



Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare e dei servizi di housing sociale

Approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.19 dd.
14.07.2011

Modificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 38 dd.
12.12.2011

Modificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 36 dd.
19.09.2014

Modificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 45 dd.
17.11.2014

Modificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 37 dd.
30.09.2022

Modificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10 dd.
17.03.2023

Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare e dei servizi di housing sociale

TITOLO I Gestione del patrimonio immobiliare	4
Art. 1. Oggetto	4
Art. 2. Inventario dei beni immobili	4
Art. 3. Aggiornamento dell'inventario dei beni immobili	6
Art. 4. Destinazioni d'uso dei beni immobili di patrimonio indisponibile	6
Art. 5. Attribuzione in godimento a terzi dei beni del patrimonio indisponibile.....	6
Art. 6. Destinazione d'uso dei beni immobili di patrimonio disponibile	7
TITOLO II Housing sociale	7
Capo I – Norme generali	7
Art. 7. Oggetto	7
Art. 8. Tipologia di alloggi offerti	8
Art. 9. Norme generali di gestione.....	8
Capo II – Servizio Casa Vannetti.....	8
Art. 10. Destinatari del servizio	8
Art. 11. Requisiti per la presentazione delle domande per l'ottenimento di alloggio	9
Art. 12. La domanda per l'ottenimento di alloggio	10
Art. 13. I principi generali per la valutazione delle domande.....	11
Art. 14. Modalità di valutazione delle domande per l'ottenimento di alloggio	11
Art. 15. Procedura di assegnazione dell'alloggio.....	12
Art. 16. Determinazione dei canoni di concessione	12
Art. 17. Garanzie richieste al concessionario	13
Art. 18. Durata della concessione	13
Art. 19. Cambiamento di alloggio concesso in uso.....	13
Art. 20. Condizioni di revoca e di decadenza della concessione d'uso dell'alloggio	14
Art. 21. Diritto di rinuncia alla concessione.....	14
Art. 22. Controlli e verifiche da parte dell'Azienda	14
Art. 23. Obblighi del concessionario	14
Art. 24. Ospitalità di terzi negli alloggi	15
CAPO III – Soluzioni abitative temporanee.....	16
Art. 25. Il Servizio emergenze abitative.....	16
Art. 26. Il Servizio alloggio temporaneo.....	16

TITOLO III Gestione degli alloggi e norme di comportamento	17
Art. 27. Modalità d'uso dell'immobile e sua riconsegna	17
Art. 28. Modalità d'uso dell'immobile e sua riconsegna	17
Art. 29. Riparazioni ordinarie e straordinarie	17
Art. 30. Spese di gestione ordinarie	18
Art. 31. Responsabilità.....	18
Art. 32. Norme di comportamento	19
Art. 33. Custodia degli animali	21
Art. 34. Installazione e manutenzione delle antenne	21
Art. 35. Norme per l'uso degli ascensori	22
Art. 36. Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari.....	23
Art. 37. Denunce e segnalazioni	23
Art. 38. Alloggi in edifici multiproprietari	23
TITOLO IV disposizioni transitorie finali	23
Art. 39. Abrogazione del precedente regolamento	23
Art. 40. Norma transitoria per la gestione dei rapporti con i locatari	23
Art. 41 Servizio di housing sociale "Alloggi a canone ribassato.....	24
Art. 41-bis	25
Alloggio a canone ribassato: possibilità di rinnovo del contratto di locazione alla scadenza del contratto già rinnovato.....	25
Art. 42 Norma transitoria per la gestione dei rapporti con nuclei familiari occupanti alloggi interessati dai lavori di risanamento soggetti ai Criteri attuativi della legge provinciale n. 21/1992. approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1722 di data 8 agosto 2012.	26
Art. 43 Norma transitoria applicabile agli utenti del Progetto Autonomia Abitativa concessionari di alloggi di proprietà dell'Azienda alla data 1° gennaio 2023.	27
Allegato 1 Tipologia alloggi	28
Allegato 2 Soluzione abitativa	29
Allegato 3 Criteri di valutazione delle domande.....	30
Allegato 4 Criteri per la determinazione del canone agevolato di concessione	35

TITOLO I

Gestione del patrimonio immobiliare

Art. 1.

Oggetto

1. L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Clementino Vannetti" (abbr. Azienda), ai sensi dell'art. 2 dello Statuto, opera nei seguenti settori:
 - a) assistenza alla popolazione anziana;
 - b) assistenza alla popolazione minorile in condizione di disagio;
 - c) housing sociale.
2. Il presente Regolamento è espressione dell'autonomia regolamentare prevista dall'art. 2, comma 3 della legge regionale 21 settembre 2005, n. 7 e disciplina:
 - a) la gestione del patrimonio immobiliare disponibile e indisponibile dell'Azienda;
 - b) le modalità di assegnazione dei beni immobili del patrimonio a terzi nell'ambito delle attività istituzionali e delle attività strumentali o commerciali;
 - c) i servizi di housing sociale;
 - d) la gestione degli alloggi e le norme di comportamento da osservare negli stessi.
3. Per quanto non previsto nel presente regolamento trova applicazione la disciplina normativa vigente per le A.p.s.p. e la disciplina comune in materia di gestione di beni immobili e relativi contratti.

Art. 2.

Inventario dei beni immobili

1. I beni immobili di proprietà dell'Azienda sono classificati e descritti in apposito inventario. Formano oggetto dell'inventario dei beni immobili tutti i beni di uso durevole che per la loro intrinseca natura non possono essere trasferiti e si distinguono in terreni e fabbricati, con i relativi impianti e macchinari.
2. L'inventario dei beni immobili è curato dall'unità organizzativa preposta alla gestione dei servizi economici.
3. Sono conservati assieme agli inventari, i provvedimenti di assegnazione dei beni e i relativi verbali di consegna, gli atti di acquisizione dei beni.
4. I beni immobili di proprietà dell'Azienda sono inventariati in apposite schede che per ogni bene contengono le seguenti informazioni:
 - a) codice identificativo di inventario;
 - b) classe di appartenenza (terreno o fabbricato);
 - c) una descrizione sintetica relativa alle caratteristiche strutturali costruttive (tecnologie e sistema strutturale), alle peculiarità architettoniche dell'immobile (composizione, tipologia, stratigrafia, stile, epoca di costruzione), alla distribuzione e alle caratteristiche delle singole unità immobiliari;
 - d) ubicazione (comune, indirizzo);

- e) riferimenti catastali e tavolari;
- f) pertinenze (fabbricati, terreni, impianti asserviti) con l'indicazione degli elementi descrittivi e quantitativi delle stesse;
- g) data di acquisizione del patrimonio aziendale (per i beni provenienti dalle precedenti IPAB Casa di soggiorno e Fondazione Città di Rovereto si assume come data di riferimento quella di costituzione dell'Azienda);
- h) titolo di provenienza e precedente proprietario (per i beni provenienti dalle precedenti IPAB Casa di soggiorno e Fondazione Città di Rovereto si assumono le stesse quali precedente proprietario);
- i) servitù, vincoli ed oneri gravanti sul bene;
- j) destinazione d'uso, classificata in "bene disponibile destinato ad attività strumentale" o in "bene indisponibile destinato ad attività istituzionale" specificata come segue: "nel settore dell'assistenza alla popolazione anziana" oppure "nel settore della popolazione minorile in condizione di disagio o dell'housing sociale";
- k) eventuali utilizzi particolari dei beni indisponibili, previsti e disposti ai sensi dell'art. 4 comma 2 del presente Regolamento;
- l) valore d'iscrizione a Stato Patrimoniale al momento della costituzione dell'Azienda e successive variazioni con indicazione cronologica delle stesse, ammortamenti applicati e valore residuo;
- m) per i terreni:
 - I. superficie in m²;
 - II. accessibilità (da strada statale, provinciale, comunale, vicinale, pedonale, etc.);
 - III. destinazione d'uso effettiva (agricolo, incolto, verde, etc.);
 - IV. destinazione d'uso prevista dal PRG comunale;
 - V. eventuali impianti;
- n) per i fabbricati:
 - I. Identificazione dell'immobile (porzione di edificio, edificio, complesso edificato composto da più edifici nel qual caso va specificato il numero degli edifici componenti nonché la loro denominazione e tipologia edilizia);
 - II. superficie coperta e superficie delle pertinenze scoperte in m²;
 - III. destinazione d'uso prevista dal PRG comunale;
 - IV. accessibilità (da strada comunale, provinciale o statale);
 - V. interventi incrementativi effettuati successivamente all'acquisizione in proprietà dell'Azienda con l'indicazione della data, della natura, e del costo dell'intervento (distinti per singolo edificio nel caso di complesso edificato);
 - VI. eventuali impianti;
 - VII. eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico.

Art. 3.

Aggiornamento dell'inventario dei beni immobili

1. Il Consiglio di amministrazione annualmente, contestualmente con l'approvazione del bilancio di esercizio, delibera l'aggiornamento dell'inventario dei beni immobili in caso di variazioni intervenute.
2. In sede di prima applicazione del presente regolamento, il Consiglio di amministrazione con proprio provvedimento reimposta l'inventario adottato dal Commissario straordinario con decreto commissariale di data 10 ottobre 2008 n. 12, ai sensi dell'art. 48 comma 9 della legge regionale 21 settembre 2005, n. 7, adottando il sistema di classificazione e descrizione dei beni immobili di cui all'art. 2 comma 4 e tenendo conto dell'attuale stato degli immobili e della loro attuale destinazione d'uso.

Art. 4.

Destinazioni d'uso dei beni immobili di patrimonio indisponibile

1. I beni immobili di proprietà dell'Azienda classificati in inventario come indisponibili e destinati a un particolare settore di attività istituzionale, sono interamente e direttamente utilizzati per lo svolgimento di attività istituzionali riferite a quel settore, fatto salvo quanto disposto dal comma 2. L'attività istituzionale è gestita dall'Azienda in forma diretta, fatti salvi i casi di servizi secondari o sperimentali nei quali l'attività richieda particolari competenze acquisibili dall'Azienda stessa attraverso forme di collaborazione con soggetti partner o fornitori.
2. In situazioni particolari, le finalità istituzionali aziendali possono essere perseguite anche in via indiretta, concedendo l'uso di immobili o di porzioni di immobili di patrimonio indisponibile a enti pubblici o privati senza fini di lucro che perseguano le stesse finalità dell'Azienda, ovvero finalità affini, e autorizzando gli stessi a svolgerli unicamente le proprie attività istituzionali. Porzioni di immobili di patrimonio indisponibile non adatti allo svolgimento negli stessi di attività istituzionali possono essere concessi in uso ad operatori privati al fine di essere valorizzati per la produzione di reddito per l'Azienda. L'utilizzo di immobili o di porzioni di edifici per le situazioni particolari di cui al presente comma è disposto dal Consiglio di amministrazione e trova evidenza nell'inventario dei beni immobili.

Art. 5.

Attribuzione in godimento a terzi dei beni del patrimonio indisponibile

1. L'attribuzione in godimento a terzi di beni immobili, edifici, porzioni di edifici o alloggi appartenenti al patrimonio indisponibile, nell'ambito delle attività istituzionali o nelle particolari situazioni indicate all'art. 4, è effettuata con provvedimento di concessione amministrativa, adottato dal Direttore dell'Azienda.
2. I provvedimenti di concessione amministrativa di cui al comma 1. sono adottati dall'Azienda nel rispetto dei principi di parità di trattamento e non discriminazione, a seguito di procedure a evidenza pubblica. Nel concedere in uso a terzi beni immobili del proprio patrimonio indisponibile, l'Azienda s'ispira altresì ai seguenti principi:
 - a) perseguire le proprie finalità istituzionali;
 - b) attuare una completa e razionale valorizzazione e utilizzazione dei beni, nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;

- c) applicare nel settore dell'housing sociale canoni di concessione ridotti rispetto al mercato delle locazioni, ma atti ad assicurare sufficienti livelli di redditività dei beni.
3. La concessione in uso di un bene immobile è modificabile o revocabile in qualunque momento per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, senza diritti a indennizzo alcuno verso il concessionario.

Art. 6.

Destinazione d'uso dei beni immobili di patrimonio disponibile

1. Il Consiglio di amministrazione individua la destinazione d'uso dei beni immobili di patrimonio disponibile di proprietà dell'Azienda, tenendo conto della natura del bene, dei vincoli cui è soggetto e di valutazioni di ordine strategico ed economico.
2. I beni immobili di patrimonio disponibile possono essere assegnati a terzi per usi privati o commerciali, destinati alla realizzazione di iniziative e progetti di economia solidale o nell'ambito di distretti di economia solidale, o utilizzati dall'Azienda per la produzione in forma diretta o appaltata di servizi strumentali o di servizi pubblici non rientranti tra le finalità istituzionali, in convenzione con enti locali ed enti pubblici.
3. I beni immobili del patrimonio disponibile sono riconducibili al regime di appartenenza del diritto comune e l'attribuzione in godimento a soggetti terzi è effettuata secondo gli schemi del diritto comune.
4. Qualora il bene immobile disponibile sia assegnato a enti pubblici o privati senza fini di lucro per lo svolgimento nello stesso di attività analoghe alle finalità istituzionali dell'Azienda, quest'ultima può concedere il bene con canoni ridotti rispetto ai valori di mercato.

TITOLO II

Housing sociale

Capo I – Norme generali

Art. 7.

Oggetto

1. Ai sensi dell'art. 2 dello Statuto, l'Azienda opera nel settore dell'housing sociale, offrendo a nuclei familiari in stato di bisogno socio-economico, con priorità per quelli con la presenza di minori, soluzioni abitative di lunga durata o temporanee, basate sulla concessione in uso di alloggi con canoni inferiori ai prezzi del mercato delle locazioni e commisurati alla situazione economico-patrimoniale del nucleo familiare utente.
2. I servizi di housing sociale comprendono:
 - a) il "Servizio Casa Vannetti", basato sulla concessione in uso di alloggi non arredati come soluzione abitativa stabile offerta a nuclei familiari in stato di bisogno abitativo e socio-economico, fino ad un massimo di 5 (cinque) anni;
 - b) il "Servizio Abitazione Temporanea", basato sulla concessione in uso di alloggi arredati o posti letto in alloggi collettivi come soluzione abitativa temporanea offerta a nuclei familiari in situazione di emergenza abitativa, fino ad un massimo di 18 mesi;

Sede legale e amministrativa: Via Vannetti, 6 – 38068 Rovereto (TN)

Codice Fiscale e Partita I. V. A. 02086700222

Tel. 0464 - 455000 - Fax 0464 – 455010

www.apspvannetti.it - e-mail: info@apspvannetti.it – pec: apspvannetti@pec.it

- c) altri servizi abitativi riconducibili all'housing sociale attivati sulla base di progetti, anche in collaborazione con altri enti pubblici o privati, dedicati a target e a bisogni abitativi particolari, anche a valenza sperimentale;
 - d) il servizio "Alloggi a canone ribassato", al quale sono dedicati gli alloggi risanati con contributo provinciale a valere sull'art. 44 commi 5bis e 5ter della legge provinciale n. 21/1992, assegnati con contratto di locazione in deroga all'art. 5, nel rispetto dei Criteri attuativi stabiliti dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1722 di data 8 agosto 2012
3. I servizi di housing sociale dell'Azienda sono distinti dalle politiche per la casa della Provincia Autonoma di Trento e degli enti locali di cui alla legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15 e vi concorrono in via sussidiaria.

Art. 8.

Tipologia di alloggi offerti

- 1. Gli alloggi che l'Azienda utilizza per l'housing sociale sono individuati secondo il sistema di classificazione di cui all'Allegato 1.
- 2. Gli alloggi di cui al comma 1 possono essere assegnati a nuclei familiari secondo quanto stabilito dall'Allegato 2.
- 3. Gli Allegati 1 e 2 non costituiscono parte integrante del presente regolamento e possono essere modificati con deliberazione del Consiglio di amministrazione.

Art. 9.

Norme generali di gestione

- 1. L'Azienda può utilizzare per i servizi di housing sociale i propri beni immobili di patrimonio indisponibile allo scopo destinati e beni immobili che enti pubblici o soggetti privati possono mettere a disposizione.
- 2. Il Consiglio di amministrazione può destinare immobili, porzioni di immobili o singoli alloggi di proprietà dell'Azienda ai diversi servizi di housing sociale.
- 3. L'Azienda rende nota la propria offerta di alloggi liberi utilizzando il proprio sito istituzionale ed eventualmente anche altri canali di comunicazione.
- 4. La modulistica per la gestione dei servizi di housing sociale è adottata con determinazione del Direttore.

Capo II – Servizio Casa Vannetti

Art. 10.

Destinatari del servizio

- 1. Il Servizio Casa Vannetti è destinato ai seguenti nuclei familiari:
 - a) nuclei monogenitoriali con presenza di uno o più figli di cui almeno uno minore o in età lavorativa invalido almeno al 75%;

- b) nuclei già costituiti o costituendi composti da una coppia o da adulti di cui almeno uno genitore con presenza di uno o più figli di cui almeno uno minore o in età lavorativa invalido almeno al 75%;
- c) nuclei monopersonali di giovani di età superiore a 18 anni e inferiore a 30 anni o di persone anziane di età superiore a 65 anni o di persone invalide o disabili;
- d) nuclei costituiti o costituendi formati da una coppia nella quale entrambi i componenti abbiano età inferiore a 30 anni.

Art. 11.

Requisiti per la presentazione delle domande per l'ottenimento di alloggio

1. La presentazione della domanda per l'ottenimento degli alloggi è subordinata al possesso dei seguenti requisiti:
 - a) indicatore della condizione economico patrimoniale del nucleo familiare (ICEF) relativo alle politiche provinciali per la casa non superiore al valore massimo e non inferiore al valore minimo fissati dal Consiglio di amministrazione con propria deliberazione;
 - b) assenza di titolarità, riconducibile per intero in capo ai componenti del nucleo familiare e con riferimento al triennio antecedente la data di presentazione della domanda, di un diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio adeguato, così come definito all'art.6 comma 2 del Decreto del Presidente della Provincia 18 ottobre 2006 n. 18-71/Leg., ad eccezione del caso che il titolo di disponibilità dell'alloggio sia cessato a seguito di vendita coattiva;
 - c) aver presentato nell'anno antecedente alla presentazione della domanda regolare domanda per l'accesso agli alloggi di edilizia abitativa pubblica nell'ambito delle politiche per la casa della Provincia Autonoma di Trento e non aver rifiutato l'assegnazione di un alloggio da parte degli enti locali nel triennio precedente. Per i nuclei costituendi il requisito di cui alla presente lettera c) non si applica;
 - d) non aver subito sfratti esecutivi promossi per morosità o inadempienze contrattuali nei due anni antecedenti quello nel quale viene presentata la domanda;
 - e) non essere insolvente a qualunque titolo;
 - f) in caso di richiedente straniero con cittadinanza di paesi non appartenenti all'Unione Europea, condizione di immigrato regolare ai sensi del Decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 e ss. mm.;
 - g) residenza anagrafica del soggetto richiedente in un comune della provincia di Trento da almeno 3 (tre) anni in via continuativa dalla data di presentazione della domanda;
 - h) dimostrazione della sussistenza di un flusso di reddito atto ad assicurare la capacità del nucleo familiare di sostenere regolarmente il canone di concessione e le spese di gestione;
 - i) rispondenza del nucleo familiare del richiedente ad uno dei seguenti tipi di nucleo:
 - I. nuclei monogenitoriali con presenza di uno o più figli di cui almeno uno minore o in età lavorativa invalido almeno al 75%;
 - II. nuclei già costituiti o costituendi composti da una coppia o da adulti di cui almeno uno genitore con presenza di uno o più figli di cui almeno uno minore o in età lavorativa invalido almeno al 75%;

- III. nuclei monopersonali di persone di età inferiore a 30 anni, anche in via di formazione conseguente all'assegnazione di un alloggio, o di età superiore a 65 anni o di persone con invalidità di almeno il 75%;
 - IV. nuclei costituiti o costituendi formati da una coppia nella quale entrambi i componenti abbiano età inferiore a 30 anni.
- 2. Fatti salvi i requisiti previsti dal comma 1, in deroga alla lettera i) possono presentare domanda i nuclei familiari già assegnatari di un alloggio al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento costituiti da una coppia di coniugi anziani o da genitori con almeno un figlio convivente e a carico di età inferiore a 30 anni.
 - 3. I requisiti devono sussistere sia alla data di presentazione della domanda sia alla data di comunicazione dell'accettazione dell'alloggio, pena la decadenza della domanda per l'ottenimento dell'alloggio.
 - 4. L'assenza di titolarità di cui al comma 1, punto b) del presente articolo deve permanere per l'intera durata della concessione, pena la decadenza della stessa. Tale requisito sarà verificato annualmente.
 - 5. Durante l'intera durata della concessione, il concessionario deve reiterare annualmente la domanda di cui al comma 1, punto c) del presente articolo e in caso di offerta di alloggio di edilizia abitativa pubblica è tenuto a rilasciare l'alloggio dell'Azienda.

Art. 12.

La domanda per l'ottenimento di alloggio

- 1. Nella domanda per l'ottenimento dell'alloggio il richiedente deve dichiarare ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445:
 - a) il possesso dei requisiti previsti all'art.11;
 - b) l'ultimo indice di condizione economico familiare (ICEF) posseduto dal nucleo del richiedente o posseduto dal nucleo costituendo;
 - c) la composizione anagrafica del nucleo familiare. Nel caso di nucleo familiare costituendo la situazione anagrafica dei relativi futuri componenti;
 - d) l'attuale condizione abitativa del nucleo familiare costituito o costituendo;
 - e) l'attuale condizione occupazionale dei componenti del nucleo familiare costituito o costituendo;
 - f) dichiarazione di impegno a costituire un nuovo nucleo familiare nel caso di richiedente inserito in altro nucleo familiare dal quale intenda distaccarsi.
- 2. Il nucleo familiare costituito o costituendo per il quale viene presentata la domanda deve corrispondere con il nucleo che andrà a occupare l'alloggio. In caso di nucleo familiare costituendo, i requisiti di cui all'art. 11 comma 1 lettere a), b), d), e), f) devono essere posseduti da tutti i componenti maggiorenni del nucleo costituendo.
- 3. Alla domanda di cui al comma 1 possono essere allegate eventuali attestazioni relative:
 - a) alla condizione personale dei componenti del nucleo familiare limitatamente agli aspetti che possono essere rilevanti ai fini della valutazione della domanda;
 - b) al disagio abitativo in cui versa il nucleo familiare;
 - c) alla presa in carico da parte dei servizi sociali o sanitari.

4. La domanda deve essere presentata all'Azienda dall'intestatario del nucleo familiare registrato in anagrafe comunale per sé e per il proprio nucleo o dal futuro intestatario del costituendo nucleo familiare.
5. Le domande per l'ottenimento di alloggio possono essere presentate in qualsiasi momento dell'anno e hanno validità per 1 (uno) anno dalla data delle stesse. Alla scadenza la domanda decade.

Art. 13.

I principi generali per la valutazione delle domande

1. Gli alloggi in disponibilità vengono assegnati sulla base dei seguenti principi generali:
 - a) grado di fragilità del nucleo familiare in relazione ai compiti e ai bisogni di tutela e di cura delle persone che lo compongono, con priorità per i nuclei monogenitoriali con minori rispetto a nuclei con entrambi i genitori;
 - b) fase del ciclo di vita del nucleo familiare, con priorità per i nuclei familiari nei quali i compiti di cura di minori o di anziani si protrarranno per alcuni anni;
 - c) condizione di disagio abitativo e discriminazioni nell'accesso al mercato delle locazioni;
 - d) ambito territoriale di provenienza;
 - e) ordine cronologico di presentazione della domanda.
2. I principi di cui al comma 1 sono declinati in criteri di valutazione nell'Allegato 3.
3. L'Allegato 3 non costituisce parte integrante del presente Regolamento e può essere modificato con deliberazione del Consiglio di amministrazione.

Art. 14.

Modalità di valutazione delle domande per l'ottenimento di alloggio

1. La valutazione delle domande viene svolta da apposita Commissione costituita dal Direttore dell'Azienda, dal funzionario dei servizi di housing sociale e da un funzionario designato dal Comune di Rovereto.
2. Nel momento in cui si rende disponibile un alloggio, la Commissione di cui al comma 1 seleziona tra le domande regolarmente presentate e in corso di validità quelle relative a nuclei familiari che risultano idonei in relazione alla tipologia di alloggio, secondo i criteri stabiliti dall'Allegato 2.
3. La Commissione in fase di valutazione delle domande, può richiedere a chi ha presentato domanda per l'ottenimento di alloggio elementi integrativi, un colloquio, una visita domiciliare. In caso di reticenza o di rifiuto la valutazione è sospesa e la domanda si considera respinta. Per facilitare la valutazione della condizione sociale, il richiedente può autorizzare la trasmissione di dati personali posseduti dal servizio sociale territoriale all'Azienda.
4. La Commissione valuta le domande selezionate secondo i criteri di cui all'Allegato 3, generando o aggiornando una graduatoria per l'individuazione del nucleo al quale assegnare l'alloggio ovvero dei nuclei assegnatari in caso di rinuncia. La graduatoria viene aggiornata in base a nuove disponibilità di alloggi. Tale graduatoria viene pubblicata sul

sito istituzionale dell'Azienda; allo scopo l'Azienda può utilizzare altri mezzi di diffusione ritenuti adeguati.

5. La commissione valuta le domande applicando i criteri di cui agli Allegati 1,2 e 3, vigenti al momento in cui viene effettuata la valutazione.

Art. 15.

Procedura di assegnazione dell'alloggio

1. L'Azienda controlla ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 la veridicità delle dichiarazioni rese nella domanda per l'ottenimento dell'alloggio dai richiedenti individuati dalla Commissione per l'assegnazione di un alloggio disponibile.
2. L'Azienda comunica con raccomandata con avviso di ricevimento al richiedente di cui al comma 1 la disponibilità dell'alloggio e le condizioni della concessione in uso dell'alloggio.
3. Il richiedente di cui al comma 1. deve comunicare l'accettazione dell'alloggio entro 7 (sette) giorni decorrenti dal ricevimento della raccomandata di cui al comma 2. La comunicazione deve avvenire utilizzando il modulo predisposto dall'Azienda. Egli può chiedere motivatamente proroga del termine indicato nel primo periodo.
4. In caso di mancata comunicazione di cui al comma 3 o di non accettazione dell'alloggio la domanda decade. Tale disposizione non trova applicazione in caso di rifiuto motivato dell'alloggio nei casi in cui la motivazione addotta per il rifiuto sia ritenuta dalla Commissione consistente e accoglibile.
5. In caso di accettazione da parte del richiedente, l'Azienda adotta il provvedimento di concessione entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di accettazione di cui al comma 3.
6. A seguito dell'adozione del provvedimento di concessione, il richiedente deve sottoscrivere il contratto di concessione che definisce gli obblighi del concessionario, le modalità e le condizioni della concessione e della sua decadenza o revoca.
7. Al momento della consegna dell'alloggio il beneficiario deve sottoscrivere apposito verbale di consegna attestante lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'alloggio con allegato inventario dei beni mobili eventualmente presenti nell'appartamento e lo stato di conservazione degli stessi.

Art. 16.

Determinazione dei canoni di concessione

1. Il canone oggettivo di concessione di un alloggio è determinato annualmente dal Consiglio di amministrazione con riferimento ai canoni concordati indicati dagli accordi territoriali e rimane fisso per il periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre. I canoni di concessione del nuovo anno sono determinati in corso di esercizio e applicati retroattivamente dal 1° gennaio.
2. Il canone agevolato di concessione è di importo pari al canone oggettivo, con riduzioni percentuali come da Allegato 4 in ragione del valore dell'indicatore ICEF registrato dal nucleo familiare del concessionario. L'Allegato 4 non è parte integrante del presente Regolamento ed è modificabile dal Consiglio di amministrazione.
3. Il canone agevolato da applicare a un concessionario rimane fisso per l'intera durata dell'anno solare ed è determinato in base al valore dell'indicatore ICEF del nucleo familiare

registrato nel secondo semestre dell'anno corrente e riferito ai redditi dichiarati relativi all'anno precedente.

4. Se nel periodo di godimento dell'alloggio l'indice ICEF risulta superiore alla soglia massima prevista quale requisito per la presentazione della domanda per l'ottenimento dell'alloggio per 2 (due) anni successivi, la concessione d'uso dell'alloggio decade previo preavviso al concessionario di almeno 12 (dodici) mesi.
5. In caso di indice ICEF del concessionario superiore alla soglia massima prevista quale requisito per la presentazione della domanda per l'ottenimento di alloggio, si applica il canone di mercato definito dal Consiglio di amministrazione sulla base dei parametri proposti dall'Agenzia del Territorio.

Art. 17.

Garanzie richieste al concessionario

1. Il concessionario è tenuto a prestare idonea fideiussione di importo pari a 3 (tre) mensilità del canone iniziale di concessione, contenente clausole per la copertura di spese relative ad interventi di ripristino dell'alloggio qualora lasciato in condizioni diverse da quelle attese e/o danni arrecati all'immobile o al suo contenuto e per la copertura di posizioni debitorie sorte a seguito di parziali o mancati pagamenti del canone e delle spese di gestione. In alternativa alla fideiussione possono essere utilizzati altri strumenti equivalenti.

Art. 18.

Durata della concessione

1. La concessione può avere la durata massima di 5 (cinque) anni. Alla scadenza prevista nel provvedimento di concessione il concessionario deve rilasciare l'alloggio.
2. La concessione può essere rinnovata, previa presentazione di nuova domanda secondo le modalità e i termini previsti da questo Regolamento, nel caso di possesso dei requisiti di cui all'art. 11 e a seguito di verifica della regolare fruizione dell'alloggio, nel rispetto delle relative obbligazioni, durante la precedente concessione.
3. In assenza dei requisiti previsti o di esito negativo della verifica di cui al comma 2, la concessione può essere prorogata fino al massimo di 1 (uno) anno.

Art. 19.

Cambiamento di alloggio concesso in uso

1. Nel periodo di godimento dell'alloggio concesso in uso, a fronte di cambiamenti previsti o verificatisi della composizione del nucleo familiare, il concessionario può fare domanda all'Azienda di trasferimento in altro alloggio. In caso di disponibilità di alloggio rispondente alle nuove esigenze del nucleo familiare, la Commissione ha facoltà di disporre il trasferimento del nucleo familiare nello stesso, ferma restando la decorrenza della concessione d'uso vigente.
2. Il concessionario deve dimostrare entro i termini fissati dalla Commissione l'avvenuto cambiamento della composizione del nucleo familiare, pena l'applicazione del canone di mercato dalla data di godimento del nuovo alloggio fino al termine della concessione.

Art. 20.

Condizioni di revoca e di decadenza della concessione d'uso dell'alloggio

1. La concessione d'uso dell'alloggio può decadere, previa diffida, nei seguenti casi:
 - a) mancato pagamento del canone, per 2 (due) mensilità consecutive, ovvero il cumulo debitorio di canoni e spese di gestione non pagati pari a 2 (due) mensilità;
 - b) subconcessione o locazione a terzi dell'alloggio o di parti dell'alloggio;
 - c) non utilizzo dell'alloggio o utilizzo dell'alloggio per finalità diverse dalla finalità abitativa;
 - d) accoglienza di persone estranee al nucleo familiare non preliminarmente comunicata all'Azienda nei casi di permanenza fino a 15 giorni o non preliminarmente autorizzata dall'Azienda nei casi di permanenza superiore a 15 giorni;
 - e) mancata presentazione annuale dell'indice ICEF aggiornato entro i termini indicati dall'Azienda;
 - f) mancata presentazione annuale della domanda per l'accesso all'edilizia abitativa pubblica provinciale, se in possesso dei requisiti, ovvero mancata accettazione di un alloggio assegnato;
 - g) mancata disponibilità ad accogliere nell'alloggio il funzionario dell'Azienda preposto a effettuare controlli sull'utilizzo dell'alloggio, come previsto all'art. 22;
 - h) riscontro di inadempimento grave in relazione alle disposizioni di cui al Titolo III del presente regolamento, cui il concessionario non abbia ottemperato entro due mesi dalla diffida da parte dell'Azienda;
2. L'Azienda ha facoltà di revoca della concessione in qualsiasi momento per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun indennizzo.
3. L'Azienda ha facoltà di revoca della concessione con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi per esigenze di interventi sugli immobili.

Art. 21.

Diritto di rinuncia alla concessione

1. Il concessionario ha facoltà di rinunciare ai benefici attribuitigli dalla concessione in uso dell'alloggio, con un preavviso non inferiore a 60 (sessanta) giorni di calendario. Entro tale termine il concessionario è tenuto a rilasciare l'alloggio.

Art. 22.

Controlli e verifiche da parte dell'Azienda

1. Il concessionario è tenuto ad accettare verifiche sull'uso dell'alloggio e ad accogliere all'interno dell'alloggio gli addetti dell'Azienda a ciò incaricati, che possono presentarsi anche senza preavviso.

Art. 23.

Obblighi del concessionario

1. Il concessionario dell'alloggio deve:

Sede legale e amministrativa: Via Vannetti, 6 – 38068 Rovereto (TN)

Codice Fiscale e Partita I. V. A. 02086700222

Tel. 0464 - 455000 - Fax 0464 – 455010

www.apspvannetti.it - e-mail: info@apspvannetti.it – pec: apspvannetti@pec.it

- a) presentare annualmente entro i termini previsti di dati aggiornati relativi all'ICEF ai fini dell'aggiornamento annuale del canone di concessione;
- b) utilizzare l'alloggio unicamente per finalità abitativa e come abitazione del proprio nucleo familiare;
- c) prestare fideiussione ai sensi dell'art. 17 e sostenere la metà delle spese di registrazione del contratto di concessione e le altre spese dovute;
- d) versare mensilmente il canone di concessione dovuto;
- e) garantire lo svolgimento degli interventi di manutenzione ordinaria dell'alloggio a suo carico;
- f) provvedere autonomamente all'attivazione e al pagamento delle utenze e della tassa per lo smaltimento dei rifiuti;
- g) provvedere al pagamento delle spese di gestione;
- h) rilasciare al termine della concessione o in caso di revoca o decadenza della concessione l'alloggio e i locali che lo compongono nella loro integrità, così come consegnati, puliti e tinteggiati a nuovo, salvo il normale deperimento d'uso;
- i) rispettare il Titolo III del presente Regolamento o il regolamento di condominio ove presente;
- j) non ospitare nell'alloggio terzi o estranei al nucleo familiare se non con previa autorizzazione rilasciata dall'Azienda;
- k) non locare l'alloggio o parti dello stesso a terzi;
- l) comunicare variazioni nella composizione del nucleo familiare;
- m) presentare annualmente domanda per l'accesso agli alloggi di edilizia abitativa pubblica provinciale, se in possesso dei requisiti, e accettare l'eventuale alloggio assegnato;
- n) accogliere nell'alloggio il funzionario dell'Azienda preposto a effettuare controlli sull'utilizzo dell'alloggio.

Art. 24.

Ospitalità di terzi negli alloggi

1. Il concessionario può ospitare temporaneamente nell'alloggio assegnato persone estranee al nucleo familiare alle seguenti condizioni. L'ospitalità dev'essere gratuita e può essere data a una determinata persona una sola volta all'anno. Nei casi di ospitalità fino a 15 (quindici) giorni il concessionario è tenuto a darne preliminarmente comunicazione all'Azienda, indicando le generalità delle persone che il concessionario intende accogliere, il tipo di relazione del concessionario con le stesse e la regolarità dell'immigrazione in caso di stranieri extra comunitari. Nei casi di ospitalità superiore a 15 (quindici) giorni va richiesta preliminarmente autorizzazione all'Azienda. Nella richiesta vanno indicate le generalità delle persone che il concessionario intende accogliere, con allegata copia di un documento di riconoscimento in corso di validità, il tipo di relazione del concessionario con le stesse, documenti che attestino la regolarità dell'immigrazione in caso di stranieri extra comunitari, la motivazione del soggiorno nell'alloggio, il periodo di ospitalità. Alla richiesta vanno allegate dichiarazioni delle persone che saranno ospitate attestanti la gratuità dell'ospitalità.

2. La durata dell'ospitalità di terzi non può eccedere i 3 (tre) mesi, fatti salve situazioni particolari che vanno debitamente motivate e documentate.
3. L'Azienda può negare l'autorizzazione all'ospitalità di persone estranee al nucleo familiare in caso di:
 - a) numero di persone da accogliere non compatibile con le dimensioni e la tipologia di alloggio;
 - b) mancata presentazione dei documenti di cui al comma 1.
4. Nel periodo di ospitalità di terzi non sono applicate variazioni di canone di concessione dell'alloggio. Sono addebitate eventuali spese di gestione computate in ragione nel numero di occupanti l'alloggio.

CAPO III – Soluzioni abitative temporanee

Art. 25.

Il Servizio emergenze abitative

1. Il “Progetto emergenze abitative” è un servizio di housing sociale istituito con Protocollo di intesa siglato dal Comune di Rovereto e dall'Azienda basato sulla concessione in uso di alloggi arredati come soluzione abitativa temporanea offerta a nuclei familiari anche monopersonali in stato di emergenza abitativa.
2. Il Progetto emergenze abitative è regolamentato dal Protocollo d'intesa richiamato dal comma 1. Per quanto non espressamente disciplinato dal Protocollo d'intesa trova applicazione il presente Regolamento.

Art. 26.

Il Servizio alloggio temporaneo

- Il “Servizio alloggio temporaneo” è un servizio di housing sociale istituito e gestito dall'Azienda, basato sulla concessione in uso di alloggi arredati o di posti letto in alloggio collettivo arredato come soluzione abitativa temporanea offerta a nuclei familiari anche monopersonali in situazione di bisogno abitativo transitorio.
- Le situazioni di bisogno abitativo transitorio che l'Azienda intende tutelare attraverso il servizio alloggio temporaneo, nell'ambito delle proprie finalità e attività istituzionali sono:
 - a) il bisogno abitativo transitorio di immigrati stranieri che stanno avviando un rapporto di lavoro subordinato con l'Azienda con la qualifica di infermiere o fisioterapista;
 - b) il bisogno di avvicinamento per prestare cure parentali e assistenza a un beneficiario dei servizi di housing sociale o a un utente dei servizi socio-sanitari e socio-assistenziali dell'Azienda che presentano particolari e documentate situazioni di bisogno.
- 3. Le domande di ammissione al servizio possono essere presentate in qualsiasi momento al Direttore e vengono dallo stesso valutate ed eventualmente accolte nei limiti della disponibilità di alloggi rispondenti al bisogno abitativo dedicabili a questo servizio. In caso di domande superiori agli alloggi o posti letto disponibili prevalgono le domande di cui al comma 2 lettera a) sulle domande di cui al comma 2 lettera b) e a parità di requisito prevale la data di presentazione della domanda.

Sede legale e amministrativa: Via Vannetti, 6 – 38068 Rovereto (TN)

Codice Fiscale e Partita I. V. A. 02086700222

Tel. 0464 - 455000 - Fax 0464 – 455010

www.apspvannetti.it - e-mail: info@apspvannetti.it – pec: apspvannetti@pec.it

4. L'alloggio o il posto letto sono assegnati con concessione amministrativa di durata di norma non superiore a 6 (sei) mesi, eventualmente prorogabile su richiesta motivata, con applicazione del canone di concessione di cui all'art. 16 comma 5.
5. Per quanto non disposto dal presente articolo si applicano le norme previste per il Servizio Casa Vannetti.

TITOLO III

Gestione degli alloggi e norme di comportamento

Art. 27.

Modalità d'uso dell'immobile e sua riconsegna

1. Il presente Titolo si applica a tutti gli assegnatari a qualunque titolo di spazi appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile dell'Azienda, a partire dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte del Consiglio di amministrazione.

Art. 28.

Modalità d'uso dell'immobile e sua riconsegna

1. Il concessionario deve avere cura e provvedere alla conservazione e pulizia dell'alloggio assegnatogli, dei relativi accessori e pertinenze. Egli è tenuto a servirsene esclusivamente per l'uso indicato nel provvedimento di concessione osservando scrupolosamente la disciplina regolamentare e legale.
2. Il concessionario deve consentire l'ispezione dell'alloggio e delle relative pertinenze per il controllo del rispetto di tutte le norme del presente Regolamento, esercitato dal personale incaricato dall'Azienda.
3. Al momento della riconsegna, il concessionario deve restituire l'immobile assegnatogli e l'eventuale arredo in dotazione dello stesso nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, in particolare, in buone condizioni manutentive e privo di vizi che ne diminuiscano l'idoneità, salvo il normale deperimento d'uso. A tal fine, fa fede il verbale di consegna sottoscritto in contraddittorio tra le parti di cui all'art. 15, comma 7.
4. Il concessionario deve riconsegnare l'immobile totalmente sgombero da cose e persone, completamente ritinteggiato a perfetta regola d'arte. In caso siano riscontrati danni, deterioramenti o manchevolezze, il costo di ripristino sarà addebitato al concessionario.

Art. 29.

Riparazioni ordinarie e straordinarie

1. Il concessionario è tenuto a tollerare i disagi conseguenti a eventuali interventi di manutenzione straordinaria attivati dall'Azienda e a permettere il libero accesso all'alloggio al personale addetto ai lavori.
2. Il concessionario è direttamente obbligato a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle piccole riparazioni conseguenti ai deterioramenti prodotti dall'uso. In via esemplificativa e non esaustiva, rientrano in tale specie le seguenti incombenze:
 - a) corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita) e dei rilevatori delle fughe di gas;

- b) adeguata manutenzione della caldaia individuale a gas, con pulizia e prova fumi, da compiersi, anche tramite l'Azienda, da ditte abilitate. Tutti gli interventi di manutenzione, ivi compresa la sostituzione di componenti, sono a carico del concessionario, esclusa la sostituzione completa delle apparecchiature che risultino irrimediabilmente compromesse, effettuata a carico dell'Azienda. Qualora però si rendesse necessaria la sostituzione dell'apparecchiatura a causa di accertati deterioramenti dovuti ad un uso anomalo o ad una carente manutenzione, le relative spese resteranno ad esclusivo carico del concessionario;
 - c) mantenimento del libero passaggio di aria dai fori di aerazione dei locali;
 - d) esecuzione della pulizia dei camini dell'alloggio almeno ogni dodici mesi da parte di personale abilitato ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 20 agosto 1954, n. 24;
 - e) riparazione e sostituzione della rubinetteria, dei sifoni e raccordi, disotturazione, spurgo e pulizia delle tubazioni di scarico;
 - f) riparazione infissi, compresa la sostituzione di serrature, maniglie, vetri.
3. L'Azienda si riserva, comunque, la facoltà di surrogarsi al concessionario negligente, eseguendo le riparazioni di spettanza dello stesso, con diritto di rivalsa dei costi sostenuti nei suoi confronti.
4. Quando l'immobile abbisogna di riparazioni urgenti che non siano a carico del concessionario, quest'ultimo è tenuto a darne tempestivo avviso all'Azienda. Per guasti verificatisi a seguito di mancata o ritardata denuncia, la responsabilità del danno ricade sul concessionario negligente.

Art. 30.

Spese di gestione ordinarie

1. Le spese di gestione sono ripartite e addebitate dall'Azienda in ragione delle caratteristiche proprie di ciascun edificio di proprietà dell'Azienda in conformità ai criteri specificati con determinazione del Direttore riferiti all'uso e/o al godimento del bene o servizio da parte del concessionario.
2. Per gli alloggi situati in edifici multiproprietari, vanno applicati i relativi regolamenti condominiali.

Art. 31.

Responsabilità

1. Il concessionario è responsabile per sé e per i propri familiari per danni o deterioramenti arrecati a persone o cose, dovuti a negligenza, imperizia, incuria, a uso non corretto dell'immobile o comunque a fatti a lui imputabili durante il periodo di concessione.
2. Il concessionario è responsabile di danni, perdite o deterioramenti, se derivati da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile. La responsabilità del concessionario sorge anche se i danni sono causati da persone che egli ha ammesso temporaneamente all'uso e al godimento dell'immobile stesso.
3. Nel caso in cui il concessionario disponga di copertura assicurativa per tali rischi, egli, tuttavia, resta direttamente obbligato per l'eventuale eccedenza del danno.
4. Tutti i concessionari sono tenuti a segnalare all'Azienda comportamenti difformi al presente Regolamento.

Art. 32.
Norme di comportamento

1. E' dovere del concessionario:

- a) osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato e di vivibilità;
- b) mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- c) tenere un comportamento tale da non arrecare disturbo al vicinato;
- d) rispettare la quiete del caseggiato, specialmente nelle ore notturne (ossia dalle ore 22:00 alle ore 8:00) e del primo pomeriggio (ossia dalle ore 13:00 alle ore 15:00), comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia, assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atte ad evitare disturbi, in particolare rumori molesti;
- e) sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo od affidati;
- f) avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato (cortili, piazzali, marciapiedi, viali, ecc.), non alterandone la destinazione;
- g) contribuire alla conservazione e cura delle aree a verde (siepi, piantagioni, aiuole, ecc.) mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni della maggioranza degli aventi diritto all'uso di tali spazi. In difetto di decisione della maggioranza o quand'anche l'Azienda riscontri una non corretta conservazione e cura, potrà, previa diffida, surrogarsi all'utenza, ed eseguire i necessari interventi, esercitando rivalsa dei relativi costi nei confronti degli utenti obbligati;
- h) provvedere alla cura e normale manutenzione della superficie scoperta eventualmente attribuita in suo uso e godimento con carattere di esclusività;
- i) adottare le cautele necessarie al fine di evitare furti, incendi o altri pericoli per sé e per gli altri;
- j) richiudere il portone di accesso all'edificio e della propria abitazione;
- k) provvedere ad una regolare ed idonea pulizia delle scale e dei pianerottoli, nonché del cortile, mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni ed ai turni stabiliti dalla maggioranza degli aventi diritto all'uso. In difetto di decisione della maggioranza degli inquilini, o quand'anche l'Azienda, riscontri carenza di pulizia, previa diffida, potrà, a sua insindacabile discrezione, provvedere direttamente, rivalendosi delle relative spese;
- l) raccogliere e versare le immondizie negli appostiti contenitori, provvedendo alla corretta differenziazione dei rifiuti secondo le disposizioni in materia.

2. Al concessionario è fatto divieto di:

- a) apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni, quali: modifiche all'estetica delle facciate, agli impianti, posa di tende parasole, ecc., salva preventiva autorizzazione da parte dell'Azienda. E' onere del concessionario acquisire eventuali autorizzazioni o concessioni di competenza di altre autorità. L'Azienda si riserva la facoltà di revocare in ogni tempo, motivatamente,

l'autorizzazione e per l'effetto il concessionario è tenuto al ripristino dello stato originario delle cose e dei luoghi;

- b) alterare la destinazione d'uso dell'alloggio, delle aree di pertinenza e delle parti comuni;
- c) esporre biancheria od indumenti sulle ringhiere delle scale e altre parti comuni, o esternamente alle finestre ed ai poggiali;
- d) porre vasi di fiori privi di adeguato ancoraggio e protezione. In particolare, i vasi devono essere muniti di vaschetta per evitare lo stillicidio. Resta inteso che l'assegnatario è responsabile ai sensi del precedente art. 31 cui si rinvia;
- e) detenere in alloggi, cantine, soffitte e parti comuni sostanze infiammabili o comunque pericolose. Qualora il concessionario debba utilizzare combustibili non forniti in rete, il quantitativo da tenersi nell'alloggio o locali accessori non può essere superiore alla normale scorta d'uso e, ad ogni modo, la conservazione deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme nel campo della sicurezza, a salvaguardia dell'incolumità personale di sé e di terzi;
- f) utilizzare l'alloggio, il garage, le cantine, le soffitte e le parti comuni, per lo svolgimento di attività artigianali di qualsiasi tipo (quali: officina, falegnameria ecc..), anche se svolte in via temporanea e saltuaria. Le attività hobbistiche sono consentite, sempreché vengano assunte tutte le misure e le cautele idonee ad evitare disturbi, danni, disagi, pericoli e rispettate le norme nel campo della sicurezza a salvaguardia dell'incolumità personale di sé e di terzi. Non sono considerate hobbistiche le attività svolte dietro compenso. Resta inteso che l'assegnatario è responsabile ai sensi del precedente art. 31 cui si rinvia;
- g) compiere, nell'ambito della proprietà dell'Azienda, qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e simili altre propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. A titolo esemplificativo, ricadono in tali vietate attività:
 - i. lo spaccare la legna all'interno dei locali;
 - ii. il battere tappeti dalle finestre dai poggiali, dai ripiani delle scale;
 - iii. l'utilizzo di elettrodomestici rumorosi (quali: lavatrice, lavastoviglie, aspirapolvere, lucidatrice ecc..) nella fascia oraria notturna, ossia tra le ore 22:00 e le ore 8:00.

L'uso di apparecchi radiofonici e televisivi è consentito, purché vengano adottate le misure idonee ad evitare disturbi ai coinquilini; in particolare, nelle ore di rispetto della quiete di cui alla lettera d) del primo comma del presente articolo, il volume deve essere adeguatamente contenuto in maniera da consentire il riposo.

L'uso di strumenti musicali, fatte salve eventuali norme più restrittive, non può superare le tre ore giornaliere e comunque non è consentito nelle ore del primo pomeriggio e notturne (ossia dalle ore 13:00 alle ore 15:00 e dalle ore 22:00 alle ore 8:00);

- h) svolgere qualsiasi tipo di attività, che - per sua natura o per natura dei mezzi adoperati - possa compromettere l'incolumità e la salubrità dei luoghi;
- i) depositare, negli spazi comuni, mobili, materiali vari o rifiuti di qualsiasi genere ed altre cose. Tuttavia, in tali spazi, è eccezionalmente tollerata, previa autorizzazione dell'Azienda, la presenza di materiali, attrezzature od altre cose che si renda necessaria per l'esecuzione di lavori manutentivi all'alloggio;

- j) usare gli spazi comuni in modo improprio o in contrasto con l'apposita segnaletica. In particolare, è vietato:
 - I. il lavaggio di veicoli;
 - II. gettare oggetti dalle finestre e balconi e cose o sostanze otturanti negli scarichi.
- 3. Il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo costituisce, a tutti gli effetti, inadempimento grave alle condizioni di concessione e può creare il presupposto per la decadenza della stessa concessione ai sensi dell'art. 20, comma 1, lettera h).

Art. 33. Custodia degli animali

- 1. Il concessionario può detenere all'interno dell'alloggio animali d'affezione purché non pericolosi.
- 2. Il concessionario è sempre tenuto a garantire, in relazione sia alle dimensioni e dotazioni dell'alloggio e sia alla consistenza ed esigenze del nucleo abitante, la conservazione dell'igiene degli ambienti e delle condizioni di vivibilità dell'intero caseggiato.
- 3. L'Azienda si riserva di accertare, in ogni momento, le condizioni di igiene e vivibilità; qualora venissero accertate carenze sotto detti aspetti il concessionario è tenuto a ripristinare immediatamente la situazione di normalità.
- 4. È dovere del concessionario vigilare i propri animali ed adottare tutte le misure idonee affinché non abbiano ad arrecare molestie o danni a persone o cose. Il concessionario, in quanto detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche se l'animale stesso fosse smarrito o fuggito.
- 5. Sulle parti comuni il detentore di animale/i è tenuto a:
 - a) custodirlo/i e ad assumere con diligenza le più opportune misure di cautela, nonché a rispettare le norme dell'igiene;
 - b) provvedere, immediatamente, ad eliminare le eventuali lordure, ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene. I cani, in particolare, non possono mai essere lasciati sciolti, ma devono essere condotti al guinzaglio da persona idonea ed in condizioni di trattenerli validamente. Se non sono di piccola taglia o comunque se sono di indole mordace, devono, inoltre, essere muniti di museruola, adatta al tipo e alla razza di appartenenza e tale da impedire di mordere.
- 6. Il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo costituisce, a tutti gli effetti, inadempimento grave alle condizioni di concessione e può creare il presupposto per la decadenza della stessa concessione ai sensi dell'art. 20, comma 1, punto h).

Art. 34. Installazione e manutenzione delle antenne

- 1. Fermo restando le disposizioni contenute nei Regolamenti comunali, ciascun concessionario, prima di dar corso all'installazione di impianti destinati alla ricezione dei servizi di radiodiffusione (antenne TV, CB, paraboliche), deve chiedere autorizzazione all'Azienda la quale individuerà la collocazione più idonea al fine di evitare che l'impianto:
 - a) possa arrecare danno alla proprietà o ledere il diritto di altri inquilini;

- b) impedisca, in alcun modo, il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, (in particolare esso non deve avere un ingombro eccessivo);
- c) alteri il decoro architettonico dell'edificio.

Il concessionario è tenuto ad uniformarsi alle disposizioni e/o direttive che gli verranno impartite dall'Azienda per detti fini, e l'installazione dovrà venire eseguita a perfetta regola d'arte nel rispetto delle norme vigenti, avvalendosi di ditta abilitata che rilascerà apposita dichiarazione di conformità (in particolare dovrà venire garantita l'assenza di interferenze con i servizi di radiodiffusione pubblica). È inoltre onere del concessionario acquisire in precedenza le autorizzazioni o concessioni di competenza di altre autorità eventualmente prescritte dalla normativa in materia.

- 2. Il concessionario resta, comunque, responsabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1588 del Codice civile per eventuali danni che venissero arrecati, anche successivamente alla messa in opera, alla proprietà dell'Azienda.
- 3. L'Azienda si riserva il diritto di rimuovere eventuali antenne che fossero state installate in assenza di preventiva autorizzazione, qualora il concessionario non provveda alla rimozione entro il termine prenotato con apposita diffida. L'Azienda eserciterà, in seguito, rivalsa nei confronti del concessionario, delle spese sostenute per la rimozione.
- 4. Qualora per l'esecuzione d'interventi manutentivi, si renda necessario rimuovere l'antenna, il concessionario, su semplice richiesta è tenuto a provvedervi tempestivamente a proprie spese e cura. Ultimati i lavori quest'ultimo potrà ripristinare l'impianto.
- 5. Al termine della concessione, il concessionario dovrà provvedere alla rimozione delle apparecchiature di ricezione e al ripristino dello stato delle cose e dei luoghi preesistenti alla messa in opera, salvo diritto dell'Azienda di ritenere l'addizione.

Art. 35.

Norme per l'uso degli ascensori

- 1. Nell'uso degli impianti devono essere osservate le seguenti disposizioni:
 - a) a norma dell'art. 17 del D.P.R. 30 aprile 1999, n.199, è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12 non accompagnati da persone di età più elevata;
 - b) gli ascensori installati negli edifici dell'Azienda sono classificati di categoria A e quindi sono destinati al trasporto di persone. Nella cabina di tali impianti possono essere trasportate esclusivamente cose non ingombranti di uso comune nonché animali domestici, purché nei limiti di portata e accessibilità previsti dalle norme di ciascun impianto;
 - c) le chiavi del locale macchine devono essere custodite da uno o più inquilini dello stabile scelti tra quelli più facilmente reperibili. Sulla porta del locale macchine devono essere indicati i nominativi dei depositari e la loro reperibilità.
- 2. Fatta salva eventuale responsabilità solidale ai sensi degli artt. 2051 e 2055 del Codice civile, l'assegnatario risponde di tutti i danni e deterioramenti cagionati all'impianto, qualora non provi che siano dovuti a fatto a lui non imputabile. Egli risponde pure dei danni cagionati da persone che egli abbia ammesso anche temporaneamente, all'uso e al godimento dell'immobile.
- 3. Non è ammessa l'installazione di apparecchiature di sollevamento non autorizzate.

Art. 36.

Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari

1. Nei confronti del concessionario che sia incorso in grave/i violazione/i delle norme del presente Regolamento l'Azienda:
 - a) invia nota raccomandata con ricevuta di ritorno contestando la/e violazione/i;
 - b) esamina eventuali controdeduzioni che fossero presentate dal concessionario entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ricevimento della predetta nota;
 - c) archivia la pratica in caso di accoglimento delle stesse;
 - d) procede, in caso di mancato accoglimento o in assenza di controdeduzioni od anche in presenza di ulteriore/i violazione/i, a diffidare l'interessato ad osservare le disposizioni stesse prenotando un congruo termine;
 - e) in difetto, trova applicazione quanto previsto dall'art. 20, comma 1, punto h).

Art. 37.

Denunce e segnalazioni

1. Eventuali lamentele o segnalazioni da parte di un concessionario, nei confronti di altro/i concessionario/i, in ordine a violazioni del presente Regolamento, devono essere obbligatoriamente inoltrate all'Azienda in forma scritta, debitamente firmate e possibilmente comprovate da valida documentazione a supporto. Eventuali segnalazioni verbali o anonime non necessariamente produrranno azioni da parte dell'Azienda.

Art. 38.

Alloggi in edifici multiproprietari

1. Nei casi in cui l'alloggio concesso in uso sia parte di un edificio multiproprietario, sono applicati i regolamenti condominiali relativi all'edificio qualora presenti. Per le materie non disciplinate da regolamenti condominiali trova applicazione il presente Regolamento.

TITOLO IV

disposizioni transitorie finali

Art. 39.

Abrogazione del precedente regolamento

1. Il Regolamento delle affittanze, approvato con Decreto Commissariale n. 14 di data 21 ottobre 2008 è abrogato con l'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 40.

Norma transitoria per la gestione dei rapporti con i locatari

1. L'Azienda comunica ai titolari di contratto di locazione di alloggio vigente al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento la rinuncia al rinnovo, ai sensi dell'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Art. 41

Servizio di housing sociale "Alloggi a canone ribassato"

1. Gli alloggi risanati con contributo provinciale a valere sull'art. 44 commi 5bis e 5ter della legge provinciale n. 21/1992, sulla base dei Criteri attuativi stabiliti dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1722 di data 8 agosto 2012, sono soggetti ai vincoli previsti dagli stessi Criteri. Detti alloggi devono pertanto essere locati con contratto di locazione di 4 anni rinnovabile di ulteriori 4 anni, ai sensi della legge n. 431/1998, con applicazione di un canone mensile di importo non superiore al 70% del canone di mercato stabilito dalla Giunta provinciale.
2. Fatto salvo quanto disposto in via transitoria dall'art. 42, gli alloggi di cui al comma 1 sono assegnati all'intestatario di un nucleo familiare in possesso dei seguenti requisiti al momento della presentazione della domanda e della sottoscrizione del contratto di locazione:
 - j) indicatore della condizione economico patrimoniale del nucleo familiare (ICEF) per l'edilizia abitativa agevolata inferiore o uguale al valore massimo previsto dai Criteri attuativi;
 - k) assenza di titolarità, riconducibile per intero in capo ai componenti del nucleo familiare e con riferimento al triennio antecedente la data di pubblicazione dell'avviso di cui al comma 4, di un diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su un alloggio adeguato, così come definito all'art. 2 comma 3 del Decreto del Presidente della Provincia 12 dicembre 2011 n. 17-75/Leg., ad eccezione del caso che il titolo di disponibilità dell'alloggio sia cessato a seguito di esecuzione immobiliare;
 - l) non aver subito sfratti esecutivi promossi per morosità o inadempienze contrattuali nei due anni antecedenti quello nel quale viene presentata la domanda;
 - m) non essere insolvente a qualunque titolo;
 - n) possesso di cittadinanza italiana o di altro Stato dell'Unione Europea da parte dei soggetti richiedente oppure in caso di richiedente straniero con cittadinanza di paesi non appartenenti all'Unione Europea, condizione di immigrato regolare ai sensi del Decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 e ss. mm.;
 - o) residenza anagrafica del soggetto richiedente nel comune di Rovereto o in uno dei comuni della Comunità della Vallagarina da almeno tre anni in via continuativa dalla data di presentazione della domanda;
 - p) dimostrazione della sussistenza di un flusso di reddito atto ad assicurare la capacità del nucleo familiare di sostenere regolarmente il canone di concessione e le spese di gestione;
 - q) rispondenza del nucleo familiare del richiedente ad uno dei seguenti tipi di nucleo:
 - V. nuclei monogenitoriali con presenza di uno o più figli di cui almeno uno minore o in età lavorativa invalido almeno al 75%;
 - VI. nuclei già costituiti o costituendi composti da una coppia o da adulti di cui almeno uno genitore con presenza di uno o più figli di cui almeno uno minore o in età lavorativa invalido almeno al 75%;
 - VII. nuclei monopersonali di persone di età inferiore a 30 anni, anche in via di formazione conseguente all'assegnazione di un alloggio, o di età superiore a 65 anni o di persone con invalidità di almeno il 75%;

- VIII. nuclei costituiti o costituendi formati da una coppia nella quale entrambi i componenti abbiano età inferiore a 30 anni.
3. Il contratto di locazione avrà durata quadriennale, rinnovabile per ulteriori quattro anni. Al termine del contratto si potrà procedere a un rinnovo dello stesso previa verifica del possesso dei requisiti stabiliti dal comma 2. Per documentate esigenze familiari il locatario può richiedere un rinnovo contrattuale con assegnazione di un diverso e più confacente alloggio risanato disponibile. Il cambio di alloggio può essere disposto con provvedimento del Direttore, valutate le motivazioni del richiedente e l'interesse dell'Azienda all'utilizzo ottimale del patrimonio immobiliare, a condizione che l'alloggio non sia già stato ricompreso in un avviso pubblico di cui al comma 4 la cui graduatoria sia ancora vigente.
 4. Ai fini dell'assegnazione degli alloggi risanati disponibili, il Consiglio di amministrazione approva un avviso pubblico di offerta di alloggi a canone ribassato, con la relativa modulistica. L'avviso specifica le norme stabilite dal presente articolo e indica: gli alloggi risanati offerti, eventualmente classificati per tipologia e dimensioni, le condizioni di locazione, i requisiti per la presentazione delle domande, i criteri di valutazione delle domande, le modalità di formalizzazione dei risultati della valutazione, le modalità di assegnazione degli alloggi. Le fasi del procedimento successive all'approvazione dell'avviso pubblico e i conseguenti atti e provvedimenti competono al Direttore.
 5. Le graduatorie risultanti dal procedimento di cui al comma precedente hanno una durata di tre anni. In caso di rinuncia dell'alloggio proposto o di mancata conferma dell'interesse alla locazione dello stesso entro il termine previsto, la domanda presentata dal richiedente decade. Ai richiedenti in posizione utile in graduatoria può essere proposto un alloggio resosi disponibile dopo la pubblicazione della graduatoria; in questo caso non si applica il secondo periodo del presente comma.
 6. Il canone di locazione applicato è pari al canone di mercato stabilito con deliberazione della Giunta provinciale vigente al momento della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui al comma 4, ridotto del 30%. Il canone sarà adeguato annualmente secondo l'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.
 7. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le norme del presente Regolamento se compatibili e le disposizioni di legge concernenti la locazione di alloggi.
 8. Il Consiglio di amministrazione può destinare alloggi diversi da quelli di cui al comma 1 al servizio "Alloggi a canone ribassato" come disciplinato dal presente articolo, tenendo conto nella determinazione del relativo canone che il vincolo per la sua quantificazione stabilito dal comma 1 non si applica e che il servizio di housing sociale offerto assegnando detti alloggi non preclude al locatario la possibilità di accesso al contributo sul canone di locazione previsto dalle norme provinciali in materia di politica della casa.

Art. 41-bis

Alloggio a canone ribassato: possibilità di rinnovo del contratto di locazione alla scadenza del contratto già rinnovato

1. Alla scadenza del contratto quadriennale di locazione già precedentemente rinnovato, stipulato con un locatario di alloggio a canone ribassato, l'Azienda comunica allo stesso la rinuncia al rinnovo del contratto, entro i termini e con la procedura prevista dall'art. 2 della legge n. 438/1998.
2. Nel caso in cui:

1. nell'ultimo biennio di locazione non si siano verificate situazioni debitorie riferite al canone e alle spese condominiali per un importo superiore al valore economico di tre mesi di canone e non sussista alcuna morosità al momento dell'invio della comunicazione di cui al primo capoverso;
2. nell'ultimo biennio di locazione non siano stati contestati al locatario comportamenti contrari ai regolamenti condominiali o alle norme stabilite dal Titolo III del presente Regolamento;
3. nel nucleo familiare anagrafico sia presente un minore o un nascituro o un invalido con percentuale di invalidità certificata uguale o superiore al 74%;
3. l'Azienda comunica al locatario contestualmente con la comunicazione di cui al primo capoverso la propria disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione.
4. Condizioni per la stipula di un nuovo contratto di locazione sono:
 - a. che il locatario abbia i requisiti per l'accesso al servizio alloggi a canone ribassato;
 - b. che il locatario presenti all'Azienda, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione una nuova domanda di concessione di alloggio a canone ribassato.
5. L'Azienda concede in uso al richiedente il medesimo alloggio o altro alloggio, se richiesto e disponibile, con priorità rispetto alle graduatorie vigenti per l'assegnazione di alloggi. L'importo iniziale del canone è pari a quello del contratto in scadenza, fatta salva nuova rivalutazione calcolata applicando i criteri previsti per gli alloggi a canone ribassato.

Art. 42

Norma transitoria per la gestione dei rapporti con nuclei familiari occupanti alloggi interessati dai lavori di risanamento soggetti ai Criteri attuativi della legge provinciale n. 21/1992, approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1722 di data 8 agosto 2012.

1. Gli alloggi risanati con contributo provinciale a valere sull'art. 44 commi 5bis e 5ter della legge provinciale n. 21/1992, sulla base dei Criteri attuativi stabiliti dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1722 di data 8 agosto 2012, sono soggetti ai vincoli previsti dagli stessi Criteri. Detti alloggi sono locati con contratto di locazione di 4 anni rinnovabile di ulteriori 4 anni, ai sensi della legge n. 431/1998, con applicazione di un canone mensile di importo non superiore al 70% del canone di mercato così come stabilito dalla Giunta provinciale.
2. Il Direttore è autorizzato a stipulare per conto dell'A.p.s.p. C. Vannetti un preaccordo con gli assegnatari di alloggi che saranno risanati, che possiedano un titolo di godimento dell'alloggio che abbia termine dopo la conclusione programmata dei lavori dello stesso alloggio e siano altresì in possesso dei requisiti per l'accesso agli alloggi risanati previsti dai Criteri attuativi di cui al comma precedente, che preveda:
 - la risoluzione consensuale del vigente titolo di assegnazione dell'alloggio, con liberatoria da qualsiasi pretesa verso l'A.p.s.p. C. Vannetti, che avrà efficacia dalla data di inizio del nuovo contratto di locazione di cui al punto seguente;
 - l'impegno a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione per lo stesso o per altro alloggio, di durata quadriennale rinnovabile, con canone pari al 70% del canone di mercato stabilito dalla Giunta provinciale;

Sede legale e amministrativa: Via Vannetti, 6 – 38068 Rovereto (TN)

Codice Fiscale e Partita I. V. A. 02086700222

Tel. 0464 - 455000 - Fax 0464 – 455010

www.apspvannetti.it - e-mail: info@apspvannetti.it – pec: apspvannetti@pec.it

- l'impegno dell'assegnatario al pagamento di eventuali morosità all'A.p.s.p. C. Vannetti o all'amministratore condominiale prima della sottoscrizione del contratto di cui al punto precedente;
 - l'impegno a liberare l'alloggio da risanare, entro la data che sarà indicata dall'Azienda con un mese di preavviso, con esonero dall'obbligo di tinteggiatura delle pareti, traslocando o definitivamente in altro alloggio già risanato o, in alternativa, temporaneamente in altro alloggio da risanare, per il tempo necessario per il risanamento del proprio alloggio, nel quale rientrare a lavori ultimati.
3. Il Direttore, verificate le condizioni previste dal preaccordo di cui al comma precedente, assegna con propria determinazione ai sottoscrittori del preaccordo l'alloggio risanato concordato, stabilendone il canone, e sottoscrive il conseguente contratto di locazione con presa d'atto della risoluzione consensuale del precedente titolo di godimento dell'alloggio. Il contratto di locazione rinvia per quanto non disciplinato dalla legge n. 431/1998 al Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare e dei servizi di housing sociale.
4. Il Direttore è autorizzato a individuare, di concerto e con il consenso del Presidente e del Vicepresidente, e a formalizzare con proprio provvedimento eventuali soluzioni transattive alternative a quella indicata al comma 2, nei casi di impraticabilità della stessa o nei casi di nuclei familiari non in possesso dei requisiti di ammissione agli alloggi risanati previsti dai Criteri attuativi richiamati al comma 1.

Art. 43

Norma transitoria applicabile agli utenti del Progetto Autonomia Abitativa concessionari di alloggi di proprietà dell'Azienda alla data 1° gennaio 2023.

1. Agli utenti del Progetto Autonomia Abitativa, disciplinato dal Protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Rovereto e Azienda in data 27 luglio 2017, concessionari in data 1° gennaio 2023 di alloggio di proprietà dell'Azienda, si applicano le disposizioni del presente articolo.
2. Agli utenti per i quali sia stata verificata la regolarità nei pagamenti del canone e delle spese è offerta la possibilità di diventare utenti del servizio di housing sociale "Alloggi a canone ribassato", disciplinato dall'art. 41, con assegnazione dell'alloggio già occupato il 1° gennaio 2023 o di altro alloggio disponibile destinato al medesimo servizio, qualora l'utente sia in possesso dei requisiti richiesti per la sua assegnazione, con priorità rispetto alle graduatorie vigenti per l'accesso allo stesso servizio.
3. Agli utenti per i quali non trovi applicazione il comma precedente e per i quali sia stata verificata la regolarità nei pagamenti del canone e delle spese può essere concessa su loro richiesta una proroga della concessione di uso dell'alloggio occupato al 1° gennaio 2023 per un periodo massimo di sei mesi.

ALLEGATI

Allegato 1 Tipologia alloggi

Tabella 1

Categorie	Definizione	Tipo alloggio	Superficie utile S (mq)	n. vani V
Categoria A	Piccolo	Monolocale	$S \leq 45$	$1,5 < V < 3,5$
		Bilocale		
Categoria B	Medio	Trilocale	$45 < S \leq 70$	$3,5 < V < 4,5$
		Plurilocale		
Categoria C	Grande	Plurilocale	$S > 70$	$V > 4,5$

Allegato 2 Soluzione abitativa

Tabella 2

Alloggi	N. persone		NOTE
	n min	n max	
Categoria A	1	2	Nuclei familiari con 1 componente o 2 componenti in base alle dimensioni e numero di vani dell'alloggio, con esclusione del nucleo monogenitoriale con minore di età superiore a 8 anni al momento della domanda, al quale viene proposto un alloggio di Categoria B.
Categoria B	3	5	
Categoria C	> 5		Alloggio utilizzabile anche come alloggio collettivo o per 2 nuclei familiari coabitanti.

Allegato 3
Criteri di valutazione delle domande

1. ALLOGGI DI CATEGORIA A

- a) Priorità per tipologia di nucleo familiare:
- I. Nucleo monogenitoriale con un minore di età inferiore a 8 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio.
 - II. Nucleo monopersonale costituito da giovani di età inferiore a 30 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio.
 - III. Nucleo monopersonale costituito da persona con invalidità di almeno il 75%.
 - IV. Nucleo monopersonale costituito da persona anziana di 65 anni e oltre.
 - V. Nucleo costituito da coppie di giovani.
- b) Punteggi per la valutazione delle domande presentate da nuclei monogenitoriali con un minore di età inferiore a 8 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio:
- I. presenza di invalidità del genitore o disabilità del figlio: punti da 0 a 2 in relazione all'intensità della disabilità o invalidità per ogni componente del nucleo che presenti invalidità o disabilità;
 - II. carenze della rete familiare di supporto: punti da 0 a 2 in relazione alla carenza o inadeguatezza delle relazioni familiari;
 - III. presa in carico del genitore o del nucleo da parte dei servizi sociali e/o sanitari: punti da 0 a 2 in relazione alla fragilità del nucleo;
 - IV. disagio abitativo: punti da 0 a 2 in relazione all'assenza o carenza di soluzioni abitative alternative e/o inadeguatezza delle soluzioni abitative precedenti sul piano igienico sanitario o socio-relazionale;
 - V. cittadinanza non italiana del genitore: punti 1.
- c) Punteggi per la valutazione delle domande presentate da nucleo costituito da un giovane di età inferiore a 30 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio:
- I. età di richiedente: punti 2 in caso di età inferiore a 25 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio;
 - II. invalidità del richiedente: punti da 0 a 2 in base alla gravità;
 - III. carenze della rete familiare di supporto: punti da 0 a 2 in relazione alla carenza o inadeguatezza delle relazioni familiari;
 - IV. presa in carico del nucleo da parte dei servizi sociali e/o sanitari: punti da 0 a 2 in relazione alla fragilità del nucleo;
 - V. disagio abitativo: punti da 0 a 2 in relazione all'assenza o carenza di soluzioni abitative alternative e/o inadeguatezza delle soluzioni abitative precedenti sul piano igienico sanitario o socio-relazionale;
 - VI. appartenenza del richiedente ad un nucleo familiare con i genitori o figure assimilabili sul piano educativo: punti 2;

- VII. genitore di minori: punti 1.
- d) Punteggi per la valutazione delle domande presentate da nuclei monopersonali costituiti da persona con invalidità di almeno il 75%:
- I. età di richiedente: punti 2 in caso di età inferiore a 40 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio;
 - II. carenze della rete familiare di supporto: punti da 0 a 2 in relazione alla carenza o inadeguatezza delle relazioni familiari;
 - III. presa in carico del nucleo da parte dei servizi sociali e/o sanitari: punti da 0 a 2 in relazione alla fragilità del nucleo;
 - IV. disagio abitativo: punti da 0 a 2 in relazione all'assenza o carenza di soluzioni abitative alternative e/o inadeguatezza delle soluzioni abitative precedenti sul piano igienico sanitario, dell'accessibilità o socio-relazionale.
- e) Punteggi per la valutazione delle domande presentate da nuclei monopersonali costituiti da persona anziana di 65 anni e oltre:
- I. età di richiedente: punti 2 in caso di età inferiore a 75 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio;
 - II. invalidità del richiedente: punti da 0 a 2 in base alla gravità;
 - III. carenze della rete familiare di supporto: punti da 0 a 2 in relazione alla carenza o inadeguatezza delle relazioni familiari;
 - IV. presa in carico del nucleo da parte dei servizi sociali e/o sanitari: punti da 0 a 2 in relazione alla fragilità del nucleo;
 - V. disagio abitativo: punti da 0 a 2 in relazione all'assenza o carenza di soluzioni abitative alternative e/o inadeguatezza delle soluzioni abitative precedenti sul piano igienico sanitario o socio-relazionale.
- f) Punteggi per la valutazione delle domande presentate da nuclei costituiti da coppie di giovani di età inferiore ai 30 anni:
- I. coppia che intende costituire un nuovo nucleo familiare: punti 2;
 - II. presenza di invalidità in uno o entrambi i componenti della coppia: punti da 0 a 2 in base alla gravità;
 - III. carenze della rete familiare di supporto: punti da 0 a 2 in relazione alla carenza o inadeguatezza delle relazioni familiari;
 - IV. presa in carico del nucleo da parte dei servizi sociali e/o sanitari: punti da 0 a 2 in relazione alla fragilità del nucleo;
 - V. disagio abitativo: punti da 0 a 2 in relazione all'assenza o carenza di soluzioni abitative alternative e/o inadeguatezza delle soluzioni abitative precedenti sul piano igienico sanitario o socio-relazionale.

2. ALLOGGI DI CATEGORIA B

- a) L'alloggio di Categoria B può ospitare adeguatamente nuclei familiari da 2 (due) a 5 (cinque) e viene offerto secondo il seguente ordine di priorità per tipologia di nucleo familiare:

- I. Nucleo monogenitoriale con un solo figlio minore di età superiore a 8 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio ovvero con numero di figli superiore a 1 (uno).
 - II. Nucleo con un numero di componenti inferiore o uguale a 5 (cinque) costituito da una coppia o da adulti di cui almeno uno genitore con presenza di uno i più figli di cui uno minore o in età lavorativa invalido almeno al 75%.
- b) Punteggi per la valutazione delle domande presentate da nuclei monogenitoriali con un solo figlio minore di età superiore a 8 anni alla data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio ovvero con numero di figli superiore a 1 (uno):
- I. presenza di invalidità del genitore o disabilità del figlio: punti da 0 a 2 in relazione all'intensità dell'invalidità o disabilità per ogni componente del nucleo che presenti invalidità o disabilità;
 - II. carenze della rete familiare di supporto: punti da 0 a 2 in relazione alla carenza o inadeguatezza delle relazioni familiari;
 - III. presa in carico del genitore o del nucleo da parte dei servizi sociali e/o sanitari: punti da 0 a 2 in relazione alla fragilità del nucleo;
 - IV. disagio abitativo: punti da 0 a 2 in relazione all'assenza o carenza di soluzioni abitative alternative e/o inadeguatezza delle soluzioni abitative precedenti sul piano igienico sanitario, dell'accessibilità o socio-relazionale;
 - V. cittadinanza non italiana del genitore: punti 1.
- c) Punteggi per la valutazione delle domande presentate da nuclei con un numero di componenti inferiore o uguale a 5 (cinque) costituito da una coppia o da adulti di cui almeno uno genitore con presenza di uno i più figli di cui uno minore o in età lavorativa invalido almeno al 75%:
- I. numero di figli: punti 1 per ogni figlio superiore a 1 (uno);
 - II. età dei figli: punti 1,5 per ogni figlio di età 0-6 anni punti 1 per ogni figlio di età 7-18;
 - III. presenza di invalidità o disabilità: punti da 0 a 2 in relazione all'intensità dell'invalidità o disabilità per ogni componente del nucleo che presenti invalidità o disabilità;
 - IV. presa in carico del nucleo da parte dei servizi sociali e/o sanitari: punti da 0 a 2 in relazione alla fragilità del nucleo;
 - V. disagio abitativo: punti da 0 a 2 in relazione all'assenza o carenza di soluzioni abitative alternative e/o inadeguatezza delle soluzioni abitative precedenti sul piano igienico sanitario, dell'accessibilità o socio-relazionale;
 - VI. cittadinanza non italiana di almeno 2 (due) componenti del nucleo: punti 1.

3. ALLOGGI DI CATEGORIA C

- a) Gli alloggi classificati nella Categoria C ospitano nuclei con numero di componenti uguale o maggiore di 6 (sei). Si applicano i criteri della Categoria B.

4. TABELLE RIASSUNTIVE

Tabella 3

PUNTEGGI ATTRIBUITI ALLE DOMANDE PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI CATEGORIA A				
Priorità	Tipologia di nucleo	Caratteristiche	Punteggi	Note
1	Nucleo monogenitoriale con 1 minore di età inferiore a 8 anni	Disabilità del figlio	da 0 a 2	in base all'intensità della disabilità
		Invalità del genitore	da 0 a 2	in base all'intensità della invalidità
		Carenza della rete familiare	da 0 a 2	in base al tipo di carenza
		Presa in carico da parte dei SST	da 0 a 2	in base alla fragilità
		Disagio abitativo	da 0 a 2	in base al disagio
		Genitore non italiano	1	
2	Nucleo monopersonale costituito da giovani di età inferiore a 30 anni	Età inferiore a 25 anni	2	
		Invalità	da 0 a 2	in base all'intensità della invalidità
		Carenza della rete familiare	da 0 a 2	in base al tipo di carenza
		Presa in carico da parte dei SST	da 0 a 2	in base alla fragilità
		Disagio abitativo	da 0 a 2	in base al disagio
		Volontà di indipendenza	2	distacco da altri nuclei
		Genitore di minori	1	
3	Nucleo monopersonale costituito da persona con invalidità $\geq 75\%$	Età inferiore a 40 anni	2	
		Carenza della rete familiare	da 0 a 2	in base al tipo di carenza
		Presa in carico da parte dei SST	da 0 a 2	in base alla fragilità
		Disagio abitativo	da 0 a 2	in base al disagio
4	Nuclei personali costituiti da persona anziana di età superiore ai 65 anni	Età inferiore a 75 anni	2	
		Invalità	da 0 a 2	in base all'intensità della invalidità
		Carenza della rete familiare	da 0 a 2	in base al tipo di carenza
		Presa in carico da parte dei SST	da 0 a 2	in base alla fragilità
		Disagio abitativo	da 0 a 2	
5	Nuclei costituiti da coppie di giovani di età inferiore ai 30 anni	Coppia costituenda	2	
		Invalità	da 0 a 2	in base all'intensità della invalidità
		Carenza della rete familiare	da 0 a 2	in base al tipo di carenza
		Presa in carico da parte dei SST	da 0 a 2	in base alla fragilità
		Disagio abitativo	da 0 a 2	in base al disagio

Tabella 4

PUNTEGGI ATTRIBUITI ALLE DOMANDE PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI CATEGORIA B E C				
Priorità	Tipologia di nucleo	Caratteristiche	Punteggi	Note
1	Nucleo monogenitoriale con figlio a carico di età superiore a 8 anni	Disabilità del figlio	da 0 a 2	in base all'intensità della disabilità
		Invaliderà del genitore	da 0 a 2	in base all'intensità della invalidità
		Carenza della rete familiare	da 0 a 2	in base al tipo di carenza
		Presa in carico da parte dei SST	da 0 a 2	in base alla fragilità
		Disagio abitativo	da 0 a 2	in base al disagio
		Genitore non italiano	1	
2	Nuclei composti da più componenti	Numero figli	1	per ogni figlio superiore a 1
		Età dei figli	1,5	per ogni figlio di età 0-6 anni
			1	per ogni figlio di età 7-18 anni
		Disabilità	da 0 a 2	in base all'intensità della disabilità
		Invaliderà	da 0 a 2	in base all'intensità della invalidità
		Presa in carico da parte dei SST	da 0 a 2	in base alla fragilità
		Disagio abitativo	da 0 a 2	in base al disagio
		Cittadinanza non italiana	1	se posseduta da almeno 2 componenti

5. DISPOSIZIONI COMUNI

- L'alloggio viene proposto al primo in posizione utile in graduatoria solo se l'alloggio disponibile soddisfa i requisiti sostanziali di accessibilità connessi alla tipologia di eventuale invalidità o disabilità che il richiedente presenta.
- In caso di parità di punteggio è data priorità ai nuclei residenti rispettivamente in:
 - Comune di Rovereto;
 - Comunità di Vallagarina;
 - in altri comuni.
- In subordine si considera la data di presentazione della domanda di ottenimento dell'alloggio, dando priorità alla domanda meno recente, tenendo conto delle domande già scadute e rinnovate senza soluzione di continuità.

Allegato 4

Criteri per la determinazione del canone agevolato di concessione¹

Tabella 5

% INCIDENZA SU CANONE ORDINARIO SU BASE ICEF	
ICEF	% incidenza
0,15	75
0,16	76
0,17	78
0,18	79
0,19	80
0,20	82
0,21	83
0,22	84
0,23	86
0,24	87
0,25	88
0,26	89
0,27	91
0,28	92
0,29	93
0,30	95
0,31	96
0,32	97
0,33	99
0,34	100
0,35	100
0,36	100
0,37	100
0,38	100
0,39	100

¹ Come modificato dal Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 3 dd. 12.01.2012