

COMUNE DI CAMPOGALLIANO

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI

DI EDILIZIA AGEVOLATA IN LOCAZIONE PERMANENTE

Deliberazioni di Consiglio Regionale n. 133/00 e n. 134/00

DPR n. 380/01

L.R. 24/01

Deliberazione di Consiglio regionale n. 251/01

Deliberazione di Giunta Regionale n. 2884/01

ART. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina i requisiti per l'accesso i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente.

ART. 2 - Ambito di applicazione del Regolamento

Le norme del presente Regolamento si applicano a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo, comprensive delle relative pertinenze, site nel territorio comunale che presentano i requisiti previsti dalla deliberazione di Consiglio Regionale n. 133/00 per ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA IN LOCAZIONE PERMANENTE destinate a far parte del patrimonio comunale.

ART. 3 - Norme per l'assegnazione degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune di Campogalliano.
2. Il bando è di carattere generale e deve essere indetto ogni 4 anni, con la possibilità di emanare bandi integrativi ogni 2 anni, nel caso se ne riscontri la necessità per insufficienza della graduatoria, o per difficoltà di assegnazione dell'alloggio disponibile per compatibilità con la composizione del nucleo familiare.
3. Fino all'approvazione della graduatoria relativa al nuovo Bando generale, gli alloggi vengono assegnati sulla base della graduatoria vigente.
4. Il Bando di concorso generale deve essere pubblicato mediante affissione di manifesti per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune di Campogalliano. Contemporaneamente, copia del Bando deve essere inviata alla Regione per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna. Il Comune deve assicurare la massima pubblicità del bando con idonee forme, anche fornendone copia alle Organizzazioni Sindacali dei lavoratori e degli utenti, affinché ne sia data diffusione anche nei luoghi di lavoro e fornendo altresì copia alle Autorità italiane all'estero, per dare informazione ai lavoratori emigrati.

ART. 4 - Contenuti del bando di concorso

- a) Il bando di concorso deve indicare l'ambito territoriale di assegnazione, l'individuazione degli alloggi da assegnare e dei relativi canoni;
- b) I requisiti di cui all'art 24 della L.R.24/2001 e le condizioni che danno origine ai punteggi, ai sensi di quanto stabilito dal presente regolamento;
- c) La normativa di carattere generale sui canoni di locazione applicata agli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente;
- d) Il termine per la presentazione della domanda;
- e) Le modalità di presentazione della domanda.

ART. 5 - Contenuto e presentazione della domanda

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune, corredata da marca da bollo, e da presentarsi allo stesso nei termini fissati dal Bando, deve indicare:
 - a) La cittadinanza, nonché la residenza del concorrente e/o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
 - b) La composizione del nucleo familiare corredata dai caratteri anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente;
 - c) Il reddito complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi degli art. 20 e 21 della Legge n. 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - d) Le condizioni utili al fine dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
 - e) Il luogo in cui dovranno essere recapitate al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.

2. Il concorrente deve dichiarare, ai sensi del D. P.R. 28/12/2000 n.445, che sussistono in favore di se stesso e dei componenti il suo nucleo familiare i requisiti di cui alle lettere c) “i limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili” e d) “assenza di precedenti assegnazioni o contributi”, del comma 1 dell’art.15 della L.R. n.24/2001.
 Ai sensi e per gli effetti dei commi 2 e 3 dell’art.18 della L.241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, il Comune accerta i fatti, gli stati e le qualità del concorrente, provvedendo d’ufficio, con diretta certificazione o con acquisizione di documenti presso altra Pubblica Amministrazione.

ART. 6 - Requisiti per la partecipazione

Per partecipare al concorso per l’assegnazione degli alloggi è necessario, alla data di pubblicazione del bando, possedere i seguenti requisiti:

- a) **Avere la cittadinanza italiana** o di uno Stato che appartenga all’Unione Europea.
- b) **Essere cittadino extracomunitari**, titolare della carta di soggiorno o essere regolarmente soggiornante, in possesso di permesso di soggiorno che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell’art. 40, comma 6, del D.Lgs. n. 286/1998, così come modificato dall’art. 27, della Legge n. 189/2002.
- c) **Avere la residenza, o l’attività lavorativa esclusiva o principale** nel territorio del Comune.
- d) **Essere lavoratori emigrati all’estero o rimpatriati**, per motivi indipendenti dalla propria volontà, in Italia per stabilirvi la propria residenza.
 Il requisito della residenza non è richiesto per i militari di carriera e per gli italiani emigrati all’estero regolarmente iscritti all’AIRE del Comune di origine.
- e) **Impegnarsi ad adibire l’alloggio assegnato a propria residenza principale.**
 La dichiarazione di residenza nell’immobile assegnato deve essere presentata all’anagrafe del Comune entro 30 gg. dalla consegna delle chiavi.
- f) **Non essere titolare** egli stesso o i membri del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione di un alloggio nell’ambito nazionale.
 Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in uno soltanto dei seguenti casi:
1. sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;
 2. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l’utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto con data anteriore al 15/02/2000 (data di approvazione della delibera regionale 1356/00). Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite;
 3. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da “certificato di abitabilità” rilasciato dal Comune o che non consenta l’accesso o l’agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
 4. sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due.
- g) **Non avere ceduto** in tutto o in parte, alloggio di proprietà pubblica eventualmente assegnato in precedenza in locazione.
- h) **Non occupare senza titolo** un alloggio di proprietà pubblica.
- i) **Non essere**, alla data della presentazione della domanda, **assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.**
- j) **Avere un reddito annuo complessivo convenzionale per nucleo familiare**, compreso fra € 7.000,00 - Delibera del Consiglio Regionale n. 167/95 e Legge Regionale n. 12/84 e successive modificazioni ed integrazioni - e € 30.987,41 - D.M. 05.08.1994 e Delibera del Consiglio Regionale n. 133/2000.
 Si riporta di seguito, a titolo puramente esemplificativo, la tabella per il calcolo del reddito per l’accesso secondo le modalità stabilite dagli artt. 20 e 21 della Legge n. 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni:

(1)	Reddito di lavoro dipendente, pensione o assimilati*	€ (£
(2)	Redditi da lavoro autonomo, impresa, partecipazione*	€ (£

(3)	Altri redditi *	€ (£)
(4)	TOTALE	€ (£)
(5)	Detrazione per figli a carico (€ 1.549,37 (£ 3.000.000) per il primo figlio, € 1.032,91 (£ 2.000.000) per ogni ulteriore figlio)	€ (£)
(6)	Detrazione del 40% dell'importo di cui al punto (1)	€ (£)
(7)	REDDITO COMPLESSIVO CONVENZIONALE DA CONSIDERARE: (4) - (5) - (6)	€ (£)

* reddito imponibile

Per il calcolo di cui sopra si considera **esclusivamente** il reddito imponibile IRPEF percepito nell'anno fiscale di riferimento, esempio: bando che si svolge nel settembre 2005 i redditi saranno quelli dell'anno fiscale 2004 (dichiarazione dei redditi 2005).

Il reddito annuo complessivo del nucleo familiare sarà così dato dalla somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultino dalle attestazioni sui redditi relative all'anno fiscale di riferimento.

Nucleo familiare avente diritto

Per nucleo familiare ai fini dell'accertamento dei requisiti si intende la famiglia costituita dall'assegnatario, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato o dal convivente, dai figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi dei quali l'assegnatario e/o il proprio coniuge o convivente abbiano la piena disponibilità dei redditi o l'amministrazione senza l'obbligo della resa dei conti, nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico a norma di legge.

Nel caso di coppie di giovani, ai fini dell'accertamento dei suddetti requisiti, si intende:

- i coniugi sia in regime di comunione che di separazione dei beni;
- coppie che dichiarino di essere intenzionate a stabilire entro 6 mesi un'unione solida e duratura;
- i conviventi more uxorio;

in cui almeno uno dei due componenti abbia meno di 35 anni di età alla data di scadenza del bando.

Per il cittadino di Paese non appartenente all'Unione Europea, sono considerati componenti del nucleo familiare anche i familiari per i quali è stato chiesto il ricongiungimento in conformità a quanto previsto dalla normativa statale vigente.

NOTA BENE:

I requisiti devono sussistere alla data di scadenza del bando di concorso e al momento della verifica dei requisiti, prima dell'assegnazione.

Tutti i requisiti sopra indicati devono essere posseduti da parte del richiedente che presenta la domanda.

I requisiti di cui ai punti a) ovvero b) per i cittadini di uno Stato non aderente all'Unione Europea, d), e), f), g), h), i), devono sussistere anche a carico di tutti gli altri componenti il nucleo familiare come sopra definito ed espressamente indicati sul modulo di domanda.

Detti requisiti devono sussistere in costanza di rapporto per tutta la durata della locazione.

È vietata l'assegnazione di più di una abitazione alla stessa persona od ai membri della sua famiglia con essa conviventi ed a carico.

ART. 7 - Punteggi

La graduatoria è formulata sulla base di punteggi, che vengono attribuiti a ogni singola domanda in relazione alle condizioni oggettive e soggettive sotto elencate e riferite al concorrente e al suo nucleo familiare.

I punteggi devono sussistere alla data di presentazione della domanda di concorso e al momento della verifica dei requisiti, prima dell'assegnazione, ed essere documentati come indicato nella seguente tabella:

A parità di punteggio viene privilegiato il nucleo familiare del richiedente nel quale compaiano figli minori, nelle altre situazioni a parità di punteggio viene privilegiata l'anzianità del richiedente, fermo restando che la composizione del nucleo sia compatibile con le dimensioni dell'alloggio da assegnare (come previsto agli artt. 12 e 13).

A - CONDIZIONI SOGGETTIVE

ANZIANI - non cumulabili fra loro

A.1 Nucleo familiare composto esclusivamente da persone di età superiore a 70 anni anche se con eventuali minori o maggiorenni handicappati a carico che abbiano la stessa residenza da più di due anni alla data di presentazione della domanda:

PUNTI 9

A.2 Nucleo familiare composto esclusivamente da persone di età superiore a 65 anni anche se con eventuali minori o maggiorenni handicappati a carico che abbiano la stessa residenza da più di due anni alla data di presentazione della domanda:

PUNTI 6

A.3 Presenza nel nucleo familiare richiedente di una o più persone di età superiore a 70 anni alla data di presentazione della domanda:

PUNTI 2

INVALIDI - Le condizioni A.4, A.5 e A.6 non sono cumulabili fra di loro. La condizione A.7 è cumulabile con A.4, A.5, A.6.

Ai fini del presente regolamento si considera portatore di handicap il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari o superiore ai 2/3 (L.118/71, L.104/92).

A.4 Presenza nel nucleo familiare di una persona invalida al 100% o cieco totale o sordomuto

PUNTI 10

A.5 Presenza nel nucleo familiare di una persona invalida dal 67% al 99% o cieco parziale

PUNTI 7

A.6 Presenza nel nucleo familiare di minore che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età certificati e riconoscibili ai sensi delle vigenti normative (es.: legge 104/92, ecc.)

PUNTI 6

A.7 Presenza nel nucleo familiare di più persone invalide (dal 67% al 100%) o minori certificati

PUNTI 5

FAMIGLIE - La condizione A.11 è cumulabile con A.10

A.8 Nucleo familiare composto da 1 adulto con minore/i a carico a seguito di: nubilitato, celibato, separazione legale, divorzio, vedovanza, affidamento familiare o tutelare, figlio riconosciuto da un solo genitore:

PUNTI 7

A.9 Nucleo familiare con figli minori a carico (oltre il 1° per ogni figlio a carico il punteggio viene aumentato di PUNTI 1)

PUNTI 5

A.10 Giovane Coppia - Nucleo familiare formato da coniugi o conviventi, a patto che almeno una delle persone formanti la coppia non abbia superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda :

PUNTI 5

A.11 Nucleo familiare composto da giovane coppia (per giovane coppia si intende nucleo formato da coniugi o conviventi, a patto che almeno una delle persone formanti la coppia non abbia superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda) e da n. 1 figlio minore (oltre il 1° per ogni figlio a carico il punteggio viene aumentato di PUNTI 1)

PUNTI 1

B - CONDIZIONI OGGETTIVE - non cumulabili fra di loro

I punteggi per le seguenti condizioni non saranno attribuiti se il richiedente o suo familiare presente nel nucleo familiare ha l'usufrutto o la proprietà piena (esclusa la nuda proprietà) di alloggio adeguato al nucleo nel Comune o nei Comuni confinanti.

B.1 nucleo familiare soggetto ad esecuzione con forza pubblica a seguito di sfratto per finita locazione, sentenza di separazione omologata o altra sentenza esecutiva:

PUNTI 7

B.2 nucleo familiare con sistemazione precaria procurata dall'Amministrazione Comunale a seguito di

provvedimento di rilascio che non sia stato intimato per inadempienze contrattuali:

PUNTI 7

C - CONDIZIONI ECONOMICHE -

C-1 REDDITO

DA 0 A 15 PUNTI

COME DA ALLEGATA TABELLA

A- REDDITO CONVENZIONALE:

DA REDDITO convenzionale	A REDDITO Conv.	PUNTI
9.296,22 EURO	9 999.99 EURO	15
10 000	12 000	12
12000.01	13000	10
13000.01	14000	8
14000.01	15000	6
15000.01	16000	5
16000.01	17000	4
17000.01	18000	3
18000.01	19000	2
19000.01	20000	1
Oltre 20000.01		0

C-2 INCIDENZA CANONE

PUNTI DA 1 A 10

Come da allegata tabella

Fasce di incidenza canone sul Reddito Convenzionale		Punti
da 15%	a 18%	1
da 18%	a 20%	2
da 20,01%	a 25%	3
da 25,01%	a 30%	4
da 30,01%	a 35%	5
da 35,01%	a 40%	6
da 40,01%	a 45%	7
da 45,01%	a 50%	8
da 50,01%	a 55%	9
da 55,01%	a oltre	10

RISERVA:

Degli alloggi disponibili il Comune può riservare una o più unità immobiliari (già predisposta per disabili) esclusivamente a portatori di handicap motorio, con un grado di invalidità superiore al 66%.

Il diritto a concorrere a tale riserva deve essere dimostrato mediante la produzione di copia conforme all'originale del verbale della Commissione medica di prima istanza, o dell'organo medico collegiale, attestante l'handicap motorio.

Qualora manchino domande di cui alla riserva sopra indicata, l'alloggio riservato viene assegnato ad altri richiedenti.

ART. 8 - Istruttoria per la formazione della graduatoria provvisoria

1. Il Comune procede all'istruttoria delle domande presentate dai concorrenti, verificandone la completezza e la regolarità.
2. Il Comune provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi di ciascuna domanda, sulla base delle situazioni dichiarate dall'interessato e accertate d'ufficio.
3. Il Comune nell'esercizio di tale attività istruttoria, qualora riscontri l'inattendibilità di requisiti o di condizioni

dichiarate nella domanda o la sussistenza di false e mendaci dichiarazioni, provvede a segnalare ciò all'autorità giudiziaria in esecuzione della vigente normativa in materia di auto certificazione ed esclude la domanda dalla graduatoria.

4. Il Comune procede alla formazione ed approvazione della graduatoria provvisoria secondo l'ordine di attribuzione dei punteggi, entro il termine massimo di mesi 2 dalla chiusura del bando. In calce alla graduatoria provvisoria sono indicate le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.
5. La graduatoria provvisoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per il ricorso, è tempestivamente pubblicata nell'albo Pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi. Di ciò viene data informazione a ciascun concorrente.
6. Per la pubblicazione della graduatoria provvisoria il Comune dovrà seguire le stesse forme previste per il bando di concorso.
7. Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria nell'Albo Pretorio, gli interessati possono presentare ricorso alla commissione all'uopo istituita dal Comune. Decorso il termine di presentazione dei ricorsi, la commissione tecnica comunale, di cui al successivo art. 9, esaminerà i ricorsi presentati entro il termine massimo di trenta giorni, secondo le modalità di cui all'art. successivo.

ART. 9 - Commissione tecnica Comunale: compiti e costituzione

1. La Commissione Tecnica Comunale ha il compito di esaminare i ricorsi presentati avverso la graduatoria provvisoria e di procedere alla verifica del possesso dei requisiti e delle condizioni attributive di punteggio dei richiedenti prima dell'assegnazione.
2. La Commissione Tecnica Comunale è costituita di seguenti componenti esperti in materia:
 - 1 Responsabile Servizi Sociali Comune di Campogalliano
 - 1 Istruttore funzionalmente assegnato all'Ufficio Casa
 - 2 rappresentanti di ACER della Provincia di Modena
 - 1 rappresentante indicato dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini. Può partecipare ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, un rappresentante sindacale per ciascuna delle organizzazioni sindacali degli inquilini.
3. Nel corso della sua prima seduta la commissione elegge il Presidente e il Vicepresidente.
4. La Commissione Tecnica Comunale è istituita con atto del dirigente del Settore servizi sociali, scolastici, culturali, sport e giovani; che convoca la prima seduta. Per la validità delle sedute è sufficiente la presenza di tre componenti in caso di parità prevale il voto del Presidente della Commissione.
5. La segreteria operativa della suddetta Commissione è assegnata all'Ufficio Casa del Comune.

ART. 10 - Formazione della graduatoria definitiva

1. Il Comune provvede all'attribuzione in via definitiva dei punteggi di ciascuna domanda, sulla base delle situazioni dichiarate dall'interessato e accertate d'ufficio e dall'esito dei ricorsi.
2. La graduatoria definitiva viene approvata con provvedimento dirigenziale e viene pubblicata all'Albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi. Di tale pubblicazione è data comunicazione tramite avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna Tale graduatoria sostituisce a tutti gli effetti quella provvisoria.

ART. 11 - Accertamento dei requisiti e delle condizioni prima dell'assegnazione

1. La Commissione Tecnica Comunale, prima dell'assegnazione di alloggi, provvede a verificare nei confronti dei concorrenti che si trovano collocati in posizione utile in graduatoria definitiva l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni che hanno determinato il punteggio, ad esclusione delle condizioni economiche.
2. Qualora la Commissione Tecnica Comunale accerti la non sussistenza di requisiti e la loro perdita nonché la mancanza e/o il mutamento delle condizioni soggettive e oggettive, provvede a comunicare l'esito dell'accertamento al Responsabile del Settore che in caso di variazione di punteggio rivede la collocazione in graduatoria del richiedente esaminato.

ART. 12 - Modalità di individuazione e assegnazione degli alloggi

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto secondo l'ordine di graduatoria è effettuata dal Comune sulla base del numero e la tipologia degli alloggi, che si rendono di volta in volta disponibili nel rispetto dei seguenti parametri:

numero componenti il nucleo familiare	Mq. Minimi	Mq. Massimi	Posti letto max
1	25	34	1
2	35	55	2
3 / 4	55	75	2+1 2+2
5	75	90	2+2+1
Oltre	90	Oltre	2+2+2...

2. Il Comune può indire bandi che prevedano deroghe degli standard abitativi sopra citati motivate dalle caratteristiche e tipologie degli alloggi ed inoltre effettuare di volta in volta, con provvedimenti motivati, assegnazioni in deroga agli standard abitativi sopra citati, qualora la composizione e/o le condizioni sociali e sanitarie dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione, non consentano una valida soluzione del problema abitativo del nucleo interessato.
3. Il Comune procede all'assegnazione degli alloggi dandone diretta comunicazione agli interessati tramite convocazione scritta inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ove sarà indicata la data e l'ora fissati per il sopralluogo e la scelta.
4. La scelta degli alloggi nell'ambito di quelli individuati secondo lo standard abitativo, sarà compiuta dagli assegnatari o da persone all'uopo delegate in base all'ordine di graduatoria sottoscrivendo la scelta sull'apposito modulo redatto dal Comune.
5. In caso di mancata presentazione non motivata, l'assegnatario decade dal diritto di scelta. In seguito il Comune convoca l'assegnatario per informarlo della tipologia dell'alloggio assegnatogli. La mancata presentazione a questa 2^a convocazione, senza giustificato motivo, determina la decadenza dall'assegnazione con conseguente cancellazione dalla graduatoria definitiva.
6. In caso di mancata presentazione per giustificato motivo, la scelta dell'alloggio deve essere effettuata comunque entro e non oltre la nuova data indicata dal Comune.
7. Nel caso in cui l'alloggio non venga accettato senza giustificato motivo il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione con la conseguente esclusione dalla graduatoria.
8. In caso di rinuncia ritenuta giustificata dal Comune, l'assegnatario non perde il diritto ad effettuare la scelta sulla base degli alloggi che si renderanno disponibili in seguito.
9. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla stipula del contratto con l'Ente Gestore (ACER), salvo proroga concessa dal Comune a seguito di motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione, la definitiva esclusione dalla graduatoria e la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 13 - Prenotazione dell'alloggio

Publicata la graduatoria definitiva, i concorrenti sono chiamati, in ordine decrescente, alla scelta ed alla prenotazione dell'alloggio.

All'atto della prenotazione il richiedente deve versare a garanzia dell'impegno assunto con la prenotazione la somma di € 500,00, non restituibile in caso di rinuncia.

Esaurite le prenotazioni, il Comune adotta la delibera di assegnazione in base alla quale l'Ente Gestore (ACER) procede alla stipula del contratto di locazione.

Il Comune si riserva di non accogliere la scelta del richiedente qualora, a causa della consistenza del suo nucleo familiare, risulti che l'assegnazione dell'alloggio richiesto creerebbe una situazione di sovraffollamento secondo i criteri di cui al Decreto del Ministero della Sanità 05.07.1975 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18.07.1975), di cui all'art. 12 del presente regolamento.

ART. 14 - Contratto di locazione e consegna dell'alloggio

Successivamente alla stipula del contratto di locazione si procede alla consegna dell'alloggio.

Con la prima bollettazione, l'inquilino deve versare il deposito cauzionale di cui al successivo articolo.

ART. 15 - Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale è stabilito nell'equivalente di 3 (tre) mensilità del canone di locazione, a garanzia dell'osservanza degli obblighi contrattuali sotto specificati e comprensivo della somma già versata all'atto della prenotazione.

Il deposito è rideterminato in occasione degli eventuali rinnovi contrattuali.

Il deposito cauzionale viene restituito al termine della locazione comprensivo degli interessi legali maturati.

Su di esso l'Ente Gestore (ACER) potrà rivalersi di tutti i crediti relativi al rapporto di locazione. Ove, in conseguenza di ciò, venga decurtato di oltre il 50%, deve essere prontamente reintegrato, pena la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

ART. 16 - *Canoni di locazione e loro aggiornamento*

Il canone iniziale di locazione viene aggiornato con scadenza annuale applicando l'indice ISTAT relativo al costo della vita per le famiglie di operai e impiegati. A decorrere dal quinto anno, il canone iniziale può altresì essere aumentato, in presenza di rilevanti aumenti degli oneri finanziari e di gestione a carico della proprietà, e comunque nel limite del 4,50% del valore di assegnazione stabilito in convenzione rivalutata, come da convenzione stipulata tra il Comune di Campogalliano e l'ACER della provincia di Modena. (delibera n. 62 del 13/09/2001 e delibera n. 39 del 06/06/2002).

ART. 17 - *Obblighi derivanti dal rapporto di locazione*

- 1) L'inquilino ha l'obbligo di occupare stabilmente l'alloggio, entro 30 (trenta) giorni dalla consegna.
- 2) L'inquilino deve dimostrare il permanere dell'impossidenza di immobili abitativi, come definita alla lettera e) del precedente art. 6. A tal fine deve presentare idonea documentazione o dichiarazione entro il mese di gennaio di ogni anno (cfr. delibera della Giunta Regionale n. 2329/1997, art. 30 dell'allegato B).
La perdita del requisito di cui sopra comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione.
- 3) Dopo il primo periodo di 4 anni, il contratto di locazione è rinnovabile di 4 (quattro) anni in 4 (quattro) anni, a condizione che:
 - a) l'inquilino e i componenti del suo nucleo familiare risultino in possesso dei requisiti soggettivi vigenti alla data del rinnovo;
 - b) non risultino morosità o inadempimenti contrattuali.
- 4) Oltre al canone di locazione sono a carico dell'inquilino le utenze e le spese di manutenzione dell'alloggio e del condominio, secondo la ripartizione definita dai vigenti accordi tra associazioni della proprietà edilizia e sindacati.
- 5) Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avviene mensilmente mediante bolletta spedita al domicilio dell'inquilino, da pagare entro la data indicata nella bolletta medesima.
- 6) L'inquilino che non abbia provveduto al versamento dei canoni o di spese condominiali per un importo complessivamente pari o superiore a 3 (tre) mensilità dovrà saldare quanto dovuto entro 90 (novanta) giorni dall'avviso di mora emesso dall'Ente Gestore (ACER).
Trascorso inutilmente tale termine, il contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
In tal caso l'inquilino deve liberare l'alloggio entro 3 (tre) mesi dalla data della risoluzione; dalla data di risoluzione del contratto e per tutto il periodo di successiva occupazione dell'alloggio, l'inquilino sarà tenuto a corrispondere il canone maggiorato del 20%.
Trascorsi i 3 (tre) mesi senza che il rilascio dell'alloggio abbia avuto luogo, l'inquilino perde per intero il deposito cauzionale, sul quale comunque l'Ente Gestore (ACER) avrà diritto di ritenere il proprio credito; è inoltre tenuto a rifondere all'Ente Gestore (ACER) tutte le spese sostenute per la liberazione forzata dell'abitazione.
Il recesso dell'inquilino è ammesso con preavviso non inferiore a 6 (sei) mesi. In difetto saranno trattenuti sul deposito cauzionale i corrispondenti canoni e spese accessorie.
- 7) In caso di decesso dell'inquilino ovvero di abbandono dell'alloggio subentrano nella titolarità del contratto di locazione gli aventi diritto ai sensi della vigente legislazione in materia.
Il diritto al subentro è riconosciuto anche al convivente more uxorio.
- 8) In caso di separazione o di divorzio l'alloggio è assegnato al coniuge cui sia stata attribuita l'abitazione dal giudice.

ART. 18 - *Varie*

Per quanto non espressamente richiamato nel presente regolamento, si fa riferimento alle vigenti disposizioni in materia di edilizia agevolata con particolare riguardo alla delibera consiliare della Regione Emilia – Romagna n. 133/2000 ed alla convenzione-tipo per gli alloggi in locazione permanente, di cui alla delibera della Giunta regionale Emilia - Romagna n. 326/2002.