
L.O.D.E. GROSSETANO

REGOLAMENTO

**PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI PARZIALMENTE DA RIPRISTINARE
ai sensi dell'art. 16 legge R.T. 2 gennaio 2019, n. 2**

Approvato con deliberazione L.O.D.E. n. del

SOMMARIO

- Art. 1** *Riferimento normativo - Testo art. 16 legge R.T. 2 gennaio 2019, n. 2*
- Art. 2** *Oggetto del Regolamento - Elenco alloggi assegnabili*
- Art. 3** *Caratteristiche manutentive e limitazioni quantitative degli alloggi ammessi alla presente disciplina*
- Art. 4** *Attivazione della procedura e documentazione necessaria – Norma transitoria*
- Art. 5** *Obblighi di Edilizia Provinciale Grossetana Spa e dell'assegnatario*
- Art. 6** *Rinuncia all'assegnazione di un alloggio da mantenere*
- Art. 7** *Disciplina dei costi sostenuti per il ripristino dell'alloggio*
- Art. 8** *Monitoraggio*

ALLEGATO 1) Dichiarazione di accettazione incondizionata dell'alloggio nello stato di fatto in cui si trova e di impegno ad eseguire a propria cura e spese i lavori di manutenzione ordinaria.

Art. 1 - Riferimento normativo - Testo art. 16 legge R.T. 2 gennaio 2019, n. 2

Il presente regolamento è predisposto ai sensi dell'art. 16 della Legge Regione Toscana n. 2 del 2 gennaio 2019 che testualmente recita:

1. Al fine di ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione, i Comuni, d'ufficio o su richiesta degli interessati secondo l'ordine di graduatoria, e previo accordo con il Soggetto gestore, possono destinare ai fini della presente legge alloggi non ripristinati per l'attuazione diretta, da parte degli assegnatari, di opere di integrazione, di riqualificazione e di manutenzione dei suddetti alloggi....omissis.....

2. I criteri, le condizioni e le modalità operative per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 sono definite nel regolamento di utenza di cui all'articolo 15, comma 1.

3. Le attività di cui al comma 1 sono regolamentate uniformemente negli ambiti territoriali di riferimento sulla base di specifiche convenzioni stipulate tra il soggetto gestore e l'assegnatario, che definiscono la tipologia dei lavori da eseguire nonché le relative spese, nel rispetto delle norme tecniche applicabili all'E.R.P., nonché delle norme che disciplinano la sicurezza e la corretta esecuzione dei lavori, debitamente certificate.

4. Nelle convenzioni di cui al comma 3 viene altresì stabilito l'eventuale anticipo delle spese per i lavori da parte dell'assegnatario medesimo e lo scomputo delle stesse dal canone di locazione.

Art. 2 - Oggetto del Regolamento

Fatte salve le disposizioni contenute nel Regolamento di Utenza di cui all'art. 15 comma 1 della L.R.T. 2/2019 e s.m.i., approvato in seduta LODE del _____, il presente disciplinare regola i rapporti fra l'Ente Gestore (E.P.G. Spa), il proprietario (Comune territorialmente competente) e gli assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), al fine di ridurre i tempi di inoccupazione degli appartamenti di risulta nel rispetto del citato art. 16 della Legge R.T. 2/2019.

Il Regolamento è finalizzato a rispondere *all'esigenza di ridurre tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta, che non necessitano di consistenti interventi di manutenzione oltre alla messa in sicurezza che avverrà ad opera dell'Ente Gestore.*

Il presente regolamento può essere applicato sia in caso di nuova assegnazione che per le esigenze di mobilità straordinaria e/o emergenza abitativa, rispettando le percentuali di legge.

Esso costituisce disciplina speciale rispetto alla disciplina generale delle locazioni di cui alla L.R.T. 2/2019 e si applica solo agli appartamenti gestiti da EPG spa, di proprietà dei Comuni aderenti al L.O.D.E Grossetano, che intendono avvalersene ed unicamente a quegli appartamenti che rientrano in uno speciale elenco di alloggi da assegnare ex art. 16 della vigente legge regionale, predisposto da E.P.G. S.p.a. in accordo con le varie amministrazioni, tenendo conto degli alloggi disponibili e delle eventuali esigenze di graduatoria e costantemente aggiornato come meglio specificato negli articoli successivi.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente Regolamento e dai patti/accordi/protocolli stipulati fra le parti, si fa riferimento alla normativa generale, regionale e statale, in tema di locazione.

Art. 3 - Caratteristiche manutentive e limitazioni quantitative degli alloggi ammessi alla presente disciplina

Ferma restando l'applicazione, in sede di assegnazione, dell'art. 12 della Legge Regionale Toscana n. 2/2019, ai sensi del presente Regolamento, possono essere proposti, al soggetto utilmente posto in graduatoria, per l'assegnazione, anche gli alloggi inseriti nell'elenco di cui all'art. 2, che si ribadisce non hanno necessità di particolari opere di manutenzione oltre alla messa in sicurezza che avverrà ad opera dell'Ente Gestore.

Il futuro assegnatario, ai fini dell'accettazione di uno degli alloggi, adeguato al suo nucleo familiare ai sensi della normativa vigente, presente nel suddetto elenco, dovrà sottoscrivere un'apposita dichiarazione di accettazione incondizionata dell'alloggio nello stato di fatto in cui si trova e di impegno ad eseguire a propria cura e spese i previsti lavori di manutenzione ordinaria, che comunque non impediscono l'agibilità

dell'appartamento e la sua immediata presa in possesso, utilizzando l'apposita modulistica a disposizione di tutte le Amministrazioni comunali ed acclusa al presente Regolamento come ALLEGATO 1).

L'elenco degli alloggi assegnabili è tempestivamente aggiornato dai singoli comuni a seguito dell'avvenuta comunicazione da parte dell'Ente Gestore di ogni altro alloggio assegnabile.

Gli alloggi inseriti nell'elenco di cui all'art. 2 del presente Regolamento non potranno essere oggetto di ulteriori manutenzioni da parte di EPG Spa e pertanto saranno esclusi da eventuali richieste di finanziamento necessarie per le ristrutturazioni/manutenzioni straordinarie, in quanto da considerarsi, per il Comune e per l'Ente Gestore, a tutti gli effetti assegnabili, fatto salvo il caso di riconsegna, da parte dell'Amministrazione comunale, dell'alloggio stesso in quanto non assegnato entro sei mesi dal suo inserimento in elenco.

Art. 4 - Attivazione della procedura e documentazione necessaria – Norma transitoria

Quando un alloggio rientrerà nella disponibilità dell'Ente Gestore a seguito di cessazione del rapporto di locazione, l'E.P.G. Spa dovrà procedere con i seguenti adempimenti:

- Acquisire eventuale documentazione tecnica rilasciata dall'assegnatario uscente, (dichiarazioni di conformità, libretto caldaia se esistente...etc.);
- Effettuare valutazioni tecniche, necessarie a stabilire se le condizioni dell'alloggio di risulta siano tali da poterlo inserire nell'elenco di cui all'art. 2;
- Comunicare al Comune territorialmente competente la disponibilità dell'immobile come sopra valutato e quindi assegnabile ai sensi dell'art. 16 L.R.T. 2/2019;
- Predisporre ed allegare al Comune per ogni singolo alloggio, una scheda tecnica, corredata da foto relative all'alloggio stesso, con l'indicazione delle manutenzioni ordinarie da effettuarsi a carico dell'assegnatario.

In via transitoria, in sede di prima applicazione, ai fini dell'identificazione degli alloggi assegnabili con la procedura di cui al presente Regolamento, l'E.P.G. provvederà a comunicare, ad ogni singola Amministrazione comunale, una lista di potenziali alloggi, successivamente, in accordo con le varie amministrazioni, si procederà all'identificazione degli alloggi per i quali provvedere alla messa in sicurezza in relazione alle risorse disponibili ed alle esigenze di ogni singola amministrazione, ed alla prima formazione dell'elenco di cui all'art. 2 del presente Regolamento.

Art. 5 - Obblighi di Edilizia Provinciale Grossetana Spa e dell'assegnatario

L'E.P.G. Spa si impegna ad effettuare i lavori necessari per la messa in sicurezza dell'immobile prima dell'inserimento dell'alloggio nell'elenco di quelli assegnabili.

L'assegnatario si impegna a sottoscrivere la dichiarazione (ALLEGATO 1) di accettazione incondizionata e manleva, atteso che l'alloggio è proposto nello stato di fatto in cui si trova, assumendosi quindi l'onere di provvedere, a proprie spese, ad effettuare eventuali lavori di manutenzione ordinaria valutati nella scheda tecnica redatta da EPG ed allegata alla manleva, lavori che comunque non impediscono l'agibilità dell'appartamento e la presa in possesso da parte dell'assegnatario.

Il termine di cui all'art. 38 lett. h) inizia a decorrere dalla comunicazione di avvenuta messa in sicurezza dell'alloggio.

L'assegnatario si impegna altresì ad assumersi l'onere della straordinaria manutenzione che dovesse derivare da una mancata od inadeguata esecuzione dell'ordinaria manutenzione dell'alloggio.

Il mancato rispetto degli accordi di cui al presente Regolamento così come delle norme di contratto e di regolamento di gestione, potrebbero comportare il procedimento di decadenza dall'assegnazione, che costituisce titolo di risoluzione del contratto di locazione e di cessazione dell'utilizzo autorizzato dell'alloggio di cui all'articolo 15, comma 6 L.R.T. 2/2019.

Art. 6 - Rinuncia all'assegnazione di un alloggio da mantenere

Al concorrente utilmente collocato in graduatoria verranno proposti, dall'Amministrazione comunale, gli alloggi idonei in relazione alla composizione del nucleo familiare, disponibili al momento della chiamata e ricompresi o negli elenchi di quelli completamente ripristinati o in quelli di cui agli elenchi predisposti ai sensi dell'art.2, laddove presenti.

Le disposizioni di legge previste per la rinuncia all'alloggio idoneo a contenere il nucleo familiare non si applicano agli alloggi di cui agli elenchi predisposti ai sensi dell'art. 2, così che il futuro assegnatario, a differenza di quanto previsto dalla normativa per la rinuncia degli alloggi completamente ripristinati, potrà rinunciare all'assegnazione dell'alloggio parzialmente da ripristinare senza comunque perdere la posizione in graduatoria.

Gli alloggi ricompresi negli elenchi di cui al precedente comma 1 non potranno essere preventivamente visionati dal promittente assegnatario.

Art. 7 - Disciplina dei costi sostenuti per il ripristino dell'alloggio

L'assegnatario provvederà direttamente e senza alcun rimborso da parte dell'Ente Gestore ai lavori di manutenzione ordinaria previsti nell'appartamento assegnato e di quelli di straordinaria manutenzione che dovessero derivare da una mancata od inadeguata esecuzione dell'ordinaria manutenzione dell'alloggio.

Nella fattispecie non è quindi applicabile il comma 4 dell'art. 16 della legge R.T. 2/2019.

Art. 8 - Monitoraggio

L'applicazione del presente regolamento sarà monitorata annualmente, per i primi cinque anni dalla sua applicazione, al fine di verificarne l'efficacia. Ogni criticità e contenzioso derivante dalla sua applicazione dovrà essere comunicata al Lode dall'Ente Gestore o dal singolo Comune.

Nel caso in cui l'applicazione del presente regolamento si rivelasse inefficace rispetto alle finalità individuate, lo stesso potrà essere, in seduta LODE, adeguato, modificato o abrogato.

ALLEGATO 1)

**DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE INCONDIZIONATA DELL'ALLOGGIO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI
TROVA E DI IMPEGNO AD ESEGUIRE A PROPRIA CURA E SPESE I PREVISTI
LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Io sottoscritto _____ assegnatario dell'alloggio n. _____ ubicato nel Comune di _____ Via _____, con la presente dichiaro di essere consapevole che nell'alloggio a me proposto sono stati effettuati, da EPG Spa, i soli lavori di messa in sicurezza, come previsto dal Regolamento approvato dal Lode Grossetano nella seduta del _____

Pertanto, con la sottoscrizione della presente, dichiaro di **accettare incondizionatamente in locazione l'alloggio nello stato di fatto in cui si trova e di provvedere a mie cure e spese ad effettuare i lavori di manutenzione ordinaria**, come da elenco predisposto dall'Ufficio Manutenzione di EPG Spa ed allegato alla presente manleva, lavori che comunque non impediscono l'agibilità dell'appartamento e quindi l'immediata sua presa in possesso.

Con la presente dichiaro altresì che l'Ente Gestore ed il Comune di _____ sono sollevati, entrambi, da qualsiasi onere e responsabilità derivanti dall'esecuzione dei lavori necessari alla messa in pristino dell'alloggio, di cui sono unico responsabile, consapevole, altresì, che non è applicabile il comma 4 dell'art. 16 della legge R.T. 2/2019.

Infine dichiaro che eventuali lavori di straordinaria manutenzione, che dovessero derivare da una mancata od inadeguata esecuzione dell'ordinaria manutenzione dell'alloggio, saranno interamente a mio carico.

In fede

Data

Firma

Allegata scheda tecnica con indicazione dei lavori a carico assegnatario redatta da EPG Spa