



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 ☎ 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP

Approvato con delibera del CDA n°11/125 del 14/12/2015

Con il presente Regolamento si intende disciplinare, nel rispetto del dettato della L.R.T. 20 dicembre 1996 n°96 e successive modificazioni, l'esercizio delle funzioni amministrative del personale della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. al fine di garantire da una parte uniformità procedurale per gli Uffici nel trattare argomenti simili, e dall'altra garantire chiare ed omogenee risposte alle esigenze pratiche degli assegnatari.

Questo regolamento in particolare riguarda:

- 1) ASSEGNAZIONI
- 2) VARIAZIONE NUCLEO FAMILIARE
- 3) CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 5) INDENNITA' PER ALLOGGI SFITTI
- 6) GESTIONE, PAGAMENTO E RECUPERO QUOTE CONDOMINIALI
- 7) RECUPERO MOROSITA'

ASSEGNAZIONI

NUOVE ASSEGNAZIONI: variazioni da fare nel mese di competenza fino alla data di invio della bollettazione, nel caso in cui la data di consegna delle chiavi sia posteriore all'invio della bollettazione, la variazione per l'assegnazione, il contratto e l'emissione della bolletta sarà effettuata il mese successivo;

Fatturare il canone di locazione e le quote accessorie per tutto il mese se l'assegnazione dell'alloggio è avvenuto nella prima quindicina;

Non richiedere il canone di locazione e le quote accessorie del mese se l'assegnazione dell'alloggio è avvenuta nella seconda quindicina;

A seguito della restituzione delle chiavi da parte degli assegnatari per decesso del titolare, per trasferimento, per decadenza e per altro, richiedere il canone di locazione e le quote accessorie dell'intero mese se la riconsegna avviene nella seconda quindicina del mese di competenza;

A seguito della vendita degli alloggi richiedere il canone di locazione dell'intero mese se la vendita avviene dopo il quinto giorno del mese corrente.

VARIAZIONI NUCLEO FAMILIARE

La legge Regione Toscana 96/1996, come successivamente modificata dalla legge regionale 41/2015, agli articoli 18 e 18 bis prevede fra l'altro che:

- *L'atto di assegnazione dell'alloggio individua il nucleo familiare qualificato come titolare del diritto all'assegnazione ordinaria dell'alloggio (definizione in forma abbreviata ASSEGNATARIO);*
- *Qualsiasi variazione anagrafica del nucleo familiare intervenuta successivamente all'assegnazione dell'alloggio deve essere tempestivamente segnalata al soggetto gestore;*
- *Può essere consentita l'entrata di soggetti NON ASSEGNATARI all'interno del nucleo familiare assegnatario, ad eccezione dei casi in cui ciò comporti una situazione di sovraffollamento di cui all'art. 13 comma 10 (oltre due persone a vano utile);*
- *Il soggetto gestore verifica la permanenza dei requisiti e l'eventuale variazione del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione;*



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

- E' ammessa, previa richiesta motivata dell'assegnatario al competente soggetto gestore e conseguente autorizzazione del medesimo, l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a due anni;
- E' ammessa altresì, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario al soggetto gestore, la coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, legate allo stesso esclusivamente da rapporti di lavoro o di impiego, senza limiti temporali;
- L'ospitalità temporanea e la coabitazione non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare e pertanto non producono effetti ai fini del cambio dell'alloggio, della determinazione del reddito e del canone del nucleo familiare stesso, ad eccezione della maggiorazione del 25% del canone di locazione per ospitalità temporanea protratta per oltre due anni.

Modalità operative da seguire da parte degli operatori del Soggetto Gestore:

I soggetti inseriti successivamente all'assegnazione, compreso il coniuge e i figli, non acquisiscono la qualifica di "assegnatari" e pertanto non potranno succedere nel contratto a tempo indeterminato, ma eventualmente, previo parere del Comune proprietario degli alloggi, potranno divenire titolari di un contratto a tempo determinato, di durata triennale rinnovabile una sola volta;

I soggetti originariamente "assegnatari" perdono tale qualifica per trasferimento, con assenza dall'alloggio per un periodo di tempo superiore a tre mesi;

Il venir meno dell'ultimo "assegnatario originario" determina la risoluzione del contratto di locazione a tempo indeterminato, risoluzione che può dar luogo a due diverse conseguenze, dipendenti dagli esiti delle verifiche effettuate dal soggetto gestore:

- 1) Verifica dell'esistenza del diritto al subentro nel contratto di locazione, tenendo conto di quanto stabilito dall'art. 6 della legge 27/7/1978 n. 392, con conseguente stipula del nuovo contratto a tempo determinato di cui all'art. 13 ter;
- 2) Verifica dell'assenza del diritto di cui al punto 1 o comunque dell'assenza dei requisiti di mantenimento con conseguente emanazione del provvedimento di rilascio.

L'art. 18 bis prevede l'ospitalità temporanea a terze persone.

Per terze persone si intendono i soggetti che non rientrano fra quelli indicati al 2° comma dell'art. 5 bis.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non stipulare e non registrare contratti di locazione per assegnatari con assegnazioni O.S.T. (occupante senza titolo) o AB (abusivo);

Nel caso che l'assegnatario, previa ordinanza Sindacale, perda il titolo di assegnatario per decadenza, annullamento o altro motivo, risolvere il contratto di locazione, addebitando le spese di risoluzione all'occupante l'alloggio se l'occupazione continua, o alla Società se l'alloggio rientra nella disponibilità del Soggetto Gestore;

Stipulare nuovo contratto di locazione nel caso di cambio alloggio, provvedendo alla naturale risoluzione di quello in essere al momento del cambio;

Stipulare nuovo contratto di locazione a seguito di voltura dell'intestatario, con adeguamento del deposito cauzionale in caso di aumento del canone;

Nelle risoluzioni per decesso dell'assegnatario, il pagamento dell'imposta è a carico, dove possibile, degli eredi che riconsegnano le chiavi dell'alloggio o in caso contrario del Soggetto Ente Gestore;



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO
Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532
☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

Richiedere agli assegnatari l'importo forfettario di €. 30,00 oltre IVA, a titolo di rimborso spese per la redazione, stipula e registrazione dei contratti di locazione;

Richiedere agli assegnatari, mediante l'ordinaria bollettazione, il rimborso delle spese postali delle raccomandate per l'invio dei contratti di locazione e per i solleciti della morosità per canoni e quote condominiali;

Richiedere agli assegnatari, mediante l'ordinaria bollettazione, l'importo di euro 5,00 per ogni certificazione rilasciata ai fini fiscali.

INDENNITA' PER ALLOGGI SFITTI

L'art. 13 comma 2 del contratto di servizio del 18/12/2013 stabilisce che la "Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp", pari al 7% dei canoni incassati, potrà essere decurtata dell'importo pari al canone oggettivo (art. 25 commi 2, 3 e 4) moltiplicato per tutti i mesi di ritardo, dovuto a qualsiasi motivo, nell'assegnazione di alloggio nuovo o resosi disponibile, oltre 6 mesi dalla data della comunicazione della S.p.a. al Comune;

Pertanto si richiederà il suddetto canone per il solo periodo di sfittanza eccedente i sei mesi (il primo e l'ultimo mese verranno considerati interi in caso di sfittanza superiore a quindici giorni), tenendo conto che il periodo di ritardo nell'assegnazione comincia a decorrere dalla data di comunicazione ai Comuni della disponibilità dell'alloggio da parte del Soggetto Gestore e termina alla data di ricevimento dell'atto comunale di assegnazione da parte della S.p.a.

GESTIONE, PAGAMENTO E RECUPERO QUOTE CONDOMINIALI

Considerato che il canone di locazione decorre dal primo del mese successivo alla consegna delle chiavi, le competenze relative al pagamento delle quote condominiali dell'alloggio sfitto, sono regolamentate nel modo seguente:

- a) di competenza dell'assegnatario se le chiavi dell'unità abitativa sono state **consegnate** entro il 15° giorno del mese - di competenza della Società se **consegnate** oltre il 16° giorno del mese;
- b) di competenza della Società se le chiavi dell'unità abitativa sono state **restituite** dall'assegnatario uscente entro 15° giorno del mese – di competenza dell'assegnatario uscente se le chiavi dell'unità abitativa sono state **restituite** oltre il 16° giorno del mese corrente.
Analogamente le competenze condominiali dovute per gli alloggi sfitti sono così regolate:
- c) a carico della Società, se libero entro il 15° giorno del mese corrente;
- d) a carico dell'inquilino uscente se libero oltre il 16° giorno del mese corrente.

I rimborsi dovuti avverranno alla presentazione del bilancio consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea unitamente alla tabella di ripartizione delle spese.

Al fine di non alimentare la conflittualità fra gli Inquilini e la Società e fra la il Soggetto Gestore e gli Amministratori Condominiali, tenuto conto che le spese relative alla gestione dei servizi condominiali sono a carico degli assegnatari (art. 31 e 32 LRT. n. 96/1996), si stabilisce quanto segue:

La Società provvederà a pagare ai Condomini o alle Autogestioni le quote condominiali inesigibili per conto di nuclei familiari assegnatari in precarie condizioni economiche e che si trovano fra quelli ai quali viene applicato il canone sociale (art. 25 LRT. 96/1996) e quelli che per gravi motivi si trovano in situazioni di disagio economico e sociale. Per gli altri nuclei familiari la Società comunicherà ai Responsabili dei Condomini e delle Autogestioni di agire anche in giudizio nei confronti degli inadempienti morosi (art. 32 LRT. n. 96/1996).

Il suddetto pagamento avverrà dopo che:

- Gli amministratori Condominiali hanno richiesto e sollecitato i contributi condominiali agli assegnatari inadempienti;



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 ☎ 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

- Gli Amministratori Condominiali hanno richiesto alla Società il pagamento degli importi inesigibili, risultanti anche nel bilancio consuntivo dell'esercizio, approvato regolarmente dall'Assemblea;
- La Società ha diffidato gli assegnatari morosi ad adempiere alle obbligazioni dovute, direttamente agli Amministratori Condominiali;
- Gli Amministratori Condominiali hanno comunicato il perdurare dell'inesigibilità anche a seguito della diffida inviata dalla Società.

L'importo pagato dalla S.p.a per conto degli assegnatari verrà recuperato ratealmente, tramite bollettazione mensile insieme al canone di locazione. Per la rateizzazione si fa riferimento a quanto stabilito nel capitolo del "Recupero della morosità dei canoni di locazione".

In via eccezionale e per tempi definiti il Soggetto Gestore concorrerà al pagamento di quote condominiali dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico, a seguito di parere positivo del Comune, utilizzando il fondo costituito ai sensi dell'art. 32 bis della L.R.T. n. 96/1996, come di seguito regolamentato.

Erogazione del fondo Art. 32 bis legge R.T. 96/96

A) Il fondo di cui all'art. 32 bis della L.R.T. 96/96 è costituito dallo 0,50% delle entrate annue dei canoni di locazione ed è destinato al pagamento delle quote per autogestione dei servizi e degli spazi comuni e delle manutenzioni, nonché al pagamento delle spese condominiali dovute dagli assegnatari di alloggi in particolari situazioni di disagio economico.

B) L'erogazione di somme a valere sul fondo di cui alla lettera sub A) sarà fatta a seguito di domanda dell'assegnatario, per la quale il Comune abbia espresso parere positivo. Tali pagamenti saranno fatti alle Amministrazioni delle Autogestioni e dei Condomini, previa verifica della regolarità dei bilanci consuntivi approvati secondo la legge.

C) I soggetti beneficiari del fondo, saranno individuati dando priorità alle seguenti situazioni in cui si trovano i componenti del nucleo familiare:

- 1) Gravi malattie;
- 2) Stato di disoccupazione superiore ad un anno.

D) L'erogazione di somme a valere sul fondo potrà essere effettuata, con atto del Presidente o del Direttore, per lo stesso nucleo familiare assegnatario, una sola volta all'anno per far fronte alle spese di cui al punto A) relative ad un periodo massimo di sei mesi.

E) L'importo massimo annuo erogabile non può superare quanto risulta accantonato alla fine dell'esercizio precedente.

F) Dare incarico all'Ufficio "Ced-Inquilinato Gestione Utenza" della gestione degli interventi di cui al presente regolamento.

Nomina commissario ad acta nelle autogestioni

Laddove nelle Autogestioni, già costituite, non viene nominato il Responsabile, la Società provvederà alla nomina di un commissario ad acta, mediante l'individuazione del migliore preventivo richiesto almeno a tre amministratori che hanno dato la disponibilità ad operare e compresi nell'elenco fornitori già in essere presso questa Società, oltre a quelli eventualmente presentati dagli assegnatari.

Il Presidente, o in sua assenza, il Direttore incaricherà mediante delega i dipendenti che dovranno partecipare e rappresentare la proprietà ERP nelle assemblee condominiali interamente di proprietà Comunale o di proprietà mista.



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO
Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532
☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

RECUPERO MOROSITA'

Vista la complessità delle situazioni personali ed economiche dell'utenza nell'edilizia residenziale pubblica, soprattutto nei casi di mancati o ritardati pagamenti per canoni di locazione e/o servizi, si ravvisa la necessità di razionalizzare il più possibile il recupero della morosità stabilendo dei criteri generali per rendere il servizio più omogeneo.

La normativa in essere, L.R.T. 96/96 all'art. 30, chiarisce due punti:

- 1) non è causa di risoluzione del contratto di locazione la morosità dovuta a stato di disoccupazione o a grave malattia dei componenti il nucleo familiare;
- 2) i componenti del nucleo familiare sono responsabili in solido nel pagamento di quanto dovuto al Soggetto Gestore.

A questo proposito vanno distinte due fasi di intervento della Società nel recupero della morosità, la prima fase, attività prevalentemente affidata all'ufficio, che consiste in lettere di solleciti almeno trimestrali, intimazioni di pagamento, e rateizzazioni; l'altra fase è quella di trasferimento ai Legali di fiducia delle pratiche per il recupero coattivo della morosità fino ad arrivare allo sfratto.

1^ FASE

In caso di mancato pagamento e su richiesta degli assegnatari sarà prevista una rateizzazione del debito con le seguenti modalità:

Rateizzazioni:

- n.1 rata mensile pari all'importo di una mensilità del canone di locazione, arrotondato per eccesso alla decina superiore, fino all'estinzione del debito rateizzato, relativo ai canoni e alle voci accessorie ad esclusione delle quote condominiali e delle spese legali anticipate per conto degli assegnatari;
- le quote condominiali anticipate per conto dei locatari e le spese legali a carico degli assegnatari potranno essere recuperate, per quanto possibile, con gli stessi criteri di cui al punto precedente, ma con una rateizzazione massima di n. 18 rate mensili;
- le rateizzazioni non potranno essere effettuate per più di due volte per lo stesso periodo.

2^ FASE

Le pratiche saranno trasferite al Legale per il recupero coattivo quando il ritardo nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie sia superiore a sei mesi e non siano stati raggiunti accordi di rateizzazioni.

Nel caso di impossibilità a recuperare il credito dopo diffida, decreto ingiuntivo e pignoramenti di stipendi o di altri beni mobili, si provvederà ad attivare la procedura di sfratto per morosità per gli importi superiori a mille euro.

Sfratto Esecutivo

Il RINVIO dello sfratto potrà essere concesso previo pagamento di almeno il 50% del debito, comprensivo delle spese legali e delle voci accessorie, il residuo fino al saldo per un numero di rate come indicato precedentemente.

Il RINVIO dello sfratto per il pagamento di un importo inferiore al 50% dell'intero debito potrà essere concesso dal Presidente e in Sua assenza dal Direttore, in via del tutto eccezionale, per



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

gravi motivi dell'assegnatario e dei componenti il suo nucleo familiare, tenendo conto anche della reale possibilità di realizzazione del credito da parte della Società.

L'attività di recupero dei crediti nella sua complessità verrà concordata di volta in volta dall'Ufficio Ced-Inquilinato Gestione Utenza, d'intesa con i Legali di fiducia della Società, sulla base di quanto esposto in questo regolamento e previo consenso del Direttore e/o del Presidente.

Accordi straordinari, in deroga a quanto sopra regolamentato, con i Sindaci dei Comuni o con i Servizi Sociali dell'A.S.L., etc., dovranno essere deliberati dal Consiglio di Amministrazione della Società.

Incarichi professionali

Affidare gli incarichi di recupero della morosità seguendo l'ordine alfabetico dei Legali di fiducia incaricati dal Consiglio di Amministrazione della Società alle condizioni dallo Stesso deliberate.

Gli onorari e tutte le spese sostenute dagli Avvocati saranno liquidate a seguito di presentazione delle fatture.

Il recupero delle spese legali e delle quote condominiali saranno addebitate mediante bollettino mensile di affitto, anche a rate e con gli stessi criteri delle rateizzazioni previste per il recupero dei canoni di locazione.

Non procedere al recupero della morosità per canoni, lavori, quote condominiali, servizi in genere se inferiore all'importo di € 10,00.

Delegato a presenziare agli sfratti per morosità e agli sgomberi forzosi è il Responsabile dell'Ufficio "Ced-Inquilinato Gestione Utenza" e in caso di Sua assenza o impedimento sarà sostituito da altro componente il medesimo ufficio.