

**REGOLAMENTO PER LA CONSEGNA
ED IL RILASCIO DEGLI IMMOBILI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
IN LOCAZIONE
E PER LA MOBILITA'
DEGLI ASSEGNATARI**



Sommario

Art. 1 – Oggetto del regolamento.....	3
TITOLO I - LA CONSEGNA AGLI ASSEGNATARI DEGLI IMMOBILI IN LOCAZIONE	4
Art. 2 - Assegnazione degli alloggi di e.r.p.s.....	4
Art. 3 - Scelta degli alloggi.....	4
Art. 4 - Consegna degli alloggi e contratto di locazione.....	5
Art.5 - Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e della manutenzione	6
Art.6 - Alloggi di e.r.p.s. in amministrazione condominiale.....	6
Art.7 - Decadenza dall’assegnazione e rilascio degli alloggi	6
Art.8 - Verifica dei redditi e dei requisiti	7
Art.9 - Subentro nell’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all’assistenza abitativa e ampliamento del nucleo familiare.....	7
TITOLO II - LA RICONSEGNA ALL’ATER DI VITERBO DEGLI IMMOBILI IN LOCAZIONE .	9
Art. 10 - La riconsegna dell’alloggio – Avvio della procedura.....	9
Art.11 - Le modalità di riconsegna	9
Art.12 - Oneri ed obblighi a carico degli assegnatari o degli eredi per la riconsegna dell’alloggio.....	10
Art.13 - Opere abusive	10
Art.14 - Verbale di riconsegna e verifica dello stato dei luoghi.....	11
TITOLO III - IL CAMBIO DEGLI IMMOBILI IN LOCAZIONE.....	11
Art. 15 - Procedure di attuazione della mobilità.....	11
Art.16 - Programmi di mobilità	12
Art.17 - Bandi per la mobilità volontaria	12
Art.18 - Piani per la mobilità obbligatoria	14
Art.19 - Piani per la mobilità straordinaria	14
Art.20 - Cambio consensuale di alloggi.....	15
Art.21 - Cambio alloggi in deroga alla graduatoria	15
ALLEGATO A – Quantificazione danni forfettaria (elenco prezzi per addebito a carico assegnatari in caso di danni riscontrati in occasione della riconsegna o per addebito lavori a carico assegnatari richiesti in vigenza di contratto).....	17

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) del Lazio sono state istituite con Legge Regionale 3 settembre 2002 n. 30 e sono enti pubblici di natura economica strumentali della Regione, dotati di personalità giuridica e di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile; operano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica ed assumono il ruolo di operatori pubblici e di gestori del patrimonio pubblico loro affidato.

Le ATER ed i Comuni sono gli enti preposti alla costruzione e alla gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e le loro funzioni e compiti in materia sono disciplinati dalla L.R. 06/08/1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica).

La L.R. 12/1999, inoltre, definisce gli alloggi di ERP destinati all'assistenza abitativa e dispone in merito ad assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi stessi, unitamente al Regolamento Regionale 20/09/2000 n. 2 e ss.mm.ii.

Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione, consegna e rilascio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché la mobilità degli assegnatari entro l'ambito territoriale di competenza dell'ATER di Viterbo, in conformità ai principi dettati dalla Legge Regionale 06/08/1999, n. 12 e dal Regolamento Regionale n. 2 del 20/09/2000 e ss.mm.ii.

Il Regolamento costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.

Tutti gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme ivi contenute, o richiamate nel contratto di locazione, che hanno validità anche per i contratti già stipulati.

Il mancato rispetto delle disposizioni indicate nel presente Regolamento, che possa configurarsi quale comportamento grave dell'assegnatario e/o dei componenti il suo nucleo familiare, previa diffida, comporta l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione a sensi della normativa vigente¹ e comporta altresì l'avvio di ogni altra azione ritenuta opportuna da parte della proprietà, compreso il meccanismo sanzionatorio previsto dall'art. 70 disp. Attuazione Codice civile.

¹ Art. 13 L.R. 12/1999:

1. L'assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa decade automaticamente dall'assegnazione ed il contratto di locazione è risolto di diritto al momento dell'accertamento da parte dell'ente gestore di una delle seguenti condizioni: a) aver ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli; b) non abitare stabilmente l'alloggio assegnatogli, salvo il caso in cui l'ente gestore non lo autorizzi per gravi motivi; c) aver mutato la destinazione d'uso dell'alloggio; d) svolgere nell'alloggio attività illecite, accertate sulla base delle risultanze dell'autorità giudiziaria competente; e) aver superato per due anni consecutivi il limite di reddito definito ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b).

L'assegnatario che per due anni consecutivi superi il limite di reddito, incorre nella decadenza dalla assegnazione dell'alloggio e.r.p., ai sensi dell'art. 13 della L.R. n.12/1999. Gli effetti della stessa rimangono però sospesi e non si farà luogo alla risoluzione di diritto del contratto di locazione, a condizione che lo stesso, ai sensi di quanto previsto dall'art. 50, comma 3, della L.R. 27/2006 e ss.mm.ii., può evitare la risoluzione di diritto del contratto e il conseguente rilascio dell'alloggio, accettando di pagare un canone determinato sulla base dei criteri stabiliti dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 897/2009, con riferimento agli accordi territoriali previsti dall'art. 2, comma 3, della L. n.431/98

Art. 14 Regolamento Regionale n. 2/2000:

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 13 della L.R. 12/1999, il comune competente per territorio dispone, su proposta dell'ente gestore, con motivato provvedimento, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio nei confronti di chi: a) non paghi il canone di locazione o le spese per i servizi, compresi quelli dell'autogestione di cui all'articolo 15, o risulta moroso ai sensi dell'articolo 17 ovvero si renda responsabile di inadempimenti contrattuali per le quali sia espressamente prevista la risoluzione del contratto; b) abbia perduto i requisiti di cui all'articolo 11 della L.R. 12/1999 fatta eccezione per il requisito di cui al comma 1, lettera e) del citato articolo.

Art. 17 Regolamento Regionale n. 2/2000:

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e dei servizi è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'articolo 14.

Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento di uso e gestione ed impegna l'utenza e l'ATER di Viterbo al pieno rispetto delle disposizioni in esso contenute.

TITOLO I - LA CONSEGNA AGLI ASSEGNATARI DEGLI IMMOBILI IN LOCAZIONE

Ufficio competente: Ufficio Gestione Utenza e Legale

Art. 2 - Assegnazione degli alloggi di e.r.p.s.

L'assegnazione, la scelta e la consegna dell'alloggio sono disciplinate dal Regolamento Regionale 20 settembre 2000 n.2 e ss.mm.ii.

Ai sensi del Regolamento Regionale 2/2000 e ss.mm.ii. il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa mediante pubblico concorso indetto con un bando generale.

Ai sensi dell'Art.9 co.1 Regolamento Regionale 20 settembre 2000 n.2 e ss.mm.ii. *“Gli enti gestori degli alloggi di erp ai sensi della l.r.12/1999, entro ventiquattro ore dal verificarsi della disponibilità dell'alloggio, comunicano al comune interessato ed alla commissione prevista dall'articolo 4, il numero degli alloggi resisi disponibili per una nuova assegnazione, fornendo i dati e le notizie comunque utili relative agli standard abitativi, alla legge di finanziamento, alla eventuale destinazione degli alloggi a specifiche categorie sociali.”* Ai sensi dell'art.9 co.4 Regolamento Regionale 20 settembre 2000 n.2 e ss.mm.ii. *“Il comune provvede alla assegnazione in locazione degli alloggi secondo l'ordine stabilito nella graduatoria tenendo conto degli standard di cui all'articolo 12.”*

L'Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Edilizio comunica all'Ufficio Gestione Utenza e Legale, che ne da entro 24 ore comunicazione al Comune, la disponibilità di alloggi di nuova costruzione o di alloggi di risulta disponibili e idonei alla locazione, a seguito di eventuali lavori di riattamento o messa a norma.

Il comune che ha effettuato l'assegnazione degli alloggi di e.r.p. ai sensi dell'articolo 9 del suindicato Regolamento Regionale, ne invia comunicazione all'avente diritto dell'alloggio da assegnare ed all'ATER di Viterbo.

Art. 3 - Scelta degli alloggi

L'ATER di Viterbo, ricevuta la formale comunicazione dal Comune, invita, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o tramite posta elettronica certificata o tramite comunicazione diretta attestata da apposita nota siglata per ricevuta, i richiedenti utilmente collocati nella graduatoria definitiva e fissa il giorno per la scelta e l'accettazione dell'alloggio.

In presenza di più alloggi aventi lo stesso standard abitativo sarà l'assegnatario ad esercitare il diritto di scelta.

La scelta dell'alloggio è compiuta dall'assegnatario o da persona da lui formalmente delegata.

In caso di mancata presentazione ingiustificata l'assegnatario decade dall'assegnazione ed è altresì escluso dalla graduatoria.

Ai sensi dell'Art.10 co.4 del Regolamento RL 2/2000 *“Gli assegnatari possono rinunciare all'alloggio scelto soltanto se prestino continuativamente la propria attività lavorativa al di fuori*

del territorio regionale o in presenza di lunga degenza in una struttura assistenziale. In tali casi il comune provvede ad una nuova assegnazione, sempreché permangano i requisiti prescritti dall'articolo 11, della l.r.12/1999”

Ai sensi dell'art.10 co.5 del Regolamento Regionale n.2/2000 “In caso di rinuncia non giustificata dai motivi di cui al comma 4, il Comune provvede alla dichiarazione della decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'assegnatario ad accettare l'alloggio scelto. La decadenza dall'assegnazione non comporta esclusione dalla graduatoria”.

Pertanto i richiedenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio proposto per gravi e documentati motivi di cui al suindicato co.4 del Regolamento Regionale 2/2000, senza perdere la posizione ottenuta in graduatoria; in assenza di gravi e documentati motivi i richiedenti che rinunciano all'alloggio decadono dall'assegnazione senza essere esclusi dalla graduatoria. Qualora i richiedenti non si presentino all'assegnazione nel giorno e nell'ora stabiliti decadono dall'assegnazione e sono esclusi dalla graduatoria con perdita del punteggio per anzianità di collocazione in caso di partecipazione a bandi futuri per l'assegnazione di alloggi.

Art. 4 - Consegna degli alloggi e contratto di locazione

Effettuata la scelta e l'accettazione dell'alloggio l'ATER di Viterbo, entro trenta giorni, procede alla stipulazione del contratto. Qualora l'assegnatario non si presenti alla stipula del contratto l'ATER di Viterbo fissa un ulteriore termine, non superiore a 10 giorni, trascorso inutilmente il quale restituisce al Comune tutti gli atti ai fini della pronuncia di decadenza dall'assegnazione.

Oltre al contratto di locazione, vengono sottoscritti anche il “Regolamento di uso e gestione degli alloggi di e.r.p.s.”, il “Regolamento di condominio e autogestione”, le modalità di riconsegna dell'alloggio e l'elenco dei prezzi che saranno addebitati agli inquilini per eventuali danni.

Nel giorno fissato per la sottoscrizione del contratto l'ATER di Viterbo procede alla consegna formale dell'alloggio.

Il giorno della consegna, gli assegnatari vengono condotti da un dipendente dell'Ufficio Gestione Utenza e Legale dell'ATER di Viterbo a prendere visione dell'alloggio loro assegnato e in questa occasione vengono sottoscritti:

1. la planimetria dell'alloggio;
2. il verbale di consegna, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Azienda, dove verrà esattamente descritto lo stato dei luoghi e dove il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, e libera da ogni mobilia o cose, pena il risarcimento del danno ai sensi del successivo Titolo II del presente Regolamento;
3. il rilievo fotografico dell'alloggio.

L'assegnatario può chiedere che nel verbale di consegna dell'alloggio siano annotate eventuali anomalie rilevate in occasione della visita.

L'alloggio deve essere occupato entro trenta giorni dalla sottoscrizione del contratto, salvo proroga da concedersi dall'ATER di Viterbo a seguito di motivata istanza a pena di decadenza ai sensi dell'articolo 11, comma 5 del Regolamento Regionale 2/2000 e ss.mm.ii.. L'eventuale decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto.

La dichiarazione di decadenza disposta dal Comune ai sensi del suindicato comma 5, deve contenere il termine, non superiore a trenta giorni, per la riconsegna dell'alloggio.

Dopo la sottoscrizione del contratto di locazione, nel caso di alloggi di nuova costruzione, viene convocata l'assemblea di costituzione dell'autogestione in occasione della quale gli inquilini sottoscrivono per accettazione il regolamento e nominano il rappresentante, che firma la convenzione tra l'ATER di Viterbo e la neo-costituita autogestione, ai sensi del *Regolamento Autogestione e Condomini*.

Nel caso di un alloggio di risulta, cioè di un alloggio già in precedenza utilizzato da altro assegnatario, l'assegnatario sottoscrive il regolamento per l'autogestione o il regolamento di condominio, qualora questo sia regolarmente costituito, in occasione della firma del contratto di locazione.

Il canone di locazione decorre dal mese successivo a quello della stipula del contratto di locazione.

Art.5 - Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e della manutenzione

L' Autogestione è attuata negli immobili dove l'ATER di Viterbo è l'unico proprietario.

Gli assegnatari hanno il diritto, dovere ed obbligo, così come riconosciuto del Regolamento Regionale del 30 settembre 2000 n. 2, **di provvedere alla gestione dei servizi e degli spazi comuni autonomamente, mediante la nomina di un Rappresentante dell'Autogestione.**

L'Autogestione regolarmente costituita dagli assegnatari è un soggetto giuridico autonomo, rispetto all'ATER di Viterbo, che opera secondo schemi corrispondenti a quelli del condominio in senso tecnico ed in conformità alle norme generali del codice civile e dalle relative disposizioni in materia di condominio.

L' Autogestione provvede alla gestione dei costi diretti, degli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione, di funzionamento dei servizi accessori, degli spazi comuni e della piccola manutenzione. Gli assegnatari, pertanto, hanno l'obbligo di provvedere in proprio alla gestione dei servizi comuni, così come normato dal *Regolamento Autogestione e Condomini*.

Art.6 - Alloggi di e.r.p.s. in amministrazione condominiale

Così come normato dal *Regolamento Autogestione e Condomini* il Condominio si costituisce quando in un edificio con più unità immobiliari, due o più soggetti sono ciascuno proprietario di una parte di esse in via esclusiva, ovvero comproprietarie delle parti comuni. (Cass. 78/4769).

La costituzione del Condominio è normata, nel rispetto delle leggi vigenti in materia e dal *Regolamento Autogestione e Condomini*.

Con la costituzione del condominio l'ATER di Viterbo muta la posizione giuridica da unico proprietario a condomino e pertanto soggiace a tutte le norme e a tutti i diritti e gli obblighi che derivano dal rapporto condominiale privatistico. L'amministrazione dello stabile in cui sono compresi gli alloggi, sia in locazione che alienati, passa direttamente al condominio stesso, costituito in base alle vigenti norme del Codice civile.

Art.7 - Decadenza dall'assegnazione e rilascio degli alloggi

Ai sensi dell'art.14 del Regolamento Regionale n.2/2000, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 13 della L.R. 12/1999, il Comune competente per territorio dispone, su proposta

dell'Azienda, con motivato provvedimento, **la decadenza dall'assegnazione** dell'alloggio nei confronti di chi:

- a) non paghi il canone di locazione o le spese per i servizi, compresi quelli dell'autogestione, o comunque abbia una morosità superiore a 3 mesi nel pagamento del canone di locazione e dei servizi, ovvero si renda responsabile di inadempienze contrattuali per le quali sia espressamente prevista la risoluzione del contratto;
- b) abbia perduto i requisiti di cui all'articolo 11 della LR 12/1999 fatta eccezione per il requisito di cui al comma 1, lettera e) del citato articolo;

L'ATER di Viterbo accerta almeno ogni due anni che l'assegnatario e il suo nucleo familiare non ricadano nelle condizioni suindicate anche attraverso la verifica incrociata dei dati anagrafici e delle utenze relative all'erogazione di pubblici servizi, ai sensi dell'Art.14 co.2 del Regolamento Regionale 2/2000.

L'ATER di Viterbo procede all'accertamento richiedendo agli assegnatari idonea documentazione da inoltrare all'Azienda, Ufficio Gestione Utenza e Legale, in formato pdf a mezzo pec all'indirizzo aterviterbo@pec.it oppure tramite posta raccomandata. In caso di mancata presentazione della documentazione richiesta, anche a seguito di diffida ad adempiere da parte dell'ATER di Viterbo, quest'ultimo avvia le procedure per la decadenza dell'assegnatario secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale 2/2000.

L'accertamento è effettuato a campione su una percentuale di assegnatari non inferiore al venti per cento.

Nel rispetto dell'art.14 co.4 del Regolamento Regionale n.2/2000, a seguito del provvedimento con cui il Comune dispone la decadenza dall'assegnazione l'Azienda attiva le procedure per il rilascio dell'alloggio ai sensi della normativa vigente.

Art.8 - Verifica dei redditi e dei requisiti

La verifica della situazione economica e dei requisiti per l'accesso è prevista dall'Art.14 Regolamento Regionale 20 settembre 2000 n.2 e ss.mm.ii. ed ha cadenza almeno biennale

Il Comune e l'ATER provvedono alla verifica della permanenza dei requisiti attraverso:

- a) la verifica della situazione economica degli assegnatari sulla base dell'attestazione ISEE o della dichiarazione dei redditi;
- b) la verifica della composizione del nucleo familiare.

L'eventuale diversa situazione economica degli assegnatari comporta una variazione del canone di locazione, calcolata ai sensi della normativa vigente.

L'assegnatario, in caso di variazione in diminuzione del reddito del nucleo familiare, ha diritto, su specifica e documentata richiesta, alla rideterminazione del canone, disposta dall'ATER entro trenta giorni dall'accertamento della variazione risultante dall'ISEE o dalla dichiarazione dei redditi.

Ai fini della verifica di cui al presente articolo, i comuni e le ATER stipulano apposita convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Art.9 - Subentro nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e ampliamento del nucleo familiare

Ai sensi dell'art.12 LR 12 del 06 agosto 1999, in caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare originariamente assegnatario o ampliato ai

sensi del comma 4, secondo l'ordine stabilito nell'art.11 co.5 LR 12 del 06 agosto 1999: *“Ai fini del presente articolo si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da una persona sola ovvero dai coniugi, dalle parti delle unioni civili o dai conviventi di fatto, ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze), dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, dagli affiliati nonché dagli affidati per il periodo effettivo dell'affidamento, con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Sono considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela, purché la convivenza abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno quattro anni alla data di pubblicazione del bando di concorso e dimostrata nelle forme di legge.”*

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, di scioglimento dell'unione civile, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge o l'altra parte dell'unione civile, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale o di nullità dell'unione civile, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge o l'altra parte dell'unione civile, se tra i due sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti abitare stabilmente nell'alloggio.

Ai sensi dell'art.12 co.4 L.R.n.12 del 06 agosto 1999 l'ampliamento del nucleo familiare si determina nei seguenti casi:

- a) matrimonio o unione civile dell'assegnatario;
- b) convivenza di fatto dell'assegnatario ai sensi della Legge 76/2016 e ss.mm.ii.;
- c) accrescimento della progenie dell'assegnatario dovuta a nascita naturale, riconoscimento o adozione;
- d) affidamento di minori;
- e) ingresso o rientro dei figli, dei parenti di secondo grado, e del relativo coniuge, o parte dell'unione civile o convivente di fatto ai sensi della normativa statale vigente in materia, purché in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica per non incorrere nella decadenza.

Ai sensi dell'art.12 co.5 LR 12 del 06 agosto 1999 *“l'ampliamento del nucleo familiare fino al secondo grado non necessita di specifica autorizzazione ed è comunicato all'ente gestore entro trenta giorni dal verificarsi delle ipotesi di cui al succitato comma 4”*.

L'ingresso di uno dei soggetti indicati nel comma 4 è comunicato nei termini suindicati all'ente gestore il quale, nei successivi tre mesi, verifica che, a seguito dell'ampliamento, non sussistano cause di decadenza dall'assegnazione. Qualora dalla verifica risultino comunicazioni non veritiere, l'ampliamento non produce effetti ai fini dell'eventuale subentro. Gli esiti delle verifiche sono comunicati all'interessato a cura dell'ente gestore

Il soggetto che entra nel nucleo in seguito ad ampliamento assume nei confronti dell'ente gestore, a decorrere dalla data di ingresso, gli stessi obblighi dell'assegnatario originario.

In caso di comunicazioni non veritiere, l'ampliamento non produce effetti ai fini dell'eventuale subentro.

Se l'ampliamento determina la perdita dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 11, l'ente gestore dichiara la decadenza dall'assegnazione.

TITOLO II - LA RICONSEGNA ALL'ATER DI VITERBO DEGLI IMMOBILI IN LOCAZIONE

Ufficio competente: Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Edilizio

Art. 10 - La riconsegna dell'alloggio – Avvio della procedura

L'assegnatario può rilasciare in qualsiasi momento l'alloggio comunicando all'ATER di Viterbo la disdetta del contratto di locazione e indicando, con un preavviso di almeno 60 giorni, la volontà di riconsegnare l'alloggio e il nuovo recapito.

In caso di decesso o lunga degenza dell'assegnatario gli eredi, qualora non aventi titolo per il subentro, sono tenuti a presentare la disdetta indicando la volontà di riconsegnare l'alloggio e il proprio recapito, inoltrando all'ATER, a mezzo pec all'indirizzo aterviterbo@pec.it, la seguente documentazione:

- Certificato di morte o Certificato di ricovero;
- Certificato stato di famiglia, corredato da certificato storico-anagrafico del nucleo familiare.

In caso di decesso dell'assegnatario e in assenza di eredi sarà il Comune a darne comunicazione all'ATER di Viterbo trasmettendo il certificato di morte.

Documenti necessari:

- comunicazione di restituzione dell'alloggio (disdetta) da parte dell'assegnatario o degli eredi su "Modulo restituzione alloggio" - predisposto dall'ATER di Viterbo;
- Comunicazione del Comune (per morte o lunga degenza dell'assegnatario e in assenza di eredi).

Art.11 - Le modalità di riconsegna

La disdetta va effettuata esclusivamente utilizzando l'apposita modulistica indicata all'art.10, predisposta dall'Azienda e disponibile nella sezione "Modulistica" del sito dell'ATER di Viterbo www.atervt.it e dovrà contenere, oltre ai dati dell'immobile ed ai dati anagrafici, recapito telefonico e nuova residenza del richiedente o residenza degli eredi.

Ogni richiesta presentata con modalità difforme da quella indicata non verrà presa in considerazione.

Una volta ricevuta la comunicazione di disdetta sopra descritta, l'ATER di Viterbo provvederà a contattare direttamente l'assegnatario o gli eredi dello stesso per concordare la data esatta del rilascio che dovrà essere fissata comunque nei 15 giorni successivi alla decorrenza del termine di 60 giorni di cui al precedente articolo 10.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto per tutto il tempo di preavviso stabilito dal contratto. In ogni caso il pagamento del canone di locazione, comprese le spese di autogestione o condominiali, va effettuato fino al mese, compreso, di effettiva riconsegna.

Art.12 - Oneri ed obblighi a carico degli assegnatari o degli eredi per la riconsegna dell'alloggio

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, e libera da ogni mobilia o cose, pena il risarcimento del danno, valutato come da tabella allegata.

Le migliorie e addizioni che venissero eseguite dal conduttore, anche con l'autorizzazione dell'ATER di Viterbo, potranno essere acquisite dall'ATER senza obbligo di corrispondere indennizzi o compensi. A richiesta dell'ATER di Viterbo, anche nel corso della locazione, il conduttore dovrà rimuovere eventuali aggiunte o modifiche e riportare l'alloggio, a proprie spese, nelle condizioni originarie.

Nello specifico prima della restituzione dell'alloggio si dovrà:

- sgomberare completamente l'alloggio e le eventuali pertinenze (soffitta, magazzino, garage, aree esterne di pertinenza, ecc...);
- pulire adeguatamente l'alloggio e le relative pertinenze;
- rimuovere eventuali carte da parati o altri rivestimenti posti in opera dall'assegnatario, ripristinando lo stato originario delle pareti, tinteggiando pareti e soffitti nel caso l'alloggio sia stato consegnato imbiancato;
- verniciare internamente porte e finestre di legno e radiatori, nel caso fossero verniciati al momento della consegna dell'alloggio e comunque se questi interventi siano stati eseguiti prima dei tre anni dal giorno di riconsegna dell'alloggio;
- consegnare all'incaricato dell'ATER di Viterbo il "libretto di impianto" come previsto dal DPR n.412/93, art.11, commi 2, 5 e 9, nel caso in cui l'alloggio sia provvisto di impianto di riscaldamento autonomo;
- disdire i contratti con le aziende fornitrici di luce, acqua, gas ed ogni altra utenza domestica;
- pagare il canone di affitto e le spese di autogestione o condominiali per tutto il periodo di occupazione dell'alloggio, quindi fino al mese, compreso, in cui vengono riconsegnate le chiavi dello stesso;
- corrispondere all'ATER di Viterbo il rimborso delle spese sostenute per la registrazione della risoluzione contrattuale;
- demolire a proprio totale carico le opere abusive apportate all'alloggio o alle pertinenze, non autorizzate dall'ATER di Viterbo e non sanate dal Comune, riportando i locali nell'originario stato. Va considerato che l'attività edilizia in carenza delle concessioni o autorizzazioni prescritte è vietata dalla legge ed è perseguita sia sotto il profilo civile che penale. L'assegnatario dovrà altresì dimostrare di aver effettuato l'intervento mediante esibizione di idonei documenti fiscali, oppure, se si tratta di interventi eseguiti direttamente dall'assegnatario stesso, mediante dichiarazione sostitutiva atto di notorietà da inoltrare all'ATER di Viterbo.

Art.13 - Opere abusive

In caso di opere abusive, eseguite nell'alloggio senza la preventiva autorizzazione dell'ATER di Viterbo (chiusura e/o apertura di balconi, controfinestre, spostamento di porte e/o pareti, ecc...) le stesse dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario dell'immobile.

Qualora sussistessero autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune o dagli Enti eventualmente preposti in ordine alle predette opere, tali autorizzazioni dovranno essere fornite in copia prima della data fissata per la restituzione all'ATER di Viterbo che si riserva comunque la facoltà di accettare o meno le modifiche valutandone la consistenza e l'utilità.

Qualora dette opere fossero state presenti già al momento della consegna dell'alloggio, dovrà essere prodotta una autodichiarazione (dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi dell'Art.47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,) firmata in presenza di un funzionario dell'ATER con la quale viene dichiarata la preesistenza di tali opere. L'ATER di Viterbo si riserva di valutare, con l'ausilio della documentazione in proprio possesso, l'effettiva veridicità di detta dichiarazione e di procedere ai sensi di legge nei confronti dell'assegnatario in caso di dichiarazione mendace.

L'ATER di Viterbo si riserva comunque di decidere in merito al mantenimento di dette opere abusive, facendo presente che **l'attività edilizia in carenza delle concessioni o autorizzazioni prescritte è vietata dalla legge ed è perseguita sotto il profilo sia civile che penale.**

L'ATER di Viterbo addebiterà al responsabile eventuali oneri derivanti da tale attività edilizia non autorizzata.

Art.14 - Verbale di riconsegna e verifica dello stato dei luoghi

Al momento della riconsegna sarà effettuato un sopralluogo nell'alloggio e redatto, in contraddittorio tra l'assegnatario e un tecnico dell'ATER di Viterbo (Settore Tecnico - Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Edilizio), il verbale di restituzione nel quale verranno indicati eventuali danni imputabili all'assegnatario.

Tali danni verranno quantificati in modo forfettario (vedi scheda "[Quantificazione danni forfettaria](#)"), elenco prezzi per addebito a carico degli inquilini in caso di danni) ed addebitati all'assegnatario o ai suoi eredi.

TITOLO III - IL CAMBIO DEGLI IMMOBILI IN LOCAZIONE

Ufficio competente: Ufficio Gestione Utenza e Legale

Art. 15 - Procedure di attuazione della mobilità.

La mobilità negli alloggi di e.r.p. è regolamentata dal Regolamento Regionale n.2 del 20 settembre 2000 e ss.mm.ii.

Ai fini del presente Regolamento, si intende per "mobilità" la possibilità per gli assegnatari di alloggi ERP di ottenere, in cambio dell'alloggio assegnato, un alloggio diverso per caratteristiche ed ubicazione, per le motivazioni e con le finalità illustrate nei successivi articoli.

Il cambio dell'alloggio può essere disposto a seguito delle seguenti procedure:

- a) partecipazione ad un apposito bando di concorso emanato dall'ATER di Viterbo a seguito di predisposizione di apposito programma per la mobilità;
- b) cambio d'ufficio a seguito di appositi programmi per la mobilità obbligatoria o per la mobilità straordinaria;
- c) scambio consensuale tra assegnatari, autorizzato dall'ATER di Viterbo;
- d) cambio in deroga alle graduatorie per casi particolari e/o gravi.

Unitamente alla domanda di partecipazione al bando cambi ed alla richiesta di autorizzazione allo scambio alloggi consensuale, deve essere presentata l'attestazione di pagamento del

contributo spese di istruttoria, a favore dell'ATER di Viterbo pari a € 50,00 da versare secondo le modalità previste per i pagamenti indirizzati alla pubblica amministrazione da concordare con il competente Ufficio.

Art.16 - Programmi di mobilità

Ai sensi dell'art.22 co.1 del Regolamento Regionale 2/2020 e ss.mm.ii. *“Ai fini della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi di erp, nonché dei disagi abitativi, l'Ater, d'intesa con il Comune, predispone almeno ogni biennio un programma di mobilità dell'utenza sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di una aliquota, fino ad un massimo del dieci per cento di quelli di nuova assegnazione sulla base del bando generale Non possono costituire oggetto del programma di mobilità alloggi inseriti in piani di cessione.”*

Pertanto l'ATER di Viterbo, d'intesa con il Comune, di norma con cadenza biennale, predispone un piano di mobilità dell'utenza mediante il cambio consensuale degli alloggi assegnati e l'utilizzazione di un'aliquota, pari ad un massimo del 10%, di quelli resisi disponibili o di nuova realizzazione.

Il piano della mobilità è formato da una **mobilità obbligatoria**, che tiene conto delle necessità di utilizzo razionale degli alloggi al fine di eliminare le condizioni di sottoutilizzazione, sovraffollamento o disagio abitativo, nonché da una **mobilità volontaria** in base alle richieste degli assegnatari.

Art.17 - Bandi per la mobilità volontaria

Per l'attuazione del suddetto programma di mobilità, ed al fine di consentire agli assegnatari di accedere alla mobilità volontaria l'ATER di Viterbo emana, almeno ogni biennio, un apposito bando di concorso, dandone adeguata pubblicità e indicando i termini, condizioni e modalità di presentazione della domanda di partecipazione e della documentazione da allegare alla domanda.

Nel rispetto ed in attuazione dei principi di imparzialità e trasparenza, l'ATER di Viterbo, d'intesa con il Comune, indice il Bando di concorso indicando:

1. i requisiti soggettivi degli aspiranti beneficiari;
2. il termine per la presentazione delle domande;
3. i documenti da allegare alla domanda;
4. i criteri per l'attribuzione del punteggio.

Al bando di concorso viene data adeguata pubblicità mediante affissione di avvisi presso la Sede dell'ATER di Viterbo e pubblicazione sul sito internet dell'Azienda. Ulteriore informativa potrà essere data a mezzo stampa locale e con altri metodi ritenuti opportuni per raggiungere l'utenza interessata.

Il bando è pubblicato di norma nel mese di gennaio di ciascun anno e prevede un termine di sessanta giorni per la presentazione delle domande.

Le domande degli assegnatari interessati alla mobilità volontaria indirizzate all'ATER di Viterbo devono essere corredate dall'attestazione dei requisiti soggettivi, dell'indicazione delle condizioni che motivano la richiesta, dai dati anagrafici, nonché da quelli relativi alla situazione economica del nucleo familiare documentata dall'attestazione ISEE.

Requisiti soggettivi per partecipare al bando cambi o presentare istanza di cambio consensuale sono:

- a) che non sussistano motivi di revoca dell'assegnazione e/o cause di decadenza dall'assegnazione, anche se non ancora dichiarata;
- b) che il canone e gli oneri accessori siano stati regolarmente versati e non vi siano situazioni di morosità, salvo vi siano esigenze dell'assegnatario che richiede il cambio per l'impossibilità, determinata da motivi economici, di corrispondere il canone di locazione, comprensivo della quota accessoria per i servizi;
- c) che non siano pendenti vertenze legate al mancato rispetto degli obblighi contrattuali, regolamentari e di legge;
- d) che non vi siano ospiti non autorizzati presso l'alloggio;
- e) che siano trascorsi almeno cinque anni di permanenza nell'alloggio per il quale si chiede il cambio, salvo i casi di cui ai successivi punti da 1 a 4.

Al concorso possono partecipare gli assegnatari in locazione semplice la cui richiesta di cambio sia motivata dalle condizioni indicate di seguito, anche cumulabili tra loro, alle quali si attribuiranno i punteggi che verranno riportati nei bandi di concorso:

- 1) situazione di sovraffollamento o sottoaffollamento (variazione nucleo familiare);
- 2) gravi necessità dell'assegnatario e del suo nucleo familiare (assistenza ai genitori propri o del coniuge od a figli che si trovino in gravi necessità, esigenze di invalido che ha difficoltà di deambulazione o di componente il nucleo familiare che versa in condizioni particolari di disagio certificato, o di anziano non autosufficiente, presenza nel nucleo familiare di soggetti disabili ai sensi art. 3 della L. 104/1992, difficoltà economiche dell'assegnatario che richiede il cambio per l'impossibilità di corrispondere il canone di locazione comprensivo della quota accessoria per i servizi, incompatibilità ambientale comprovata da denuncia all'autorità giudiziaria, motivi di assistenza a parente o affine entro il 3° grado);
- 3) nuclei familiari disposti al trasferimento in alloggi inferiori;
- 4) lontananza dal posto di lavoro.

In conseguenza dei punteggi attribuiti alle domande viene redatta apposita graduatoria. Nel caso di concorrenti che abbiano ottenuto il medesimo punteggio, la commissione tecnica adotta i criteri di seguito riportati secondo l'ordine di priorità fissato nell'elencazione stessa:

- a) presenza di gravi motivi di salute o anzianità oltre i sessantacinque anni;
- b) adeguatezza dell'alloggio rispetto al nucleo familiare;
- c) anzianità di permanenza nell'alloggio di cui si richiede il cambio.

Non possono partecipare al concorso assegnatari per i quali siano state avviate procedure per la decadenza dall'assegnazione.

La graduatoria, efficace dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione, è formata, sulla base dei punteggi indicati nei bandi di concorso, da una commissione tecnica composta da tre membri esperti in materia e nominata dall'Ater.

L'ATER di Viterbo comunica agli interessati utilmente collocati in graduatoria l'alloggio che si propone per il cambio. Ai sensi dell'art.25 co.3 del Regolamento Regionale 2/2020 e ss.mm.ii. gli assegnatari devono trasmettere il proprio assenso entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, decorso inutilmente il quale l'assegnatario è escluso dall'assegnazione.

In presenza di più alloggi aventi lo stesso standard abitativo sarà l'assegnatario ad esercitare il diritto di scelta.

Entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione gli assegnatari possono presentare opposizioni all'Ater che, entro quindici giorni dal ricevimento, le esamina e decide in ordine alle stesse in via definitiva.

La mancata accettazione del cambio dell'alloggio disposto in via definitiva comporta per l'assegnatario interessato alla mobilità volontaria la perdita del diritto al cambio, fatto salvo il diritto di partecipare a successivi programmi di mobilità.

Qualora il cambio venga concesso, l'assegnatario dovrà occupare il nuovo alloggio entro il termine di 30 giorni dalla consegna delle chiavi, riconsegnando l'abitazione precedentemente occupata. Per tale periodo di 30 giorni, l'assegnatario dovrà corrispondere il fitto e le spese accessorie dell'alloggio di prima assegnazione e dell'alloggio chiesto in cambio; nell'ipotesi in cui la consegna del vecchio alloggio venga concordata con l'ATER nei primi giorni del mese, non verranno addebitati l'affitto e le spese accessorie.

Le spese di trasloco e volturazione/attivazione contratti utenze per i cambi alloggio derivanti da partecipazione al bando nonché per i cambi alloggio consensuali sono integralmente a carico degli inquilini.

Gli alloggi destinati alla mobilità rientranti nell'aliquota del dieci per cento di cui all'articolo 22, comma 1 del Regolamento Regionale 2/2000 e ss.mm.ii., se non utilizzati entro novanta giorni dalla data di efficacia della graduatoria tornano ad essere assegnati nell'ambito del bando generale.

Art.18 - Piani per la mobilità obbligatoria

L'ATER di Viterbo può predisporre un piano di mobilità obbligatoria che tenga conto delle necessità di utilizzo razionale degli alloggi al fine di eliminare le condizioni di sottoutilizzazione, sovraffollamento o disagio abitativo.

La mancata accettazione dell'assegnatario soggetto a mobilità obbligatoria comporta la decadenza e la risoluzione del contratto.

I cambi proposti nell'ambito della mobilità obbligatoria, sono disposti con Provvedimento del Direttore Generale. Detto provvedimento può precisare se ed in che misura, l'ATER di Viterbo intende farsi carico delle spese di trasloco e conseguenti. L'ATER di Viterbo può altresì disporre di imprese di propria fiducia per lo svolgimento in proprio dei traslochi disposti nell'ambito di lavori edilizi.

Qualora il nucleo familiare assegnatario, che si trovi in una situazione di consolidato sottoutilizzo dell'alloggio da almeno due anni, sia composto esclusivamente da soggetti con più di settantacinque anni, devono essere individuati alloggi in mobilità tali da salvaguardare, ove possibile, la permanenza all'interno del contesto sociale e territoriale di appartenenza.

Art.19 - Piani per la mobilità straordinaria

In caso sia necessario sgomberare unità abitative per realizzare programmi di recupero, i Comuni e l'ATER di Viterbo possono attuare un piano di mobilità straordinaria per il trasferimento dei nuclei familiari occupanti gli alloggi da recuperare. Il trasferimento può essere definitivo o transitorio fino al rientro nell'alloggio recuperato.

I cambi proposti nell'ambito della progettazione sociale, in eventuale collaborazione con altre strutture socio-assistenziali, nonché per il caso di esecuzione dei lavori, sono disposti con Provvedimento del Direttore Generale. Detto provvedimento può precisare se, ed in che misura, l'ATER di Viterbo intende farsi carico delle spese di trasloco e conseguenti. L'ATER può

altresì disporre di imprese di propria fiducia per lo svolgimento in proprio dei traslochi disposti nell'ambito di lavori edilizi.

Art.20 - Cambio consensuale di alloggi

In deroga alle graduatorie per la mobilità possono essere ammesse domande presentate all'ATER di Viterbo di cambio alloggio consensuale tra inquilini, che devono essere presentate da entrambi i richiedenti soltanto in presenza delle seguenti condizioni:

- a) presenza di gravi motivi di salute o anzianità oltre i sessantacinque anni;
- b) inadeguatezza dell'alloggio rispetto al nucleo familiare;
- c) altre documentate situazioni di rilevante e motivato disagio.

Anche per questo tipo di richiesta, prima della autorizzazione, l'ATER di Viterbo verifica il possesso dei requisiti per la permanenza nell'alloggio nonché la sussistenza delle condizioni sopra citate.

Se sussistono le suindicate condizioni gli assegnatari di due o più alloggi gestiti dall'ATER o dal Comune possono scambiarsi reciprocamente l'alloggio. Si tratta di uno scambio consensuale, cioè concordato tra gli assegnatari, previa autorizzazione dell'ATER e, nel caso di scambio con alloggi comunali, previa autorizzazione del comune competente territorialmente.

L'autorizzazione allo scambio consensuale può essere richiesta con gli appositi moduli reperibili nella sezione "Modulistica" del sito dell'Ater di Viterbo www.atervt.it e viene concessa previa verifica della sussistenza dei requisiti.

Lo scambio consensuale può avvenire, comunque nell'ambito della regione, anche tra alloggi situati in Comuni diversi, previo consenso dei Comuni interessati.

Per supportare gli assegnatari che cercano di effettuare uno scambio consensuale di alloggio, l'ATER di Viterbo ha creato nel proprio sito istituzionale una sezione dedicata agli **"Annunci ricerca scambio consensuale"**. Per la pubblicazione dell'annuncio, è sufficiente compilare l'apposito modulo "scambio consensuale alloggi" reperibile nella sezione "Modulistica" e farlo pervenire all'ATER di Viterbo esclusivamente tramite pec all'indirizzo aterviterbo@pec.it. L'annuncio sarà pubblicato nel sito sostituendo il nome dell'assegnatario con un codice per tutelarne la riservatezza.

Gli assegnatari che, letto un annuncio, desiderano saperne di più e mettersi in contatto con chi ne ha chiesto la pubblicazione, possono telefonare all'ATER di Viterbo (0761.2931) o inviare una e-mail all'Ufficio Gestione Utente e Legale. Sarà loro comunicato il numero di telefono relativo al codice dell'annuncio.

Qualora i due assegnatari si trovino d'accordo nello scambio degli alloggi, dovranno prendere contatto con l'Ufficio Gestione Utente e Legale dell'ATER di Viterbo o compilare il modulo "Richiesta scambio consensuale alloggi" e avviare la procedura.

Art.21 - Cambio alloggi in deroga alla graduatoria

Ai sensi dell'art. 25 co. 4 del Regolamento Regionale n.2/2000 l'ATER di Viterbo può autorizzare, per casi particolari e gravi, il cambio alloggio in deroga alla suddetta graduatoria di cui all'art.1.

Qualora vi sia la disponibilità di alloggi adeguati, l'ATER di Viterbo, effettuata un'accurata istruttoria, può accogliere le istanze di cambio alloggio presentate dagli assegnatari che versino in almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che abbiano all'interno del proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni o non deambulanti, con precaria condizione di salute certificata dalla AUSL territoriale competente per le quali l'alloggio assegnato risulti inidoneo;
- b) che risultino in gravi condizioni di salute certificate dalla AUSL territoriale competente e che motivino adeguatamente perché l'alloggio assegnato risulti inidoneo alle condizioni di salute dell'assegnatario;
- c) per grave e certificata connotazione di bisogno.



ALLEGATO A – Quantificazione danni forfettaria (elenco prezzi per addebito a carico assegnatari in caso di danni riscontrati in occasione della riconsegna o per addebito lavori a carico assegnatari richiesti in vigenza di contratto)

Progr.	Descrizione	U.M.	Costo €
1	Mancata consegna libretto di impianto (caldaia autonoma) e/o consegna di libretto non aggiornato		
	per singolo impianto	cad	€ 100,00
2	Pittura con lavabile traspirante data a due mani previa mano di fissativo (pareti e soffitti v.v.p.)		
	ogni vano	cad	€ 330,00
3	Raschiatura pareti per rimozione carta da parati o rimozione rivestimenti da parete		
	ogni vano	cad	€ 150,00
4	Sostituzione serramenti in legno mancanti		
	per foro medio	cad	€ 600,00
5	Sostituzione serramenti in metallo/PVC mancanti		
	per foro medio	cad	€ 580,00
6	Sostituzione di oscuri in compensato marino		
	per foro medio	cad	€ 450,00
7	Sostituzione di avvolgibili in PVC		
	per foro medio	cad	€ 165,00
8	Sostituzione di porta interna all'alloggio		
	per porta a un'anta	cad	€ 390,00
9	Rimozione di serramenti in metallo non autorizzati		
	per foro finestra o porta finestra	cad	€ 35,00
	Per terrazza, poggiolo, loggia, ecc...	cad	€ 300,00
10	Rimozione di manufatti non autorizzati realizzati su aree esterne (senza presenza di amianto)		
	per ogni manufatto medio	cad	€ 300,00
11	Sgombero locali da materiale di risulta (mobilio, ecc...) e pulizia		
	sgombero materiale per ogni vano	cad	€ 350,00
	per pulizia – lavaggio e sgrassaggio pavimenti a vano	cad	€ 70,00
12	Rimozione e smaltimento lastre in cemento amianto costituenti coperture di tettoia per superfici fino a 20 mq		
	per singolo intervento	a corpo	€ 1.000,00
13	Installazione di nuovo lavandino bagno completo di rubinetteria		
	per singolo lavandino	cad	€ 235,00
14	Rimozione di impianto di climatizzazione non autorizzato		
	per singolo impianto	cad	€ 200,00