

COMUNE DI PIANORO

Provincia di Bologna

REGOLAMENTO PER L'AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE E PER L'OSPITALITA' TEMPORANEA IN ALLOGGI DI E.R.P., DI CUI AGLI ARTT. 25, c. 6 d) E 27 DELLA L.R. N. 24/2001.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente Regolamento per "legge" si intende la Legge Regionale 9 agosto 2001, n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni, dettante la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

Art. 2

Ambito di applicazione

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli assegnatari di alloggi soggetti alla normativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, ovvero a quegli assegnatari che risultano titolari di un contratto di e.r.p.

TITOLO II – SUBENTRO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Art. 3

Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario dell'alloggio

Per nucleo avente diritto, ai sensi dell'art. 24 della legge, s'intende la famiglia costituita dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi; fanno altresì parte del nucleo, purché conviventi, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado.

Per nucleo avente diritto si intende, altresì:

- il nucleo familiare fondato sulla stabile convivenza more uxorio;
- il nucleo di persone non legate da vincoli di parentela e affinità qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

Per nucleo familiare originario dell'assegnatario si intende l'insieme delle persone individuate tra quelle previste dai due commi precedenti, a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione dell'alloggio da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 4

Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

Per ampliamento si intende l'aumento dei componenti del nucleo familiare avvenuto dopo l'assegnazione dell'alloggio a seguito delle seguenti ipotesi previste dall'art 27, comma 1 della legge:

- a) sopravvenienza¹ di figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e affiliati;
- b) matrimonio;
- c) accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente;
- d) affidamento stabilito con provvedimento giudiziario;
- e) stabile convivenza nei casi previsti dal comma successivo.

La stabile convivenza di cui al precedente punto e) comporta la modifica della composizione del nucleo originario quando ricorrono le seguenti condizioni:

¹ Per "sopravvenienza" si intende nascita di figli legittimi o naturali nonché riconoscimento, adozione e affiliazione.

- la convivenza è instaurata per finalità di reciproca assistenza morale e materiale;
- l'avvio della convivenza è comunicato al Comune², il quale verifica la continuità e la stabilità della convivenza, per un periodo di almeno quattro anni;

Sempre con riferimento al punto e) la modifica della composizione del nucleo avente diritto è autorizzata dal Comune a seguito delle verifiche di cui sopra e con le modalità previste dagli articoli seguenti.

Art. 5

Condizioni per l'ampliamento del nucleo familiare

L'ampliamento del nucleo a seguito di stabile convivenza è autorizzato dal Comune previo accertamento delle seguenti condizioni:

- che il nucleo ampliando (nucleo originario più i soggetti a favore dei quali viene richiesto l'ampliamento) risulti in possesso dei requisiti richiesti per la permanenza nell'Edilizia Residenziale Pubblica previsti dall'art. 15 della legge, al momento della presentazione dell'istanza di cui al successivo art. 6, comma 2 e al momento del rilascio dell'autorizzazione all'ampliamento di cui alla medesima norma;
- che l'assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori;
- che nei confronti dell'assegnatario non sia in corso un procedimento volto alla dichiarazione di annullamento o di decadenza di cui agli artt. 29 e 30 della legge.

Art. 6

Comunicazione. Modalità di richiesta di ampliamento del nucleo familiare. Autorizzazione comunale. Ricalcolo del canone.

L'assegnatario che intenda ampliare il proprio nucleo familiare è tenuto a darne comunicazione scritta al Comune³, indicando i dati anagrafici della persona in favore della quale si richiede l'ampliamento, e a produrre per tutto il nucleo familiare, compresa la persona a favore della quale si richiede l'ampliamento, la situazione reddituale relativa all'ultimo anno (certificazione ISE e ISEE), e la situazione relativa alla eventuale titolarità di diritti reali.

A seguito della comunicazione di avvio della convivenza, il canone è determinato tenendo conto della nuova ISE/ISEE presentata, come richiesto dal comma precedente. Nel periodo di convivenza, nei casi in cui il canone così calcolato risulti inferiore a quello applicato al nucleo familiare non ampliato, l'assegnatario è tenuto a corrispondere il maggiore tra i due canoni.

Decorsi quattro anni dalla data di comunicazione di cui sopra, ai fini dell'acquisizione dell'autorizzazione all'ampliamento del proprio nucleo familiare, il Comune⁴ invita l'assegnatario ad inoltrare apposita istanza al Comune⁵, nella quale si riconferma la propria volontà di procedere all'ampliamento. Nella suddetta istanza deve essere indicata la situazione reddituale relativa all'ultimo anno (certificazione ISE e ISEE), e patrimoniale del nucleo ampliando al fine di verificarne la conformità con quanto previsto dall'art. 15 della legge, e per la rideterminazione del canone.

Il Comune, previa verifica⁶ della presenza dei requisiti di cui all'art. 4 del presente Regolamento, della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 5 del Regolamento medesimo si pronuncia sul rilascio dell'autorizzazione⁷ entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta.

Il Comune si riserva di effettuare indagini e controlli per ottenere riscontri in merito alle dichiarazioni rilasciate.

Il termine di cui sopra può essere interrotto per una sola volta nel caso in cui si rendano necessari accertamenti di carattere istruttorio da parte del Comune, il quale può richiedere la documentazione integrativa ritenuta opportuna in relazione ai singoli casi.

In caso di mancata integrazione della documentazione da parte dell'assegnatario entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione Comunale, la richiesta incompleta decade d'ufficio.

Decorsi 90 giorni dal ricevimento dell'invito di cui al comma 3 la procedura di ampliamento decade.

² Qualora l'alloggio sia dato in gestione all'ACER, la suddetta comunicazione deve essere data anche all'ACER stessa.

³ Qualora l'alloggio sia dato in gestione all'ACER, la suddetta comunicazione deve essere data anche all'ACER stessa.

⁴ Qualora l'alloggio sia dato in gestione all'ACER, sarà l'Ente gestore medesimo a provvedere all'invito in questione.

⁵ Qualora l'alloggio sia dato in gestione all'ACER, la suddetta comunicazione deve essere data all'ACER stessa per la verifica di conformità.

⁶ Qualora l'alloggio sia dato in gestione all'ACER, la verifica di conformità viene effettuata dall'ACER stessa.

⁷ Il Comune deve dare comunicazione all'ACER dell'autorizzazione all'ampliamento.

In tal caso, come in caso di mancata autorizzazione all'ampliamento, entro e non oltre 30 giorni, la persona a favore della quale era stata presentata la relativa comunicazione è tenuta a trasferire altrove la residenza, ovvero l'assegnatario deve presentare, a favore di tale persona, comunicazione di trasformazione in ospitalità.

In caso di inadempienza di quanto indicato al punto che precede, la posizione sarà valutata ai fini dell'avvio della procedura di decadenza ravvisandosi gli estremi di cui all'art. 30, 1° comma, lett. a) della L.R. 24/01 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 7

Subentro nel contratto di locazione

I componenti del nucleo avente diritto, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario, ovvero di abbandono dell'alloggio.

In particolare hanno il diritto al subentro i componenti del nucleo originario di cui all'art. 3 del presente Regolamento, nonché coloro che siano venuti a far parte del nucleo a seguito di ampliamento nei casi previsti dall'art. 4 del presente Regolamento.

Nel caso di decesso dell'assegnatario prima della decorrenza del termine di quattro anni di cui al comma 2 dell'art. 4 del presente Regolamento, il convivente deve presentare entro 30 gg. apposita richiesta motivata da indirizzarsi esclusivamente al Comune. Il Comune può concedere al convivente il subentro in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate.

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si procede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria del giudice.

Art. 8

Istanza di subentro

In caso di decesso o abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario, il subentrante deve presentare richiesta di subentro al Comune⁸, entro il termine di 90 giorni dal suo verificarsi.

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, il coniuge a favore del quale il giudice ha disposto l'abitazione dell'alloggio deve inoltrare apposita comunicazione al Comune⁹, entro il termine di 90 giorni dalla decisione del giudice, ai fini della voltura del contratto di locazione.

Il Comune,¹⁰ previa verifica della sussistenza dei requisiti prescritti per il mantenimento dell'assegnazione di cui all'art. 15 della legge e delle condizioni previste dall'art. 7 del presente Regolamento, autorizza il subentro entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Con il subentro ai sensi del comma precedente il subentrante assume i diritti e gli obblighi relativi al rapporto di locazione che facevano capo all'assegnatario deceduto, che ha abbandonato l'alloggio, ovvero dal quale si è separato legalmente, o nei confronti del quale è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio o la cessazione degli effetti civili dello stesso, così come previsto all'art. 17 del contratto di locazione medesimo, a cui si rinvia.

Qualora il Comune riscontri la non conformità con le condizioni previste dall'art. 7 del presente Regolamento, dà comunicazione al richiedente dell'esito negativo. Il Comune procede alla dichiarazione di decadenza ai sensi dell'art. 30 nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art. 7 citato, ovvero promuove la procedura di cui all'art. 34 della legge nel caso di cui al comma 3 dell'art. 7 medesimo.

⁸ Ovvero all'ACER, qualora l'alloggio sia dato in gestione alla stessa.

⁹ Ovvero all'ACER, qualora l'alloggio sia dato in gestione alla stessa.

¹⁰ Ovvero all'ACER, qualora l'alloggio sia dato in gestione alla stessa.

TITOLO III – OSPITALITA' TEMPORANEA

Art. 9 Ospitalità temporanea

L'ospitalità temporanea e la coabitazione¹¹ di soggetti esterni al nucleo familiare dell'assegnatario, fuori dai casi previsti dall'art. 4 del presente Regolamento, non comportano in nessun caso modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono diritto al subentro, neanche nel caso in cui i soggetti medesimi abbiano acquisito residenza anagrafica

In particolare, non comportano ampliamento del nucleo familiare i soggetti che, per prestare assistenza a componenti del nucleo familiare sulla base di un regolare contratto di lavoro, occupano l'alloggio acquisendo la residenza anagrafica.

Art. 10 Durata dell'ospitalità

L'ospitalità temporanea di persone estranee al nucleo familiare di durata superiore ai tre mesi, è ammessa previa comunicazione al Comune¹².

L'ospitalità temporanea può avere una durata massima di due anni.

In considerazione di giustificate motivazioni da valutare nel caso concreto, il Comune può autorizzare una durata fino a quattro anni, a seguito di richiesta da inoltrarsi da parte dell'assegnatario, entro 60 giorni dallo scadere del termine dei due anni di cui al comma precedente.

Nel caso in cui l'assegnatario e/o altro componente il nucleo familiare risulti invalido, non autosufficiente o necessiti di continua assistenza, il Comune può autorizzare l'ospitalità di assistenti familiari o parenti fino al perdurare della necessità di assistenza che dovrà essere debitamente documentata in sede di richiesta da inoltrarsi al Comune stesso.

Art. 11 Condizioni per la richiesta di proroga

L'autorizzazione di cui ai commi 3 e 4 del precedente articolo non potrà in ogni caso rilasciarsi nei confronti dell'assegnatario:

- che risulti moroso nel pagamento del canone e/o delle quote di gestione dei servizi;
- a carico del quale sia in corso un procedimento volto alla dichiarazione di annullamento o di decadenza di cui agli artt. 29 e 30 della legge.

Art. 12 Comunicazione. Modalità della richiesta. Autorizzazione.

Fatti salvi i casi in cui l'ospitalità abbia una durata inferiore ai tre mesi, l'assegnatario che intenda ospitare terze persone estranee al nucleo familiare è tenuto a darne comunicazione al Comune¹³ entro trenta giorni dall'inizio dell'ospitalità stessa. L'assegnatario è tenuto a comunicare i dati anagrafici dell'ospite e, qualora lo stesso sia cittadino extracomunitario, deve allegare copia del permesso di soggiorno.

In caso accertato di mancata comunicazione sarà addebitata all'assegnatario un'indennità pari al triplo della misura prevista all'art. 13, comma 1, del presente Regolamento, fino alla regolarizzazione della posizione.

¹¹ L'art. 27 della legge assimila l'istituto dell'ospitalità temporanea, che sussiste qualora gli ospiti non abbiano acquisito la residenza anagrafica, a quello della coabitazione, che sussiste nel caso in cui gli ospiti abbiano acquisito la stessa. Conseguentemente il presente Regolamento provvede a dettare, per entrambi gli istituti in esame, una disciplina unitaria in merito alla durata (art. 10), alle condizioni per la richiesta di proroga (art. 11), alla comunicazione, alla modalità di richiesta e all'autorizzazione (art. 12) all'indennità di ospitalità e ai doveri dell'ospite-coabitante (art. 13).

Si precisa che, in riferimento agli artt. 10, 11, 12 e 13 sopra citati, per "ospitalità" si deve intendere sia "ospitalità temporanea" che "coabitazione" e per "ospite" si deve intendere sia "ospite temporaneo" che "coabitante".

¹² Ovvero all'ACER, qualora l'alloggio sia dato in gestione alla stessa.

¹³ Qualora l'alloggio sia dato in gestione all'ACER, la suddetta comunicazione deve essere data anche all'ACER stessa.

In caso di mancata regolarizzazione, ove il patrimonio sia in gestione ad ACER, lo stesso procederà a darne segnalazione al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge.

Il Comune, in caso di mancata regolarizzazione o di mancato rispetto dei termini contenuti nel presente articolo, può procedere alla dichiarazione di decadenza ai sensi dell'art. 30 della legge.

Qualora l'ospitalità debba protrarsi per più di due anni, con riferimento alle ipotesi dei commi 3 e 4 dell'art. 10, l'assegnatario è tenuto a presentare al Comune apposita richiesta di autorizzazione (e per conoscenza all'Ente gestore), nella quale deve indicare i dati anagrafici dell'ospite e, qualora lo stesso sia cittadino extracomunitario, ad allegare copia del permesso di soggiorno.

L'autorizzazione all'ospitalità temporanea, di cui al comma precedente, viene rilasciata entro 90 giorni dalla richiesta. Il termine può essere interrotto per una sola volta nel caso in cui vengano effettuati accertamenti di carattere istruttorio da parte dell'Amministrazione comunale.

L'assegnatario è tenuto a comunicare al Comune¹⁴ la cessazione dell'ospitalità, in qualunque momento essa avvenga.

L'autorizzazione alla ospitalità può essere negata ovvero revocata in qualunque momento dal Comune, anche su proposta dell'Ente Gestore e secondo le procedure previste dall'art. 5 del “ *Regolamento per le modalità d'uso degli alloggi di e.r.p. e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai Regolamenti ai sensi dell'art. 25, comma 6, lett. a) ed e) della Legge Regionale 9 agosto 2001 n. 24*”¹⁵, per: grave sovraffollamento dell'alloggio; mancato rispetto delle norme e regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni e per problemi di conflittualità sociale e condominiali connessi alla presenza del coabitante.

L'ospitalità di durata inferiore ai due anni può essere in ogni momento vietata dal Comune qualora ricorrano le condizioni di cui al comma precedente. Se l'assegnatario non provvede a far cessare l'ospitalità entro trenta giorni dalla comunicazione del provvedimento comunale di divieto, il Comune procede alla dichiarazione di decadenza ai sensi dell'art. 30 della legge.

Art. 13

Indennità di ospitalità. Doveri dell'ospite

Nei casi in cui l'ospitalità temporanea si protragga per un periodo superiore ai tre mesi, l'assegnatario è tenuto alla corresponsione di un'indennità mensile pari al 20% del canone per ogni ospite maggiorenne, con esclusione delle persone di cui all'art. 9, 2° comma del presente regolamento.

Gli assegnatari ed i componenti del relativo nucleo familiare sono tenuti a garantire il rispetto del presente Regolamento e del Regolamento d'uso degli alloggi di erp da parte degli ospiti.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 14

Norme transitorie e finali

Il presente Regolamento entra in vigore dal mese successivo dalla relativa approvazione da parte del Comune.

Le conseguenze economiche che discendono dall'applicazione degli artt. 12 e 13 del presente Regolamento decorreranno trascorsi 90 giorni dall'approvazione del Regolamento stesso.

Ai fini dell'autorizzazione all'ampliamento di cui all'art. 6 del presente Regolamento, il periodo di stabile convivenza maturato anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n. 10/2003¹⁶ viene computato nel periodo di quattro anni di cui al comma 2 dell'art. 4 del Regolamento medesimo.

Per quanto non previsto espressamente dal presente Regolamento trovano applicazione le vigenti norme in tema di Edilizia Residenziale Pubblica.

¹⁴ Ovvero all'ACER, qualora l'alloggio sia dato in gestione alla stessa.

¹⁵ A cui si rinvia.

¹⁶ 19 giugno 2003.