



COMUNE DI CASTELNUOVO NE' MONTI

**REGOLAMENTO PER IL SUBENTRO,
L'OSPITALITÀ TEMPORANEA E LA
COABITAZIONE NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA**

Art. 1 - Definizione dell'oggetto del regolamento

Il presente regolamento, ai sensi di quanto previsto dall'art. 27 della Legge Regionale n. 24/2001 e successive modificazioni, definisce norme rispetto a subentro, ospitalità temporanea e coabitazione.

1. Per subentro si intende il procedimento attraverso cui un componente del nucleo avente diritto diviene titolare dell'assegnazione in caso di abbandono o decesso dell'assegnatario.

Subentrano di diritto:

- i componenti del nucleo avente diritto originario, ovvero i componenti del nucleo familiare avente diritto al momento dell'assegnazione, purché perduri la stabile convivenza;
- coloro che siano venuti a far parte del nucleo avente diritto a seguito di nascita, matrimonio, affidamento stabilito con provvedimento giudiziario, oltre che gli affini in linea ascendente e gli ascendenti, purché conviventi;
- coloro che siano venuti a far parte del nucleo avente diritto a seguito di ampliamento dello stesso ai sensi del successivo art. 5.

2. Per coabitazione si intende l'ospitalità di soggetti estranei al nucleo avente diritto, finalizzata all'assistenza dell'assegnatario o di un soggetto compreso nel nucleo familiare dell'assegnatario che si trovi in condizioni di bisogno documentabili ai sensi di quanto previsto al successivo art. 7;

3. Per ospitalità temporanea si intende l'ospitalità nell'alloggio di ERP di soggetti estranei al nucleo avente diritto limitata nel tempo. Ogni altra ospitalità instaurata per finalità diverse da quelle definite nei commi precedenti, viene intesa come "ospitalità temporanea".

4. Nessun accesso in alloggio di ERP è consentito fuori dalle casistiche previste dall'atto di assegnazione e dal presente regolamento.

5. La permanenza di un soggetto presso l'alloggio, che si protragga per più di tre mesi e che non sia stata autorizzata ai sensi del presente regolamento si configura come grave violazione del regolamento d'uso degli alloggi. L'avvenuta iscrizione anagrafica di un soggetto all'indirizzo dell'assegnatario non implica il superamento delle prescrizioni di cui al presente regolamento.

6. L'uscita di un componente del nucleo avente diritto originario comporta la perdita dello status di assegnatario ed il medesimo componente può rientrare nell'alloggio solo secondo le norme contenute nel presente regolamento.

Art. 2 - Definizione di nucleo familiare in relazione agli alloggi di ERP

1. Per nucleo avente diritto originario dell'assegnatario si intende, oltre all'assegnatario, l'insieme delle persone a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione dell'alloggio e per le quali permane la condizione di stabile convivenza.
2. Si definisce nucleo avente diritto il nucleo costituito dai componenti del nucleo avente diritto originario, esclusi coloro che sono usciti dallo stesso, i componenti soggetti ad accrescimento naturale, gli ascendenti e gli affini in linea ascendente, nonché coloro per i quali il Comune ha disposto atto di autorizzazione all'ampliamento di cui al successivo art. 5 sempre che stabilmente conviventi.
3. Per accrescimento naturale del nucleo familiare si intende l'immediata ed automatica inclusione nel nucleo familiare avente diritto di ulteriori soggetti a seguito di nascita, matrimonio, adozione, riconoscimento e affiliazione. Si intende accrescimento naturale anche l'ingresso nel nucleo familiare di ascendenti.

Art. 3 – Comunicazioni al Comune

1. Ogni variazione di nucleo familiare rientrante nelle casistiche di cui all'art. 2 deve essere comunicata all'Ente Gestore entro 60 giorni dal suo verificarsi.
2. Ogni variazione di nucleo che non rientri nelle casistiche di cui all'art. 2 deve essere comunicata al Comune preventivamente alla variazione stessa. Al momento della comunicazione da effettuarsi su apposito modulo, l'assegnatario e l'ospite devono dichiarare se l'ingresso avviene per ospitalità temporanea, coabitazione oppure se la convivenza sia finalizzata all'ampliamento del nucleo familiare ovvero allo scopo di divenire parte del nucleo avente diritto.
3. Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta da parte del Comune in merito alla variazione in corso, la stessa si intende autorizzata qualora il Comune stesso non proceda a contestarla (silenzio assenso) .

Art. 4 - Subentro nella titolarità del contratto di locazione

1. I componenti del nucleo avente diritto, purché stabilmente conviventi ai sensi del precedente art. 1 comma 1 e art. 2, subentrano nella titolarità del contratto di locazione di alloggi di ERP in caso di decesso dell'assegnatario ovvero di abbandono dell'alloggio a seguito dell'interruzione della stabile convivenza anagraficamente accertata.
2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione in conformità della decisione, anche provvisoria, del giudice.
3. Il subentro è disposto direttamente dall'Ente Gestore.

**Art. 5 – Ospitalità finalizzata all'ampliamento del nucleo familiare avente diritto:
condizioni, requisiti e procedimento**

1. L'avvio dell'ospitalità con soggetti diversi da quelli indicati nel precedente Art. 2 e finalizzata all'ampliamento del nucleo familiare avente diritto può essere chiesto solo dall'assegnatario in possesso dei requisiti per la permanenza purché il componente o i componenti a favore dei quali è richiesto l'ampliamento siano in possesso dei requisiti per l'accesso e quando la convivenza è instaurata per le finalità della reciproca assistenza materiale e morale definita al successivo comma 3.
2. Con l'istanza l'ospite assume la responsabilità, in solido con l'assegnatario, rispetto alle obbligazioni del contratto di locazione.
3. l'autorizzazione è subordinata alla sussistenza della reciproca assistenza morale e materiale, la quale si intende ricorra solo nei seguenti casi:
 - a. convivenza more uxorio;
 - b. soggetti facenti parte del nucleo avente diritto originario e successivamente usciti dallo stesso o parenti e affini sino al 3° grado in presenza di almeno due dei seguenti disagi:
 - disagio sanitario (invalidità superiore ai 2/3) dell'assegnatario o di un componente del suo nucleo familiare;
 - disagio abitativo (sfratto esecutivo, ordinanza di sgombero, sentenza di separazione con obbligo di rilascio dell'alloggio) dell'ospite;
 - disagio economico dell'ospite (ISEE dell'ospite inferiore all' 80% del limite per l'accesso);
4. L'ospitalità finalizzata all'ampliamento del nucleo familiare avente diritto non potrà essere autorizzata, nel caso in cui l'assegnatario:

- a. risulti moroso nel pagamento del canone o delle quote di gestione dei servizi e spese accessorie;
 - b. sia stato dichiarato decaduto o nei suoi confronti sia in corso un procedimento per l'eventuale dichiarazione di annullamento o di decadenza dell'assegnazione;
 - c. l'alloggio non sia di metratura adeguata, ai sensi del regolamento per l'accesso all'ERP art. 11 3° comma, ad accogliere il costituendo nucleo familiare;
 - d. i valori ISE/ISEE del costituendo nucleo familiare siano superiori ai limiti previsti per la permanenza;
 - e. i valori ISE/ISEE dei componenti a favore dei quali è richiesto l'ampliamento siano superiori ai limiti per l'accesso.
5. L'autorizzazione all'ospitalità finalizzata all'ampliamento del nucleo familiare avete diritto è subordinata all'accettazione di trasferimento in altro alloggio qualora quello occupato sia gravemente sottoutilizzato con riferimento al costituendo nucleo familiare. Per alloggio gravemente sottoutilizzato si intende l'alloggio che dispone di 2 o più posti letto in più di quelli necessari al costituendo nucleo familiare.
6. L'ospitalità finalizzata all'ampliamento del nucleo familiare avente diritto non può essere autorizzata se non siano trascorsi almeno tre anni dall'assegnazione dell'alloggio al nucleo avente diritto a titolo originario, salvo che per gravi e documentate esigenze sopravvenute successivamente all'assegnazione medesima. In tal caso il Comune sottopone l'istanza all'esame della Commissione ex art 8 del vigente regolamento per l'accesso agli alloggi di ERP, la quale verifica la presenza dei requisiti di cui sopra oltre che verificare che l'ampliamento non costituisca elusione della normativa in materia di assegnazione.
7. Qualora il Comune, nella valutazione dell'istanza di ospitalità finalizzata all'ampliamento del nucleo familiare avente diritto, riscontri il difetto di uno o più requisiti o la presenza di una o più delle condizioni ostative prescritte dal presente regolamento, ne dà comunicazione al richiedente ai sensi di legge. Nel caso si verificasse la perdita dei requisiti il Comune o l'Ente Gestore, avverte l'assegnatario che l'ingresso nell'alloggio di questi soggetti si configura come grave infrazione ai regolamenti d'uso. In caso l'assegnatario abbia comunque dato corso all'ingresso dell'ospite lo stesso ha tempo 15 giorni dall'accertamento dei fatti per ripristinare la situazione precedente all'ospitalità non autorizzata e richiedere, con debita istanza motivata, di non procedere all'emanazione dell'atto di decadenza.
8. Il Comune dispone periodicamente la verifica d'ufficio, anche a campione, della corrispondenza tra l'anagrafe dei nuclei assegnatari e l'anagrafe del Comune al fine di verificare violazioni al presente regolamento.

9. Nel corso del quadriennio decorrente dalla data dell'istanza, come previsto dall'art. 27 della LR 24/2001, il Comune esegue accertamenti periodici sulla continuità e stabilità della convivenza: a tal fine si avvale dei propri uffici (ivi compresa, qualora necessario, la Polizia Municipale) e della collaborazione di enti esterni.
10. Compiutesi positivamente le verifiche quadriennali di cui al precedente comma, l'assegnatario, entro 90 giorni dalla scadenza del quadriennio, presenta al Comune l'istanza per la modificazione del nucleo familiare avente diritto a favore dell'ospite. L'accoglimento dell'istanza è subordinato al rinnovo, con esito positivo, delle verifiche relative a requisiti e condizioni ostative previste dal presente art. 5.
11. Qualora la convivenza anagrafica di cui al comma 7 venga meno nel corso del quadriennio per decesso dell'unico componente maggiorenne del nucleo familiare avente diritto, il Comune può ugualmente autorizzare l'ospite a subentrare nel contratto di locazione, previa presentazione di apposita istanza, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate.
12. Il Comune rilascia l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo avente diritto in presenza delle seguenti condizioni:
 - a. Esito positivo delle verifiche degli accertamenti sulla continuità e stabilità della convivenza del soggetto a favore del quale viene richiesto il subentro;
 - b. Accertamento del possesso dei requisiti, descritti ai precedenti commi 3 e 4;
 - c. Assenza di morosità nel pagamento del canone o delle quote di gestione dei servizi e spese accessorie a carico dell'assegnatario;
 - d. Assenza di atti di decadenza nei confronti dell'assegnatario o di procedimenti per l'eventuale dichiarazione di annullamento o di decadenza dell'assegnazione;
 - e. Accertamento del rispetto degli standard abitativi dell'alloggio previsti all'art. 11 del vigente Regolamento Comunale per l'Assegnazione di alloggi di ERP anche con l'ingresso dei nuovi componenti.
13. Il procedimento autorizzativo deve concludersi entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza. Qualora il Comune necessiti di integrazioni documentali, dispone la sospensione del termine; la mancata produzione delle integrazioni entro un mese dalla richiesta del Comune, comporta la decadenza dell'istanza la quale potrà essere ripresentata solo subordinatamente al compimento di un nuovo quadriennio di convivenza anagrafica.
14. Le domande presentate incomplete decadono d'ufficio in caso di mancata integrazione dei documenti necessari entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

Art. 6 - Annullamento dell'autorizzazione

1. L'annullamento del provvedimento di autorizzazione verrà disposto dal Comune nel caso in cui l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false e in tutti i casi in cui sia stata successivamente accertata la mancanza, al momento del rilascio dell'autorizzazione, di requisiti o condizioni richieste dal presente regolamento.

Art. 7 - Ospitalità temporanea e coabitazione

1. Sono ammesse l'ospitalità temporanea e la coabitazione di soggetti esterni al nucleo familiare avente diritto, previa autorizzazione del Comune, dei discendenti e degli affini sino al terzo grado nonché dei conviventi more uxorio.
2. Quando l'ospitalità temporanea si protrae per un periodo non superiore a tre mesi, non è richiesta alcuna autorizzazione e non potrà ripetersi nell'arco dell'anno solare anche a seguito di interruzione. L'ingresso dell'ospite dovrà comunque essere comunicato al Comune preventivamente all'ingresso stesso, dichiarando che l'ospitalità non si protrarrà oltre i 3 mesi.
3. L'autorizzazione all'ospitalità temporanea a favore del medesimo soggetto può essere instaurata per un massimo di 12 mesi prorogabili di anno in anno. La proroga è autorizzabile sino ad un massimo di 5 anni complessivi, anche considerando eventuali interruzioni.
4. La coabitazione di soggetti esterni al nucleo familiare avente diritto, può essere autorizzata dal Comune quando ricorrono obiettive esigenze di assistenza domiciliare in relazione alle condizioni di salute dell'assegnatario o di altri componenti del nucleo familiare da documentare con certificazione di invalidità superiore ai 2 terzi e nel caso in cui questa assistenza non possa essere garantita all'interno del nucleo; la coabitazione può essere autorizzata per periodi non superiori ai 12 mesi.
5. Terminato questo periodo il Comune, su istanza motivata e documentata dell'assegnatario, potrà concedere proroghe di dodici mesi in dodici mesi dell'autorizzazione in presenza del permanere di esigenze di salute o di assistenza di componenti del nucleo familiare assegnatario.
6. L'ospite temporaneo ed il soggetto esterno coabitante non hanno in alcun caso diritto a subentrare nell'assegnazione dell'alloggio.

7. Per l'ospitalità temporanea e per la coabitazione, è dovuta una indennità mensile pari al 20% del canone come determinato dalla relativa dichiarazione e comunque non inferiore ad € 30. Per frazioni di mese inferiori a 15 giorni non viene richiesta alcuna indennità, per frazioni superiori ai 15 giorni viene richiesta una indennità pari all'importo mensile. Va corrisposto inoltre quanto dovuto per oneri accessori. Qualora il coabitante sia una persona con regolare contratto di lavoro per prestazioni di assistenza ad un componente familiare del nucleo dell'assegnatario non viene calcolata l'indennità mensile per l'affitto, mentre va corrisposto quanto dovuto per oneri accessori. Qualora l'ospite temporaneo o il coabitante siano parte del nucleo familiare anagrafico dell'assegnatario, non sarà richiesto nessun adeguamento del canone conseguente alla presenza del coabitante stesso, ma solo l'indennità di cui al presente comma.
8. Nel caso il coabitante o l'ospite abbiano contemporaneamente presentato domanda di accesso all'ERP e risultino collocati in graduatoria in posizione utile per divenire assegnatari, sarà possibile, previa richiesta degli stessi, autorizzare la modifica del nucleo familiare avente diritto assegnatario dell'alloggio di cui sono ospiti in loro favore in alternativa all'assegnazione di nuovo alloggio da graduatoria.

Art. 8 - Motivi ostativi all'autorizzazione dell'ospitalità temporanea e della coabitazione

1. L'autorizzazione all'ospitalità temporanea ed alla coabitazione non potrà comunque rilasciarsi, nei confronti dell'assegnatario:
- b. che risulti moroso nel pagamento del canone e/o delle quote di gestione dei servizi e spese condominiali in genere, in assenza di un piano di recupero della morosità sottoscritta dall'assegnatario;
 - c. nei confronti del quale sia in corso un procedimento per l'eventuale dichiarazione di annullamento o di decadenza dell'assegnazione.
2. Nel caso l'ospite o il coabitante siano parte del nucleo familiare anagrafico non sarà autorizzata l'ospitalità o la coabitazione nel caso in cui l'ISE/ISEE ricalcolati con la presenza degli stessi superino i limiti previsti dalla norma regionale per la permanenza.

Art. 9 - Annullamento e revoca dell'ospitalità

1. Il Comune può annullare in qualsiasi momento l'autorizzazione all'ospitalità temporanea o alla coabitazione, nel caso in cui la stessa sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci, o di documentazioni risultate false e in tutti i casi in cui sia stata successivamente accertata la mancanza, al momento del rilascio dell'autorizzazione, di requisiti o condizioni richieste dal presente regolamento.

2. Il Comune può revocare in qualsiasi momento la concessione dell'ospitalità temporanea, l'autorizzazione alla ospitalità finalizzata all'ampliamento del nucleo avente diritto nonché l'autorizzazione alla coabitazione, nel caso in cui la presenza dell'ospite abbia comportato problemi alla civile convivenza dei residenti nel fabbricato o sia stata causa di infrazione ai regolamenti d'uso degli alloggi di ERP.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: Gian Luca Marconi
CODICE FISCALE: IT:MRCGLC57E17C219Y
DATA FIRMA: 20/02/2013 08:37:27
IMPRONTA: FA5850E52BEB0CDFA6E2995D2E6B15A0AD9704C0