo 2

Principi generali sulla modalità di assegnazione degli alloggi di E.R.P.

1. Il Comune di Sassari provvede all'assegnazione degli alloggi di E.R.P. mediante la gestione di una graduatoria ordinata sulla base del punteggio attribuito in relazione al possesso di condizioni oggettive e soggettive.
2. Il Comune provvede all'emanazione di un pubblico avviso per invitare i cittadini a presentare le proprie domande la cui scadenza non è inferiore a trenta giorni e non superiore a sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso.
3. Gli alloggi di E.R.P. sono assegnati in favore dei cittadini utilmente posizionati nella graduatoria.
4. L'assegnazione è effettuata tenendo conto dello standard abitativo degli alloggi, in relazione alla composizione numerica del nucleo familiare richiedente, secondo criteri di razionale utilizzo del patrimonio di E.R.P.

Articolo 3

Nucleo familiare ai fini dell'assegnazione

1. Per nucleo familiare si intende quello costituito dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi quale corrispondenza tra la situazione di fatto e quella risultante all'anagrafe comunale.
2. Possono considerarsi nucleo familiare ai fini dell'assegnazione dell'alloggio anche le famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno dalla data della domanda.
3. In deroga a quanto disposto al precedente comma 1, parte del nucleo familiare può presentare autonoma domanda di assegnazione nei casi di eccezionale e documentata condizione di impossibilità alla prosecuzione della convivenza col nucleo di origine. Tale condizione è valutata insindacabilmente dal Comune e non può essere oggetto di ricorso.
4. Fanno altresì parte del nucleo, purché conviventi anagraficamente, il convivente *more uxorio*, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso.
5. Le unioni civili e le convivenze, a norma della legge 76/2016 e ss.mm.ii., accedono all'E.R.P. in condizioni di parità con le coppie legate da vincolo di matrimonio.
6. I minori in affidamento all'interno dei nuclei familiari sono equiparati a quelli adottivi e naturali. Ai fini dell'accesso all'E.R.P. il minore che si trovi in affidamento preadottivo fa parte del nucleo familiare dell'affidatario, ancorché risulti nella famiglia anagrafica del genitore. È concessa facoltà alla famiglia affidataria di inserire nella domanda di assegnazione alloggio E.R.P. il minore in affidamento residenziale temporaneo ai sensi dell'articolo 2 della legge 4 maggio 1983 n. 184 e ss.mm.ii. In caso di affidamento temporaneo diurno, tale facoltà è riconosciuta al genitore naturale.
7. Qualora in sede di presentazione della domanda risulti che taluno dei componenti il nucleo richiedente sia in condizione certificata di invalidità, non autosufficienza o *handicap* con necessità di assistenza continuativa, da prestare a cura di terze persone, è possibile specificare in domanda tale condizione. In questo caso devono essere indicati i nomi delle persone, non legate da vincoli di affinità e parentela, che prestano assistenza. Tali persone non si considerano facenti parte del nucleo familiare richiedente ai fini della quantificazione del reddito e dell'attribuzione del punteggio. Si tiene tuttavia conto della necessaria presenza delle stesse ai fini della definizione dello standard abitativo e/o della composizione dei vani dell'alloggio da assegnare.

Articolo 4

Requisiti di accesso

1. I requisiti di accesso all'E.R.P. sono definiti da specifica normativa regionale e nazionale in materia.

2. I requisiti di cui al precedente comma devono essere in possesso dei cittadini richiedenti e dei relativi nuclei familiari alla data di presentazione della domanda, nonché al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

Articolo 5

Presentazione delle domande di ammissione

1. La domanda di ammissione, presentata nella forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii, deve essere inoltrata secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico. Eventuali domande presentate con modalità differenti non saranno valutate dagli uffici.
2. L'omessa allegazione alla domanda delle attestazioni e/o della documentazione necessaria a comprovare il possesso delle condizioni di cui all'allegato A a questo regolamento, comporterà la non attribuzione del relativo punteggio.
3. La domanda dovrà essere presentata da uno solo dei componenti il nucleo familiare che verrà considerato a tutti gli effetti amministrativi e gestionali il referente del nucleo.

Articolo 6

Criteri di attribuzione dei punteggi

1. Le graduatorie generali di assegnazione degli alloggi sono formate sulla base di punteggi attribuiti in dipendenza delle condizioni soggettive ed oggettive dei concorrenti e dei relativi nuclei familiari.
2. Nei casi di domande presentate da nuclei di futura formazione, di cui all'articolo 3 comma 2, ai fini dell'attribuzione del punteggio si tiene conto delle condizioni soggettive relative al nucleo di nuova composizione.
3. Nelle situazioni di cui all'articolo 3 comma 3, ai fini dell'attribuzione dei punteggi si tiene conto sia delle condizioni soggettive dei soggetti che costituiranno il nuovo nucleo, che delle condizioni oggettive del nucleo di provenienza.
4. I punteggi sono attribuiti nella misura riportata nell'allegato A del presente regolamento.
5. In caso di *ex-aequo*, al fine di stabilire l'ordine di graduatoria si procederà alla effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio. La data del sorteggio viene comunicata agli interessati, che hanno diritto di assistervi, con almeno dieci giorni di anticipo a mezzo di avviso sul sito istituzionale del Comune.

Articolo 7

Procedimento di formazione della graduatoria generale e delle sub graduatorie

1. Il Comune pubblica l'avviso per la presentazione delle domande per la formazione della graduatoria e delle sub-graduatorie. L'avviso, contenente le disposizioni e procedure, nonché i termini di raccolta delle domande, è

- pubblicato per il periodo massimo di 30 giorni con le modalità previste dalla legge.
2. Il Comune procede all'istruttoria delle domande, verificandone la completezza e la regolarità.
 3. Le eventuali comunicazioni da parte del Comune saranno inviate esclusivamente all'indirizzo e-mail che l'istante deve obbligatoriamente indicare nel modulo di domanda.
 4. In aggiunta alle sub-graduatorie disposte per legge, la Giunta comunale può disporre annualmente la definizione di ulteriori graduatorie speciali con finalità di promozione dell'autonomia abitativa.
 5. I soggetti collocati in tali graduatorie speciali sono inseriti anche nella graduatoria generale.

Articolo 8

Procedimento di verifica al fine dell'assegnazione degli alloggi

1. Il Comune provvede all'accertamento dell'esistenza dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive che attribuiscono i punteggi ai nuclei collocati in posizione utile nella graduatoria al fine dell'assegnazione di un alloggio.
2. I requisiti e le condizioni devono sussistere alla data di presentazione della domanda e devono permanere al momento dell'assegnazione.
3. Prima di procedere all'assegnazione saranno eseguiti controlli sulle dichiarazioni presentate accedendo ai dati dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio, delle Conservatorie dei Registri Immobiliari e ad ogni altra fonte ritenute idonea a fornire le informazioni necessarie. Qualora necessario, il Comune potrà richiedere controlli da parte della Guardia di Finanza.
4. Il Comune si riserva di chiedere l'integrazione delle domande con la documentazione ritenuta necessaria ad accertare la veridicità di quanto dichiarato.
5. Coloro i quali siano stati sfrattati da alloggio E.R.P. a causa di morosità sono esclusi dalla procedura di assegnazione, a meno che non abbiano provveduto al pagamento totale dei debiti pregressi.
6. Sono esclusi inoltre dalla procedura di assegnazione coloro che si siano resi inadempienti rispetto alle prescrizioni del presente regolamento e di quello condominiale degli alloggi.

Articolo 9

Disponibilità degli alloggi

1. Gli alloggi di nuova costruzione che si renderanno disponibili saranno assegnati secondo l'ordine della graduatoria generale, fatte salve le quote riservate alle sub-graduatorie e alle graduatorie speciali.
2. Ai richiedenti nel cui nucleo familiare sono presenti soggetti con disabilità permanenti vengono assegnati prioritariamente gli alloggi collocati al piano

- terra, nonché quelli inseriti in edifici realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Alle eventuali graduatorie speciali è riservato fino al 2% degli alloggi di nuova costruzione.
 4. Gli alloggi di risulta che si rendono disponibili sono destinati al piano della mobilità e, qualora non accettati dai nuclei familiari collocati in posizione utile nella vigente graduatoria della mobilità, vengono ridestinati alle nuove assegnazioni secondo l'ordine della graduatoria generale di cui al precedente articolo.
 5. Il Comune procede all'individuazione dei potenziali assegnatari e alla conseguente adozione del provvedimento di assegnazione per gli alloggi di nuova costruzione e per quelli di risulta a partire dal momento in cui gli stessi sono effettivamente fruibili.
 6. Sono considerati adeguati gli alloggi la cui superficie utile è conforme alle disposizioni di legge.
 7. Gli alloggi da assegnare sono considerati tali quando pronti per la consegna delle chiavi.

Articolo 10

Assegnazione e consegna dell'alloggio

1. Il Comune convoca formalmente gli aventi diritto, fissando il giorno per la scelta dell'alloggio, presso gli uffici preposti. La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nel rispetto degli standard abitativi già richiamati negli articoli precedenti.
2. In caso di rinuncia all'alloggio non adeguatamente motivata, il Comune dichiara la decadenza dell'assegnazione. Gli interessati non perdono tuttavia il diritto all'assegnazione e alla scelta degli alloggi realizzati o comunque resi disponibili in successivo momento, mantenendo il diritto a permanere in graduatoria, ma vengono collocati nell'ultima posizione tra gli aventi il medesimo punteggio.
3. Gli alloggi devono essere stabilmente occupati dall'assegnatario entro trenta giorni dalla consegna.
4. Qualora si tratti di alloggi di risulta, gli stessi devono essere assegnati ai concorrenti utilmente collocati in graduatoria e da questi occupati stabilmente entro e non oltre tre giorni dalla consegna.
5. L'inosservanza dell'onere di cui sopra comporta la decadenza dall'assegnazione, previa diffida ad adempiere all'assegnatario mediante comunicazione formale e fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a quindici giorni per l'adempimento medesimo o per la presentazione di motivate e documentate giustificazioni scritte.
6. Trascorsi tali termini si provvede a nuova assegnazione.
7. La decadenza è pronunciata dal Comune con propria ordinanza e comporta la risoluzione del diritto all'assegnazione.

TITOLO II Mobilità tra alloggi

Articolo 11

Procedure di attuazione della mobilità

1. È riconosciuta la possibilità per gli inquilini già assegnatari di alloggi E.R.P. di ottenere, in cambio dell'alloggio assegnato, un alloggio diverso per caratteristiche ed ubicazione, per le motivazioni e con le finalità illustrate di seguito.
2. Il cambio dell'alloggio è disposto attraverso il ricorso alle seguenti procedure:
 - a) partecipazione ad apposito bando di concorso;
 - b) richiesta spontanea di cambio consensuale tra due assegnatari, previa autorizzazione dell'ente gestore nel caso in cui uno dei due alloggi o entrambi non siano di proprietà comunale;
 - c) disposizione d'ufficio.

Articolo 12

Piano della mobilità

1. Il Piano della mobilità viene elaborato nel rispetto dell'ordine di priorità definito tramite apposita graduatoria con aggiornamenti semestrali.
2. Gli immobili disponibili per la mobilità sono individuati attraverso rilevazioni periodiche e verifiche effettuate d'ufficio a seguito di situazioni di sottoutilizzo o di risulta, ovvero secondo le disposizioni normative in relazione a nuove costruzioni.

Articolo 13

Presupposti per la presentazione della domanda di mobilità

1. Possono presentare domanda di mobilità gli assegnatari di alloggi E.R.P. che riscontrino una o più delle seguenti situazioni:
 - a) inadeguatezza dell'alloggio assegnato rispetto alle esigenze del nucleo familiare, con particolare riferimento al sovraffollamento;
 - b) inadeguatezza dell'alloggio per la presenza di barriere architettoniche;
 - c) necessità di adeguamento, per sopravvenute condizioni di criticità strutturale e/o igienicosanitaria, di alloggi inseriti in programmi di recupero edilizio;
 - d) comprovati problemi socio-ambientali riferiti al contesto di vita;
 - e) costo del canone e dei servizi, degli oneri accessori e condominiali non sostenibili dall'assegnatario.
2. Non possono presentare domanda di mobilità gli assegnatari che:
 - abbiano perduto i requisiti previsti per la permanenza negli alloggi E.R.P. in base alle vigenti normative, o nei confronti dei quali siano in corso azioni di decadenza dall'assegnazione o siano state accertate violazioni degli accordi contrattuali;

- non siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione o delle spese ed oneri condominiali, fatta salva l'attivazione e la regolare osservanza di idonei piani per l'estinzione agevolata della morosità pregressa.

Articolo 14

Bando di mobilità

1. Il bando di mobilità rimane aperto tutto l'anno e, pertanto, gli assegnatari interessati possono presentare domanda di mobilità in qualsiasi momento.
2. Le domande sono istruite attraverso la verifica dei requisiti previsti per la permanenza negli alloggi E.R.P. per tutti i componenti del nucleo avente titolo, valutando le condizioni di disagio abitativo rappresentato secondo i parametri e punteggi del presente regolamento.
3. Nelle domande devono essere indicate e documentate le condizioni di cui al precedente articolo 13.
4. La relativa graduatoria viene aggiornata ogni sei mesi.

Articolo 15

Graduatoria della mobilità e criteri di valutazione

1. I punteggi da attribuire ai richiedenti il cambio alloggio vengono assegnati in base ai criteri di cui all'allegato B con riferimento ai parametri di seguito dettagliati:
 - a) condizioni di sovraffollamento e di sottoutilizzo, in relazione allo standard abitativo minimo;
 - b) problemi socio-ambientali riferiti al contesto di vita;
 - c) disagio abitativo per la presenza di barriere architettoniche che è valutato in relazione all'incidenza sulle seguenti categorie:
 - accessibilità, ovvero la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari, di entrarvi agevolmente e di fruire spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia;
 - fruibilità, ovvero la possibilità anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e almeno a un servizio igienico di ogni unità immobiliare;
 - adattabilità, ovvero la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, a costi limitati allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

Articolo 16

Mobilità d'ufficio

1. La mobilità può essere disposta d'ufficio nei seguenti casi:
 - alloggi inseriti in programmi di recupero edilizio;
 - occupazione di alloggi inseriti in piani di vendita per i quali gli assegnatari non hanno esercitato la prelazione;

- sottoutilizzo degli alloggi rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare;
 - problematiche di natura socio-ambientale documentate.
2. La mancata accettazione del cambio proposto d'ufficio entro il termine di 30 giorni comporta l'applicazione di un canone di assegnazione di importo pari al canone sanzionatorio previsto dalla normativa vigente per gli occupanti abusivi. Inoltre, in caso di sopravvenute condizioni di criticità strutturale e/o igienico-sanitaria inseriti in programmi di recupero edilizio, si procederà allo sgombero dell'immobile.

Articolo 17

Scambio consensuale

1. Può essere autorizzato lo scambio consensuale di alloggi a seguito di richiesta degli assegnatari, sempre che le istanze siano riferibili alle motivazioni di cui al presente regolamento e rispettino le condizioni e i criteri contenuti nello stesso.
2. Gli assegnatari interessati possono presentare, in qualsiasi momento, la richiesta di autorizzazione.
3. Le istanze non possono essere accolte nel caso in cui l'autorizzazione determini condizioni di sovraffollamento ovvero di sottoutilizzo a danno anche di uno solo dei nuclei familiari richiedenti, sempre che gli stessi posseggano i requisiti di permanenza nell'assegnazione, in particolare l'assenza di morosità in ordine al pagamento dei canoni di locazione e/o degli oneri condominiali.
4. Nel caso in cui si tratti di scambio con alloggio di proprietà di altro ente gestore, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione da quest'ultimo.

Articolo 18

Assegnazione e trasferimento nell'alloggio individuato nel piano della mobilità

1. I richiedenti la mobilità volontaria che vengono convocati secondo l'ordine di graduatoria per la proposta dell'alloggio da assegnare, sono tenuti a presentarsi entro quindici giorni dalla convocazione. Entro detto termine deve essere formalizzata l'accettazione o la rinuncia all'alloggio proposto. Nei casi di mancata presentazione del richiedente entro i termini o di rinuncia non adeguatamente motivata, è disposta la decadenza dalla graduatoria.
2. A seguito della comunicazione del provvedimento di mobilità, il nucleo dovrà occupare l'alloggio assegnato entro trenta giorni dalla consegna delle chiavi, riconsegnando quello precedentemente occupato, libero da persone e cose, entro il medesimo termine.
3. Decorso inutilmente tale termine, si provvederà a smaltire i beni abbandonati nel precedente alloggio, con addebito del costo di sgombero e oneri accessori in capo all'inadempiente.

4. Se l'alloggio di provenienza non dovesse essere riconsegnato nel termine indicato, l'assegnatario dovrà corrispondere il canone, le spese accessorie e condominiali sia per l'alloggio avuto in mobilità che per quello occupato in precedenza.

TITOLO III

Annullamento e decadenza dall'assegnazione

Articolo 19

Annullamento dell'assegnazione

1. L'assegnazione è annullata in presenza delle condizioni disposte dalla legge e dal presente regolamento.

Articolo 20

Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di E.R.P.

1. Il Comune dispone la revoca dell'assegnazione nei confronti di chi:
 - a) abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio e/o le sue pertinenze a terzi;
 - b) abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze;
 - c) lasci inutilizzato l'alloggio assegnatogli per un periodo superiore a tre mesi continuativi, a meno che non sia espressamente autorizzato dal Comune stesso per gravi motivi familiari, di salute o di lavoro opportunamente documentati;
 - d) abbia perduto i requisiti per la permanenza nell'assegnazione;
 - e) abbia usato o abbia consentito a terzi di utilizzare l'alloggio e/o le sue pertinenze per attività illegali;
 - f) con riferimento al proprio nucleo familiare, fruisca di condizioni economiche superiori al limite previsto per la permanenza a termini di legge;
 - g) abbia maturato una morosità nel pagamento dei canoni d'uso superiore alle tre mensilità, salvo quanto previsto al successivo articolo 30, comma 4.
 - h) si trovi in tutte le altre condizioni previste dalla legge.
2. Qualora il Comune rilevi una o più cause di decadenza ne dà comunicazione all'interessato invitandolo a presentare deduzioni scritte o documenti giustificativi nel termine massimo di quindici giorni dal suo ricevimento.
3. Se le deduzioni o i documenti non vengono presentati entro i termini previsti ovvero non sono ritenuti validi, si procede all'adozione dell'ordinanza dirigenziale di decadenza.
4. La decadenza comporta la risoluzione di diritto dal contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio. Il provvedimento di decadenza fissa un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a 90 giorni e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazione o proroghe.

5. In caso di mancato rilascio dell'alloggio nei termini indicati, si procede allo sgombero coattivo, con applicazione delle stesse disposizioni di cui al successivo articolo 21.

Articolo 21

Prevenzione e contrasto delle occupazioni abusive

1. In caso di occupazione abusiva, il Comune procede ad effettuare le operazioni necessarie per il rilascio immediato in via bonaria. In caso contrario, trasmetterà il verbale contenente la notizia di reato alla competente Autorità giudiziaria, per l'avvio del procedimento di indagine.
2. L'occupante viene preventivamente diffidato con lettera raccomandata contenente un termine di 15 giorni per il rilascio e la restituzione dell'immobile.
3. Entro lo stesso termine l'occupante può presentare deduzioni scritte o documenti giustificativi.
4. Decorsi inutilmente i termini su indicati, il Comune adotta i provvedimenti necessari per il rilascio dell'alloggio.
5. Nelle more del procedimento di sgombero, all'occupante viene imputato un canone sanzionatorio mensile ai sensi di legge.

TITOLO IV

Gestione alloggi di proprietà comunale

Articolo 22

Concessione d'uso

1. L'alloggio assegnato viene concesso in uso a tempo indeterminato previa sottoscrizione di contratto di concessione contenente le condizioni e gli obblighi che l'assegnatario è tenuto a rispettare, pena l'annullamento o la decadenza dall'assegnazione.

Articolo 23

Canone di assegnazione

1. Il canone d'uso è calcolato in base alla condizione economica del nucleo familiare assegnatario.
2. A tale fine il Comune aggiorna periodicamente la situazione reddituale degli assegnatari procedendo all'acquisizione d'ufficio della documentazione mediante consultazione diretta delle banche dati dell'anagrafe tributaria e degli enti previdenziali e assistenziali.
3. L'assegnatario ha facoltà di richiedere la revisione del canone qualora subisca una significativa variazione del reddito.

*Articolo 24**Ampliamento del nucleo familiare*

1. La composizione del nucleo familiare avente diritto all'utilizzo dell'alloggio di E.R.P. è quella determinata dal Comune nell'atto di assegnazione.
2. Gli assegnatari sono tenuti a comunicare il matrimonio, l'unione civile o la convivenza, la nascita dei figli, l'adozione e l'affido di minori che costituiscono accrescimento naturale del nucleo familiare. Il canone di locazione viene conseguentemente aggiornato.
3. Fatti salvi gli accrescimenti naturali di cui al comma precedente, l'ampliamento del nucleo familiare è ammissibile a condizione che la richiesta non comporti situazioni di sovraffollamento.
4. La richiesta di ampliamento del nucleo familiare è ammissibile anche qualora siano riscontrabili le finalità di costituzione di una stabile e duratura convivenza con i caratteri della mutua solidarietà ed assistenza economica e affettiva. I caratteri di mutua solidarietà ed assistenza richiesti dal precedente punto devono coesistere, e devono essere comprovati da idonea documentazione sanitaria e/o reddituale che attesti e giustifichi la richiesta di ampliamento.
5. L'autorizzazione all'ampliamento può comportare la variazione del canone di concessione dell'alloggio E.R.P., in maniera proporzionale all'entità del reddito del nucleo e in base ai criteri previsti dalla normativa in materia.
6. La morosità nel pagamento del canone di concessione è ostativa al rilascio dell'autorizzazione.

*Articolo 25**Ospitalità temporanea*

1. È prevista l'ospitalità a titolo provvisorio o precario di terze persone, per un periodo di sei mesi, prorogabile per un massimo di due anni.
2. L'assegnatario presenta apposita istanza contenente i motivi giustificativi della richiesta.
3. Il provvedimento di autorizzazione emesso ai sensi del primo comma è prorogabile, su richiesta dell'interessato, per un solo ulteriore biennio quando la convivenza temporanea scaturisca da motivate esigenze di assistenza affettiva e/o materiale a tempo determinato o da altre documentate ragioni di effettiva rilevanza sociale.
4. L'ospitalità temporanea di terze persone non comporta alcun diritto al subentro in favore di queste, né comporta alcuna variazione di carattere gestionale, salvo i casi di proroga superiore ai sei mesi sopra indicati; in tali casi il canone mensile è ricalcolato sommando i redditi delle persone ospitate a quelli del nucleo familiare assegnatario.

*Articolo 26**Subentro nell'assegnazione*

1. In caso di decesso dell'assegnatario hanno diritto al subentro nell'assegnazione gli appartenenti al nucleo familiare, secondo le condizioni e le priorità disposte dalla legge.
2. In caso di separazione giudiziale o consensuale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del medesimo, che interessino l'assegnatario dell'alloggio, ha diritto al subentro il coniuge che abbia ottenuto l'assegnazione della casa coniugale da parte del giudice competente. Nelle more della pronuncia dell'autorità giudiziale, l'assegnazione permane in capo all'assegnatario originario.
3. In caso di interruzione della coabitazione tra conviventi *more uxorio*, il diritto all'assegnazione permane in capo all'assegnatario originario, ad eccezione dei casi in cui questi non coincida con il genitore affidatario prevalente dei figli minori o maggiori non autosufficienti.
4. Nei casi di abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario a seguito di ricovero presso residenze sanitarie assistenziali, presso case di cura o di riposo, e comunque in ogni altro caso di allontanamento non temporaneo per forza maggiore o stato di necessità, il subentro può essere concesso a favore dei componenti del nucleo familiare che permangono nell'alloggio.
5. Qualora si verifichi una delle circostanze indicate al comma precedente, l'interessato dovrà inoltrare formale istanza di subentro entro il termine di giorni 30 dal verificarsi di dette circostanze.

*Articolo 27**Obblighi degli assegnatari in materia di manutenzioni*

1. Sono a carico degli assegnatari gli interventi necessari alla manutenzione periodica di tipo ordinario degli impianti idraulici, di scarico, termici, termosanitari ed elettrici, delle parti murarie, dei serramenti, dei rivestimenti e dei pavimenti, allo scopo di preservarne nel tempo l'efficienza ed il buono stato di conservazione.
2. Inoltre, gli assegnatari devono provvedere:
 - alle riparazioni di tutti i danni, guasti e deterioramenti causati dall'assegnatario e/o dai suoi familiari o conviventi, per cattivo uso o negligenza;
 - alla riparazione e/o sostituzione, all'interno dell'appartamento, di maniglie, serrature, etc.;
 - alla riparazione e/o sostituzione di rubinetterie (bagno e cucina), cassette di scarico wc, sifoni, tubi esterni e scaldabagno;
 - alla riparazione e/o sostituzione della ferramenta di porte e finestre;
 - alla ripresa di piccole parti di intonaco e rinnovo periodico della tinteggiatura delle superfici orizzontali e verticali;
 - alla manutenzione delle tapparelle e delle serrande, compresa la sostituzione delle cinghie e degli ingranaggi;

- alla sostituzione dei vetri degli infissi interni ed esterni danneggiati accidentalmente a seguito dell'azione di eventi atmosferici o di altre cause comunque riconducibili alla negligenza dell'assegnatario.
3. Gli assegnatari inoltre non possono, se non previa autorizzazione, installare macchine, sistemi di smaltimento dei fumi (ad es. canne fumarie di stufe a legna o pellet), di accumulo d'acqua potabile in corrispondenza dei balconi, collocare sistemi di ricezione segnale tv o eseguire lavori o altre attività che possano arrecare disturbo, determinare rischi per la salute propria e degli altri inquilini e in generale arrecare qualsiasi pregiudizio al fabbricato.
 4. Gli assegnatari non possono apportare miglioramenti, modifiche o addizioni all'alloggio concesso e relativi impianti, né comunque modificarne lo stato dei luoghi senza il consenso del Comune. In caso di nulla osta di quest'ultimo, gli assegnatari non possono avanzare alcuna pretesa in merito agli oneri sostenuti, anche in caso di decadenza, rinuncia all'assegnazione dell'alloggio o di mobilità volontaria.
 5. In caso di inottemperanza agli obblighi su indicati, il Comune procede direttamente agli interventi manutentivi e di ripristino allo stato originario delle cose, addebitando all'assegnatario i relativi costi.

Articolo 28

Rilascio e riconsegna alloggi

1. Il soggetto che riconsegna l'alloggio deve trasmettere al Comune un preavviso di almeno 15 giorni.
2. All'atto di riconsegna o rilascio dell'alloggio che avvenga per qualsiasi causa, l'assegnatario, i suoi eredi e ogni altro occupante sono tenuti alla consegna dell'immobile stesso libero da beni e arredi, nonché in buono stato manutentivo e igienico-sanitario.
3. Al momento della riconsegna, viene redatto apposito verbale con l'indicazione del numero delle chiavi restituite, nonché le eventuali ulteriori note relative alle condizioni dell'alloggio.
4. Nei casi in cui ciò non avvenga, il Comune diffida l'assegnatario uscente all'asporto degli eventuali beni entro 15 giorni; in caso di ulteriore inerzia, il Comune provvede a smaltire le masserizie e gli effetti personali abbandonati senza che possano essere avanzate pretese risarcitorie. In tale caso sono addebitati i costi di sgombero e oneri accessori in capo all'inadempiente.
5. In tutti i casi di mancato rilascio dell'alloggio da parte dell'assegnatario, dell'occupante abusivo o di chiunque detenga a qualsiasi titolo l'immobile, si procede allo sgombero coattivo.

Articolo 29

Rinuncia

1. Qualora l'assegnatario intenda, per qualsiasi motivo, rinunciare spontaneamente all'assegnazione, deve darne comunicazione scritta al Comune e provvedere alla riconsegna delle chiavi.

*Articolo 30**Morosità*

1. Tutti i componenti del nucleo familiare avente diritto sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e delle parti comuni.
2. Accertato il mancato pagamento di almeno tre mensilità del canone e/o della quota condominiale, il Comune invia formale diffida ad adempiere intimando il pagamento dei debiti maturati entro il termine di 60 giorni dal ricevimento.
3. Entro il suddetto termine di sessanta giorni, il debitore può sanare la morosità in una unica soluzione, ovvero entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della diffida può richiedere l'estinzione agevolata del debito.
4. La morosità dovuta a stato di disoccupazione, grave malattia o morte dell'assegnatario, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'ufficio, ad effettuare il regolare pagamento del canone e/o delle spese condominiali, non rappresenta causa di risoluzione dell'atto di concessione d'uso. Tale impossibilità o grave difficoltà non può comunque valere per più di sei mesi, salvo motivate ed eccezionali proroghe.
5. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone d'uso e/o degli oneri condominiali comporta la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente decadenza dell'assegnazione.

*Articolo 31**Estinzione agevolata del debito*

1. È concessa l'estinzione agevolata del debito attraverso la rateizzazione dello stesso per importi superiori a € 500,00 secondo i criteri e le modalità previsti dagli articoli che seguono, salvo casi particolari debitamente motivati ed eventualmente valutati anche dal servizio sociale.
2. Può essere concessa l'estinzione agevolata della morosità una sola volta nel corso del rapporto contrattuale.
3. Affinché sia concessa l'estinzione agevolata del debito e la conseguente sospensione delle procedure di decadenza e il recupero coattivo delle somme dovute, è necessario che l'assegnatario moroso garantisca il puntuale pagamento delle spese condominiali e dei canoni correnti ed in concreto la volontà di uscire dalla propria condizione debitoria.
4. La sottoscrizione del piano di rientro da parte dei richiedenti deve contenere il formale riconoscimento del debito nei confronti del Comune.
5. L'accettazione dei piani di rientro per l'estinzione agevolata del debito è subordinata al versamento di un acconto sulla morosità da rateizzare, nella misura del 10% dell'intero importo o comunque nella misura massima di euro 500,00.
6. Le rate hanno scadenza mensile, sono di pari importo e non contengono ratei di interesse.

7. Al fine di determinare la durata del piano di rientro, gli assegnatari morosi vengono annualmente suddivisi dagli uffici nelle seguenti tre aree di appartenenza in funzione della capacità reddituale del nucleo familiare:
 - a) area decadenza, il cui piano di rientro non può essere superiore a 24 mesi;
 - b) area permanenza, il cui piano di rientro non può essere superiore a 48 mesi;
 - c) area protezione, il cui piano di rientro non può essere superiore a 60 mesi.
8. Il mancato pagamento di anche una sola rata del piano di rientro e/o di oltre tre mensilità di canoni correnti e oneri accessori non ricompresi nel piano di rientro, comporta la decadenza dal beneficio dell'estinzione agevolata e l'avvio o la ripresa delle procedure amministrative per il recupero coattivo delle somme nonché la decadenza dall'assegnazione.

CAPO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.)

TITOLO I Definizione e criteri per l'assegnazione

Articolo 32 Social housing

1. Il Comune di Sassari intende dare attuazione alle politiche di *social housing* con l'offerta di alloggi e servizi con forte connotazione sociale a sostegno di quei nuclei familiari le cui condizioni economiche non consentono l'accesso alla graduatoria E.R.P. a causa del superamento dei limiti di reddito previsti per l'accesso, ma che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata.
2. L'intervento comunale si attua anche attraverso l'instaurazione di forme di convivenza solidale, con l'obiettivo di sperimentare pratiche di *housing* sociale secondo una nuova dimensione dell'abitare collaborativo e sostenibile.

Articolo 33 Avviso e presentazione delle domande

1. Ai fini dell'assegnazione degli alloggi di E.R.S. il Comune pubblica apposito bando nel quale indica:
 - i requisiti per l'assegnazione;
 - le dichiarazioni e/o la documentazione da allegare alla domanda;
 - le modalità di attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria;
 - i termini per la presentazione dell'istanza di assegnazione.
2. Il bando individua le unità abitative disponibili per l'assegnazione e il numero di persone ospitabili per ciascuna in ragione delle dimensioni, secondo gli standard di legge.

3. Il bando viene pubblicato all'Albo pretorio *on line* del Comune per 30 giorni consecutivi.
4. I requisiti di ammissibilità e le condizioni valutabili ai fini dell'attribuzione del punteggio dovranno essere posseduti alla data di presentazione della domanda, al momento dell'assegnazione dell'alloggio e dovranno permanere in costanza del rapporto contrattuale.

Articolo 34

Requisiti dei soggetti beneficiari

1. Per accedere all'*housing* sociale i beneficiari devono possedere, all'atto di presentazione della domanda, e per tutta la durata della permanenza, i seguenti requisiti:
 - a) cittadinanza italiana, cittadinanza comunitaria o extra comunitaria purché si tratti di persone regolarmente soggiornanti;
 - b) avere la residenza anagrafica nel Comune di Sassari o svolgere la propria attività lavorativa prevalente nel territorio comunale;
 - c) avere una situazione economica del nucleo familiare superiore ai limiti stabiliti per l'accesso all'E.R.P. e un valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore a € 40.000,00;
 - d) dimostrare la capacità reddituale sufficiente al pagamento del canone di locazione;
 - e) non essere titolare di diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio ubicato nel territorio regionale;
 - f) assenza di titolarità da parte di componenti del nucleo familiare di beni mobili registrati il cui valore complessivo sia superiore ad € 25.000,00, ad eccezione del caso in cui tale valore risulti superiore al suddetto limite per accertata necessità di utilizzo di tale bene per lo svolgimento della propria attività lavorativa;
 - g) non aver ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi pubblici per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita, ovvero in locazione, di alloggi costruiti con il concorso o il contributo dello Stato, delle Regioni o di altri enti pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno.

Articolo 35

Criteri per la formazione della graduatoria

1. Il Comune provvede a formare la graduatoria dei richiedenti ammissibili applicando i criteri indicati nell'allegato C al presente regolamento.
2. In caso di parità di punteggio tra due o più partecipanti, la loro posizione in graduatoria verrà definita secondo i criteri di precedenza di seguito riportati, che trovano applicazione nell'ordine nel quale sono elencati:

- a) nucleo familiare composto al massimo da due persone che, alla data di pubblicazione del bando, abbiano superato il 65° anno di età. È sufficiente che uno solo dei due coniugi o conviventi abbia superato i 65 anni se l'altro non svolge alcuna attività lavorativa;
 - b) nucleo familiare monogenitoriale con uno o più figli a carico;
 - c) nucleo familiare avente il valore ISEE più basso.
3. qualora, nonostante l'applicazione di tali criteri, due o più partecipanti si trovino collocati nella stessa posizione, il loro definitivo inserimento in graduatoria verrà effettuato mediante sorteggio.

TITOLO II

Procedimento di assegnazione

Articolo 36

Accertamento dei requisiti e delle condizioni dichiarate

1. Nei confronti dei richiedenti che risultino collocati in posizione utile nella graduatoria definitiva, il Comune provvede all'accertamento della esistenza e permanenza dei requisiti e delle condizioni soggettive ed oggettive dagli stessi dichiarate.
2. Qualora venga accertata la non sussistenza o il venir meno dei requisiti di ammissibilità dichiarati, l'istanza viene automaticamente esclusa dalla graduatoria e si provvede al relativo ricalcolo.
3. Dell'esclusione e/o del mutamento della posizione in graduatoria il Comune dà comunicazione scritta all'interessato.
4. Il Comune esegue ulteriori periodici accertamenti relativamente alla permanenza dei requisiti dichiarati.

Articolo 37

Procedimento di assegnazione

1. I provvedimenti di assegnazione degli alloggi sono adottati previo accertamento della permanenza dei requisiti e delle condizioni stabilite.
2. In caso di mancato rinnovo, il rapporto contrattuale deve intendersi definitivamente concluso, ed entro il termine di 5 giorni dalla scadenza dello stesso l'assegnatario dovrà procedere alla riconsegna all'ente dell'alloggio libero da cose proprie e persone.

TITOLO III Contratto di locazione

Articolo 38

Natura e corrispettivo della locazione

1. A seguito dell'assegnazione si provvede alla stipula di apposito contratto di locazione.
2. Il canone di locazione è determinato con riferimento al valore medio (€/mq) come definito e ricavabile dall'Accordo Territoriale vigente ai sensi delle disposizioni normative in essere per la specifica zona del territorio del Comune di Sassari. Si fa inoltre espresso rimando alla disciplina contenuta nel menzionato Accordo Territoriale per quanto attiene l'aggiornamento annuale del canone di locazione e il calcolo delle superfici dell'alloggio da prendere a riferimento per la determinazione del canone.
3. Le spese per le utenze a consumo (luce, gas, acqua, etc.) non sono comprese nel canone di locazione e sono a carico del locatario.
4. A garanzia degli obblighi contrattuali, il nucleo familiare assegnatario è tenuto al versamento di un deposito cauzionale, equivalente a due mensilità del canone, che verrà restituito alla fine della permanenza secondo le disposizioni contrattuali.
5. È facoltà del Comune gestire gli alloggi direttamente o tramite soggetto affidatario.
6. Per quanto riguarda la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore per interventi di manutenzione sull'alloggio locato e oneri accessori si rinvia alla disciplina contenuta nel Codice Civile, nonché alla normativa vigente in materia di locazione di immobili a destinazione residenziale.
7. Alla scadenza della locazione il beneficiario è tenuto a rilasciare l'alloggio in ordine, pulito e igienizzato, sgombrato degli effetti personali, e a restituire le chiavi al Comune.

Articolo 39

Obblighi del beneficiario

1. Il nucleo beneficiario, per tutta la durata del contratto, deve mantenere un comportamento corretto, improntato al rispetto delle persone, delle cose e dei luoghi e alla civile convivenza.
2. Il nucleo inoltre si obbliga a:
 - occupare stabilmente l'alloggio assegnato, salvo assenza giustificata;
 - utilizzare l'alloggio e gli eventuali beni mobili in esso presenti con ogni cura e diligenza e conformemente alla loro destinazione;
 - osservare gli obblighi derivanti dal contratto;
 - provvedere al regolare pagamento dei ratei di affitto e delle spese accessorie;
 - rispettare il regolamento condominiale e l'eventuale manuale di conduzione dell'immobile.

*Articolo 40**Decadenza dall'assegnazione e recesso contrattuale*

1. Il Comune di Sassari procede all'adozione del provvedimento di decadenza nei seguenti casi:
 - a) reiterate violazioni degli obblighi di cui al precedente articolo, debitamente contestate;
 - b) mancata stabile occupazione dell'alloggio entro 30 giorni dalla consegna delle chiavi;
 - c) abbandono non giustificato dell'alloggio per più di 30 giorni;
 - d) ospitalità prolungata di terzi estranei al nucleo non autorizzata dal Comune di terzi estranei al nucleo;
 - e) mutazione della destinazione d'uso dell'alloggio assegnato;
 - f) utilizzo dell'alloggio per l'espletamento di attività illecite;
 - g) perdita dei requisiti previsti per l'assegnazione in costanza del rapporto di locazione;
 - h) esecuzione di opere abusive nell'alloggio;
 - i) morosità nel pagamento del canone per un periodo superiore a 2 mesi;
 - j) in ogni altro caso che determini incompatibilità gravi a insindacabile giudizio del Comune.
2. Nei casi indicati al comma precedente il Comune procederà a comunicare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione all'interessato concedendo un termine di 15 giorni per presentare eventuali controdeduzioni documentate.
3. La definitiva decadenza dall'assegnazione preclude la partecipazione a successivi bandi per l'assegnazione di un alloggio di *housing* sociale e comporta la risoluzione di diritto del contratto in essere.
4. Il provvedimento di decadenza deve contenere un termine di 30 giorni dalla notifica per il rilascio dell'alloggio; decorso infruttuosamente tale termine, il Comune provvederà a rientrare in possesso dell'alloggio attraverso gli strumenti di legge.

*Articolo 41**Decadenza dall'assegnazione per morosità*

1. Ai fini del presente regolamento sono considerati morosi gli assegnatari che si rendano inadempienti nel pagamento del canone e/o degli oneri condominiali per più di 2 mesi, anche non consecutivi.
2. La morosità potrà essere sanata attraverso un piano di rientro del debito maturato, concordato fra l'assegnatario e il Comune.
3. In caso di mancato pagamento del piano di rientro per un importo pari a due mensilità del rateo, l'interessato decade dal beneficio della rateizzazione e il Comune avvierà la procedura di decadenza per morosità.

4. All'atto del rilascio dell'alloggio viene verificato in contraddittorio fra le parti lo stato e la consistenza di arredi, attrezzature, etc., di cui l'alloggio/camera è dotato.
5. In caso di sottrazione o danneggiamento diversi dall'usura derivante dall'uso, i costi per il ripristino verranno addebitati al beneficiario.

CAPO III Norme finali e di rinvio

Articolo 42 Norme finali

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si fa espresso rinvio alle disposizioni di legge e regolamentari.
2. Si considerano abrogate dalla data di entrata in vigore le disposizioni regolamentari in contrasto con quanto disciplinato da questo regolamento.
3. Il presente regolamento, ai sensi dell'articolo 1, comma 5 dello Statuto comunale, entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione della deliberazione approvativa, divenuta esecutiva ai sensi di legge.
4. Questo regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni, in quanto applicabili, della normativa nazionale, regionale e della Unione Europea, in materia di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale.
5. Le disposizioni del presente regolamento saranno sottoposte a monitoraggio, di norma almeno ogni dodici mesi, al fine di valutare il loro impatto sulla materia.

ALLEGATO A – ASSEGNAZIONI - CRITERI ATTRIBUTIVI DEI PUNTEGGI

CONDIZIONI SOGGETTIVE		(massimo 8 punti)
A1	Reddito annuo pro capite del nucleo familiare, determinato secondo le modalità di cui all'articolo 21 legge 457/1978 e ss.mm.ii. così come aggiornato dall'ultima deliberazione della Giunta Regionale Sarda in vigore al momento della pubblicazione del bando ¹ .	Punti 2
A1 - bis	Reddito annuo pro capite del nucleo familiare, determinato secondo le modalità di cui all'articolo 21 della citata legge 457/1978 così come aggiornato dall'ultima D.G.R. in vigore al momento della pubblicazione del bando.	Punti 1
A2	Nucleo familiare composto da cinque unità e oltre.	Punti 1
A3	Richiedente che abbia superato il 60° anno di età alla data di presentazione della domanda, a condizione che viva solo o in coppia, anche con eventuali minori a carico.	Punti 1
A4	Famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni dalla data della domanda e famiglie la cui formazione è prevista entro un anno. Il punteggio è attribuibile soltanto quando la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario o, comunque, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata.	Punti 1
A5	Presenza di persone con disabilità di qualsiasi genere, formalmente riconosciute dalle autorità competenti, che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 fino a 2/3.	Punti 2
A6	Presenza di persone con disabilità nel nucleo familiare, certificate da parte delle autorità competenti, affette da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3. ² <i>Punteggio non cumulabile con quello di cui al punto A5.</i>	Punti 3
A7	Nucleo familiare che rientri in Italia per stabilirvi la residenza (emigrati, profughi) o che sia rientrato da non più di dodici mesi alla data di pubblicazione del bando. <i>Punteggio non cumulabile con quello di cui ai punti A3 e A4.</i>	Punti 2

1. Alla data di stesura del presente regolamento è vigente la D.G.R. n. 7/34 del 26.02.2021 che prevede i seguenti limiti di reddito: euro 1.585 (attributivo di punti 2), € 2.642 (attributiva di punti 1).
 2. Nella presente fattispecie rientrano i minori cui non sia riconosciuta una graduazione percentuale dell'invalidità o una riduzione della capacità lavorativa, la cui disabilità sia classificata come segue:
 - Minore con difficoltà persistenti a svolgere le funzioni proprie dell'età o con perdita uditiva superiore a 60 decibel nell'orecchio migliore nelle frequenze 500, 1000, 2000 hertz;
 - Minore invalido totale con necessità di assistenza continua non essendo in grado di svolgere gli atti quotidiani della vita;
 - Minore invalido totale con impossibilità a deambulare senza l'aiuto permanente di un accompagnatore.
- È necessario allegare copia della documentazione attestante il possesso del requisito.

CONDIZIONI OGGETTIVE		(massimo 10 punti)
B1	Situazione di grave disagio abitativo, accertata da parte dell'autorità competente, esistente da almeno due anni alla data di pubblicazione del bando, dovuta a:	
B1.1	Abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione (anche comprovata sopravvenuta inidoneità abitativa dichiarata dai competenti organi per motivi statico-strutturali ed igienico-sanitari) ovvero in alloggio procurato a titolo precario dall'assistenza pubblica ³ . Se la sistemazione precaria deriva da forzato abbandono di alloggio a seguito di calamità pubblica o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente o da provvedimento di sfratto esecutivo non intimato a titolo di inadempimento contrattuale, si prescinde dalla sussistenza della condizione biennale ⁴ .	Punti 4
B1.2	Coabitazione nello stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità.	Punti 2
B1.3	Abitazione in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità ineliminabili con normali interventi manutentivi ⁵ . <i>Punteggio non cumulabile con quello di cui al punto B1.1</i>	Punti 2
B2	Situazione di disagio abitativo esistente alla data di pubblicazione del bando ⁶	
B2.1	Abitazione in alloggio sovraffollato ⁷ da due persone a vano utile.	Punti 2
B2.3	Abitazione in alloggio sovraffollato ⁸ da tre persone a vano utile.	Punti 3
B2.4	Abitazione in alloggio sovraffollato ⁹ da quattro persone a vano utile.	Punti 4
B3	Ulteriore condizione oggettiva	
	Richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempimento contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, nonché di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato relativamente all'alloggio di servizio ¹⁰ . <i>Punteggio non cumulabile con quello di cui ai punti B1 e B2.</i>	Punti 4

3 È necessario allegare copia della documentazione attestante il possesso del requisito.

4 È necessario allegare copia della documentazione attestante il possesso del requisito.

5 È necessario allegare copia della documentazione attestante il possesso del requisito.

6 È necessario allegare copia della documentazione attestante il possesso del requisito.

7 Ai sensi degli artt. 45 e 46 del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 - Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, si considera vano utile quello che ha destinazione principale (camera, stanza, salone, galleria e simili), nell'uso ordinario della unità immobiliare, nonché la cucina. Sono vani accessori, invece, quelli necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali o che ne integrano la funzione (bagni, dispense, ripostiglio, veranda, ingresso, corridoio, soffitte, cantine ecc.).

8 Vedi precedente nota 7.

9 Vedi precedente nota 7.

10 È necessario allegare copia della documentazione attestante il possesso del requisito.

ALLEGATO B - MOBILITÀ – CRITERI ATTRIBUTIVI DEI PUNTEGGI

A1) Standard abitativo – punteggi per sovraffollamento:	
scostamento di n. 4 e più persone rispetto allo standard abitativo	punti 15
scostamento di n. 3 persone in più rispetto allo standard abitativo	punti 10
scostamento di n. 2 persone in più rispetto allo standard abitativo	punti 5
scostamento di n. 1 persona in più rispetto allo standard abitativo	punti 2
A2) Standard abitativo – punteggi per sottoutilizzo:	
scostamento di n. 4 persone e oltre in meno rispetto allo standard abitativo	punti 15
scostamento di n. 3 persone e oltre in meno rispetto allo standard abitativo	punti 10
scostamento di n. 2 persone in meno rispetto allo standard abitativo	punti 5
scostamento di n. 1 persona in meno rispetto allo standard abitativo	punti 2
B) Disagio socio-ambientale:	
disagio socio-ambientale grave	punti 15
disagio socio-ambientale intermedio	punti 10
disagio socio-ambientale lieve	punti 5
C) Disagio abitativo:	
disagio abitativo grave	punti 15
disagio abitativo intermedio	punti 10
disagio abitativo lieve	punti 5

ALLEGATO C – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - CRITERI ATTRIBUTIVI DEI PUNTEGGI

A) sistemazione in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di:	
provvedimento esecutivo di sfratto, che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale	punti 4
ordinanza di sgombero	punti 4
verbale di conciliazione giudiziaria	punti 4
provvedimento di separazione consensuale omologato dal Tribunale o sentenza passata in giudicato di separazione giudiziale	punti 4
coabitazione da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando in uno stesso alloggio di più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità	punti 2
B) nucleo familiare:	
nucleo familiare monogenitoriale con uno o più figli minori a carico	punti 3
nucleo familiare con oltre tre figli a carico	punti 1
nucleo familiare composto al massimo da due persone che al momento della pubblicazione del bando abbiano superato i 65 anni di età. È sufficiente che uno solo dei due coniugi o conviventi abbia superato i 65 anni se l'altro non svolge alcuna attività lavorativa	punti 1
nucleo familiare costituitosi per matrimonio o convivenza non oltre i due anni precedenti la pubblicazione del bando, ovvero la cui costituzione sia prevista entro un anno dalla stessa data, salvo revoca dell'assegnazione qualora la costituzione non avvenga entro il termine suddetto. Il punteggio è attribuibile solo a condizione che ciascuno dei coniugi o conviventi non abbia superato al momento della pubblicazione del bando il quarantesimo anno di età e il nucleo familiare non abbia la disponibilità di un alloggio adeguato.	punti 1
C) presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone affette da menomazione di qualsiasi genere che comporti (le condizioni sono tra loro cumulabili solo se riferite a persone diverse facenti parte dello stesso nucleo familiare richiedente):	
una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore ai 2/3 certificata ai sensi della normativa vigente dalle autorità competenti	punti 1
una invalidità totale, certificata ai sensi della normativa vigente o una non autosufficienza, riconosciuta tale ai sensi di legge	punti 2
una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari al 100%, certificata ai sensi della normativa vigente dalle autorità competenti	punti 2