



**AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE
ARCA SUD SALENTO**

(già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



***AGENZIA REGIONALE PER LA
CASA E L'ABITARE
ARCA SUD SALENTO***



ARCA SUD SALENTO

(già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)

Direzione Generale e Uffici -	Via S. Trinchese n. 61/d Lecce
Ufficio Relazioni con il Pubblico	0832 372067
Centralino	0832 446111
Fax	0832 315034
Sito Internet	www.arcasudsalento.it
E-mail	info@arcasudsalento.it
PEC	info@cert.iacplecce.it

Accesso agli Uffici dell'Ente:

DIRETTORE GENERALE E DIRIGENTI

Lunedì dalle ore **10,00** alle ore **13,00**

UFFICIO RELAZIONI con il PUBBLICO

Da Lunedì a Venerdì dalle ore **9.00** alle ore **13.00**

Martedì dalle ore **15.30** alle ore **17.30**

UFFICI DELL'ENTE

L'accesso agli Uffici dell'Ente è consentito:

Lunedì e Venerdì	dalle ore 9.00 alle ore 13.00
Martedì	dalle ore 15.30 alle ore 17.30





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)

Amministratore Unico

Avv. Alberto Chiriaco

Ufficio di segreteria tel. 0832.446215

DIRIGENTI DEI SERVIZI

Direttore Generale

Avv. Sandra Zappatore

Dirigente del Servizio Progettazione

Ing. Enrico Albanese

Dirigente del Servizio Lavori

Ing. Enrico Albanese

Dirigente del Servizio Economico-Finanziario

Dr.ssa Daniela Macri

Dirigente del Servizio Amministrazione

Avv. Sandra Zappatore

PERSONALE RESPONSABILE DEGLI UFFICI





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)

SEGRETRIA GENERALE E PRESIDENZA - Funzionari in posizione di Staff

- *Dott. Francesco Panese*
- *Dott.ssa Maria Rita Petraroli*

CENTRO ELABORAZIONE DATI – Responsabile di Posizione Organizzativa

- *Dott. Daniele Torsello U.O.C. n. 2 —Gestione Rete Informatica”*

UFFICIO LEGALE

Avv. Mario Capilungo - Responsabile di Posizione Organizzativa

UFFICIO DEL PERSONALE

Rag. Antonio De Santis – Responsabile di Posizione Organizzativa

SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO – Responsabili di Posizione Organizzativa

- *Dr.ssa Maria Rita Petraroli U.O.C. n. 3 —Contabilità Finanziaria”*
- *Dott.ssa Mirella Campobasso U.O.C. n. 4 —Contabilità Economico Patrimoniale.”*

SERVIZIO AMMINISTRAZIONE – Responsabili di Posizione Organizzativa

- *Dott.ssa Roberta Esposito U.O.C n. 11 —Vendite - Contratti e Locazioni*
- *Rag. Cosimo Politi U.O.C. n. 6 —Condomini Autogestioni e Servizi”*

SERVIZIO PROGETTAZIONE – Responsabili di Posizione Organizzativa

- *Dr. Francesco Panese U.O.C. n. 7 —Aree Gare Appalti”*
- *Ing. Salvatore Candido U.O.C. n. 8 —Programmazione e Progettazione”*

SERVIZIO LAVORI – Responsabili di Posizione Organizzativa

- *Geom. Aldo Di Donfrancesco U.O.C. n. 9 —Nuove Costruzioni e Recupero”*
- *Ing. Giovanni Mattei U.O.C. n. 10 —Manutenzione Ordinaria e Impianti”*



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)

Carta dei Servizi

dell'Arca Sud Salento





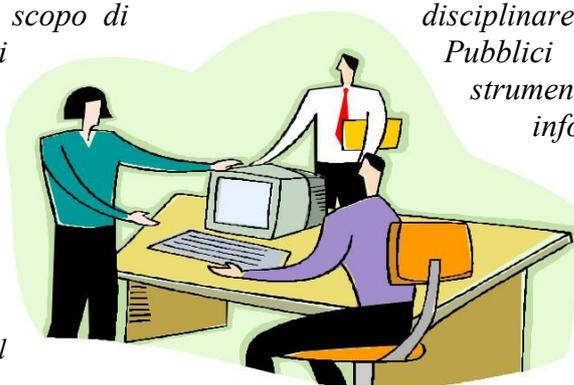
ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



AMMINISTRAZIONE

La Carta dei Servizi ha lo scopo di disciplinare i rapporti tra Enti erogatori di Servizi Pubblici e Cittadini. Essa rappresenta uno strumento a disposizione dell'utente che lo informa sui diritti e sugli obblighi che regolano i rapporti con l'Ente fornitore di servizi. La conoscenza delle regole, la consapevolezza dei propri diritti, la chiarezza delle procedure, migliora e qualifica il rapporto tra Enti Pubblici e Cittadino



*disciplinare i
Pubblici e
strumento a
informa*

La realizzazione di tale strumento non deve essere intesa come obiettivo finale, bensì un progetto di continuo miglioramento dei servizi adattabile alle varie esigenze e sempre più rispondente alle effettive aspettative degli utenti.

Con la carta dei Servizi l'Arca Sud Salento vuole rinnovare l'impegno per il recupero e migliorare il rapporto con gli Utenti.

L'obiettivo che l'Ente si pone è quello di tutelare i diritti dell'utente, rendere visibili a tutti i servizi posti in essere dall'Ente per avvicinare positivamente gli utenti alle Istituzioni e garantire un più elevato livello di qualità del servizio offerto.

L'ente sarà attento, pertanto, alle problematiche segnalate direttamente dagli inquilini, ovvero, dalle rispettive Rappresentanze Sindacali, le quali saranno chiamate a svolgere il proprio ruolo di difesa del diritto all'abitazione.

L'Arca Sud Salento si impegna, pertanto, a svolgere la propria attività ispirandosi ai criteri di obiettività, giustizia, ed imparzialità, con l'adozione di quei provvedimenti necessari a ridurre al minimo gli eventuali disagi che si dovessero verificare da parte dell'Ente nella Gestione Tecnico-Amministrativa e per gli utenti nella conduzione dell'immobile assegnato.

Siamo convinti che una migliore e completa informazione possa eliminare o quantomeno ridurre, le possibili incomprensioni tra utenti e Pubblica Amministrazione. Impedire il perdurare delle lungaggini burocratiche, combattere le incertezze e punire le inadempienze, equivale ad avvicinare positivamente gli Utenti alla Pubblica Amministrazione e garantire un più elevato livello di qualità del servizio offerto.

Principi questi ai quali si ispira la Carta dei Servizi, a garanzia, pertanto, della parità di trattamento a parità di condizioni, dell'eguaglianza, imparzialità e continuità della propria attività, rivolta sempre alla partecipazione degli utenti e delle Organizzazioni Sindacali, cortesia e flessibilità, elementi indispensabili per rendere efficaci ed efficienti le risorse dell'Ente.



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



COORDINAMENTO GENERALE

Nell'Organizzazione degli Uffici e dei servizi l'Ente, per ottenere i risultati di efficienza e qualità dei servizi prestati, ha già adottato alcuni standard generali di comportamento così individuati:

UFFICIO RELAZIONI CON IL PUBBLICO

Obiettivo dell'U.R.P. è quello di offrire un servizio qualificato, con personale appositamente preparato, per tenere contatti con il pubblico, evitando agli utenti la ricerca dell'addetto che possa risolvere i problemi evidenziati. E' stato potenziato l'Ufficio Relazioni con il Pubblico collocato in appositi locali, nella Galleria di Piazza Mazzini, facilmente raggiungibile da tutte le categorie di utenti.



Questo Ufficio fornisce tutte le informazioni necessarie a soddisfare le richieste degli utenti. Distribuisce, a richiesta, la modulistica necessaria per le diverse esigenze rappresentate dei richiedenti. Acquisisce le richieste e la documentazione degli utenti e provvede, quotidianamente alla consegna presso gli uffici competenti delle istanze prodotte.

SITO WEB

Il sitoweb ufficiale dell'Ente www.arcasudsalento.it, in continuo aggiornamento, consente un immediato contatto con l'utente, che potrà acquisire le informazioni ritenute necessarie. Difatti, tramite internet, è possibile che gli inquilini acquisiscano direttamente dal sito, non solo le notizie ma anche, tutta la modulistica necessaria per le richieste da inviare all'Ente (vulture, riduzioni, variazioni, ecc.....)

SERVIZIO BOLLETTAZIONE

L'ente procede ogni bimestre all'inoltro dei bollettini personalizzati agli assegnatari. I bollettini contengono tutte le informazioni necessarie per l'esatta identificazione dell'assegnatario e dell'immobile assegnato. Consentono, inoltre, mediante la lettura ottica, la registrazione contabile automatizzata con evidente riduzione dell'errore umano.

Insieme ai bollettini sono divulgati messaggi esplicativi sugli argomenti e, di volta in volta, saranno oggetto di informativa agli utenti.

SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE

La modulistica relativa ai procedimenti istituiti presso l'Ente, risente positivamente della semplificazione amministrativa, nonché degli adeguamenti normativi alla L.R. n.10/2014 e succ. mod. ed int.

La documentazione prima richiesta per i vari accertamenti biennali del reddito familiare e sulla composizione del nucleo familiare, i provvedimenti di voltura del contratto di locazione, vengono adottati sulla base delle dichiarazioni sostitutive delle certificazioni, sulle quali l'Ente riserva il controllo, anche a campione.



(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)

A tale proposito è necessario ricordare che in base alle disposizioni legislative in vigore, in caso di dichiarazioni mendaci, Ente è obbligato a procedere alla segnalazione all'Autorità Giudiziaria di chi ha fornito una falsa dichiarazione

L'INFORMATIZZAZIONE

E' in fase di aggiornamento e quindi di netto miglioramento il sistema informatico in essere presso la sede dell'Ente. L'acquisto di nuovi strumenti informatici e di nuove procedure, consentono agli uffici una più agevole e spedita rendicontazione dei movimenti contabili degli Utenti ed una maggiore efficienza in termini di informazione e di intervento.



ACCESSO AGLI ATTI E ALLE INFORMAZIONI

L'esercizio del diritto di visione degli atti del procedimento amministrativo è assicurato ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti ed a tutti gli altri che intervengono, ai sensi degli artt. 7 e 9 della legge n. 241/90 e success. integraz. e modif.

L'accesso ai documenti amministrativi consiste nella possibilità della loro conoscenza mediante visione o estrazione di copia o altra modalità idonea a consentirne l'esame in qualsiasi forma ne sia rappresentato il contenuto.

Sono oggetto del diritto i documenti esistenti presso l'Ente che non richiedono una ulteriore attività di raccolta ed elaborazione.

La comunicazione e la diffusione a soggetti pubblici e privati di informazioni, di atti e documenti contenenti dati personali sono effettuate dall'Ente, nel rispetto della privacy dei soggetti coinvolti in conformità alle disposizioni di legge, per adempiere agli obblighi stabiliti dalla vigente normativa in materia di accesso.

L'ente consente l'accesso anche mediante strumenti informatici, elettronici e telematici, relativamente a quelle informazioni che siano ritenute di maggiore interesse e meritevoli di diffusione. L'accesso alle informazioni contenute in strumenti informatici vanno salvaguardate dalla distruzione o dalla perdita accidentale, nonché dalla divulgazione non autorizzata.

Il diritto di accesso spetta anche alle associazioni degli inquilini in quanto portatori di interessi pubblici o diffusi, limitatamente agli interessi da essi rappresentati, che devono essere connessi con i documenti ai quali chiedono di accedere.

E' inoltre riconosciuto a chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti e cioè ai soggetti che vantino un interesse diretto ed immediato per agire in via giurisdizionale o amministrativa, nonché a coloro che dimostrino di avere un interesse personale ad avere conoscenza di determinati documenti amministrativi, al fine di far valere specifiche situazioni di vantaggio, altrimenti non utilizzabili.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



DIRITTI DELL'ASSEGNATARIO

- **Abitare** nell'alloggio assegnato, con la garanzia che tale diritto sia esteso anche ai propri familiari conviventi, nel caso di decesso o di separazione da parte dell'assegnatario.
- **Pagare** un canone proporzionato al complessivo percepito dal nucleo familiare reddito
- **Ottenere** la riduzione del canone attribuito, in caso di disoccupazione ovvero di diminuzione del reddito percepito dal nucleo familiare. mensile
- **Ospitare** nell'abitazione assegnata, previa autorizzazione dell'Ente, persone estranee al nucleo familiare, per un periodo non superiore ad un anno per obiettive esigenze di assistenza.
- **Autogestire** i servizi e gli spazi comuni del fabbricato. Gli inquilini che occupano alloggi, anche dove è stato costituito il condominio, hanno diritto di voto, nelle decisioni che riguardano le spese di manutenzione ordinaria, la modalità di gestione dei servizi che sono tenuti a pagare direttamente al responsabile di autogestione o all'amministratore condominiale.
- **Usufruire** degli interventi di manutenzione straordinaria, con esclusione di quelli di ordinaria manutenzione che restano a carico degli assegnatari.
- **Approvare e ricevere** la rendicontazione periodica dei servizi a rimborso gestiti dall'autogestione o dal condominio ed i criteri di ripartizione delle spese. Ciò può avvenire anche tramite i propri rappresentanti sindacali.
- **Servirsi** dell'assistenza e ricevere le informazioni relative al contratto, all'importo dei canoni, e su tutte le altre attività che riguardano l'assegnazione e la gestione degli alloggi di E.R.P.
- **Accedere** alla documentazione che lo riguarda direttamente e che è in possesso dell'Ente. L'accesso agli atti dell'assegnatario può avvenire, anche dalle OO.SS. opportunamente delegate.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



DOVERI DELL'ASSEGNATARIO

- *Osservare le disposizioni di legge, il contratto di locazione, il regolamento di autogestione, pena l'applicazione delle sanzioni vigenti in materia e nei casi più gravi, la risoluzione del contratto.*
- *Corrispondere regolarmente il canone di locazione.*
- *Presentare periodicamente la documentazione relativa al reddito complessivo del nucleo familiare per consentire l'aggiornamento del canone di locazione.*
- *Abitare, stabilmente, l'alloggio assegnato comunicando l'eventuale allontanamento e i motivi che lo hanno determinato. L'abbandono, senza giustificato motivo comporta la decadenza dell'assegnazione.*
- *Comunicare all'Ente tutte le variazioni del nucleo familiare dell'assegnatario.*
- *Non cedere e non subaffittare l'alloggio assegnato a terzi. Non può adibire l'abitazione e/o le sue pertinenze ad usi diversi da quelli stabiliti.*
- *Eseguire i lavori di manutenzione ordinaria necessari per il mantenimento dell'efficienza dell'alloggio.*
- *Acquisire, preventivamente le autorizzazioni necessarie per eseguire lavori diversi dalla manutenzione, che comportino modifiche strutturali o variazioni dello stato originario dell'alloggio.*
- *Rispettare il regolamento condominiale e/o di autogestione.*
- *Versare regolarmente all'amministratore o al responsabile dell'Autogestione le spese per i servizi comuni (acqua, luce, manutenzione autoclave, manutenzione ascensore, ecc.) approvate dall'assemblea degli inquilini e richieste.*





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



ASSEGNAZIONE ALLOGGI

In base alla attuale normativa Regionale, si provvede all'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante pubblico concorso indetto dalle Amministrazioni Comunali ove sorgono gli immobili da assegnare.

La domanda, redatta su apposito modulo fornito dai Comuni stessi, deve essere presentata entro i termini fissati dal bando di concorso. Le domande presentate dopo il termine di scadenza, non sono valide.

Ogni aspirante assegnatario può presentare la domanda o nel Comune di residenza o nel Comune in cui svolge la propria attività lavorativa principale.

Gli stessi Comuni provvedono poi all'istruttoria delle pratiche ed alla formazione delle relative graduatorie provvisorie che, successivamente, vengono approvate definitivamente dalle Commissioni Provinciali nominate dalla Giunta Regionale ed avente sede presso il Comune di Lecce.

Anche il successivo provvedimento di assegnazione degli alloggi è un atto di competenza comunale.



ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE

Il Comune deve procedere all'annullamento dell'assegnazione:

- > quando questa sia avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione;
- > quando l'assegnazione stessa è avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.



ARCA SUD SALENTO

Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce



CONTRATTO DI LOCAZIONE E CONSEGNA ALLOGGIO

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. 11 —*Contratti e Locazioni*||

PROCEDURA

A seguito dell'emissione del decreto di assegnazione da parte del Comune, l'assegnatario deve presentarsi presso il Servizio  Amministrazione dell'Ente Gestore per



la firma del relativo contratto di locazione.

Arca Sud Salento, una volta acquisito da parte del Comune, il provvedimento di assegnazione, invierà specifica convocazione all'interessato, con l'indicazione dei versamenti da effettuare e della documentazione da esibire.

L'assegnatario dovrà presentarsi nel giorno fissato munito di un documento di riconoscimento (valido e non scaduto) ed autocertificare il reddito posseduto dall'intero nucleo familiare, al fine di consentire agli uffici preposti di determinare l'importo del canone di locazione. La restante documentazione riguarda la composizione del nucleo familiare ed i relativi codici fiscali.

Il canone di locazione decorre dal mese successivo alla consegna dell'alloggio. Oltre al canone vengono addebitate le seguenti spese:

- **Il deposito cauzionale:** pari a 2 (due) mensilità del canone di locazione;
- **Il 50% dell'imposta annuale di registro del 2%:** calcolata sull'ammontare annuo del canone di locazione;
- **Diritti di segreteria** per la redazione del contratto di locazione.



Successivamente l'Ente provvede alla consegna delle chiavi e dell'alloggio assegnato, provvedendo a redigere un verbale dove saranno annotate le eventuali anomalie riscontrate nell'appartamento e la lettura del contatore di sottrazione dell'acqua.

DECADENZA

L'assegnatario che, previa diffida dell'Ente, non sottoscrive il contratto di locazione e non prenda in consegna l'alloggio, ovvero non lo occupi stabilmente entro 30 giorni (60 per gli emigranti) dalla consegna delle chiavi è dichiarato decaduto dall'Amministrazione comunale competente, che lo esclude altresì dalla graduatoria.

Non è consentito in alcun modo sub-affittare l'alloggio.



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



PRESENTAZIONE DEI REDDITI PER L'ANAGRAFE DELL'UTENZA

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 – —*Contratti e Locazioni*||

PROCEDURA:

Ogni due anni, scaduto il termine per la presentazione della denuncia dei redditi, l'ente gestore Arca Sud salento chiede a tutti gli assegnatari la presentazione di autocertificazione dei redditi percepiti, nell'anno precedente, dall'intero nucleo familiare.

Per semplificare la procedura l'Ente invia, ad ogni assegnatario, la modulistica occorrente per l'autocertificazione, già completa dei dati anagrafici dell'assegnatario e dell'immobile assegnato, nonché le modalità di compilazione.



Se l'assegnatario non provvede o vi provvede in modo incompleto incorre nelle seguenti sanzioni:

- con decorrenza dal 01 Gennaio dell'anno successivo dovrà corrispondere un canone mensile pari al 100% del canone regionale, senza alcuna riduzione soggettiva;
- In caso di dichiarazione mendace, verrà segnalato all'Autorità Giudiziaria per avere fornito una falsa dichiarazione.

DIRITTI E DOVERI

L'assegnatario, che ha regolarmente presentato l'autocertificazione, ha diritto al calcolo del canone determinato con riferimento alla fascia di reddito di appartenenza.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

La documentazione attestante i redditi del nucleo familiare deve essere presentata almeno ogni due anni e può essere sostituita dall'autocertificazione prevista dalle norme sulla semplificazione amministrativa, da compilarsi sul modulo già predisposto ed inviato dall'Arca Sud Salento all'indirizzo dell'assegnatario o comunque scaricato dal sito istituzionale nella sezione "modulistica".

La presentazione delle autocertificazioni (con allegato un valido documento di riconoscimento dell'assegnatario) domande può avvenire anche tramite il sindacato di appartenenza.



ARCA SUD SALENTO
(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 —*Contratti e Locazioni*”

Il canone di locazione (detto anche Canone Sociale) è determinato in base alla superficie convenzionale dell'alloggio, applicata ad alcuni parametri stabiliti dalle norme sull'equo canone (Legge n° 392/1978) ed al reddito percepito dall'intero nucleo familiare dell'assegnatario.

Il canone sociale viene ridotto sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare dell'assegnatario il quale è collocato a tal fine in una delle fasce di reddito di cui all'art. 30 della legge regionale n.10/2014, sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dall'Ente.

Limitatamente al nucleo familiare che non goda di redditi derivanti da lavoro autonomo ed abbia redditi compresi tra lo zero e il limite di decadenza, il canone di locazione, su richiesta dell'interessato, è ridotto, ove risulti superiore, alla misura del 11% del reddito complessivo annuo del nucleo familiare dell'assegnatario stesso.

Il canone sociale è poi integrato, dagli aggiornamenti annuali calcolati sulla base del 75% delle variazioni annuali, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

RICHIESTA DI VARIAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Gli assegnatari, oltre all'aggiornamento biennale dei redditi, che può determinare una variazione dell'importo del canone di locazione, possono chiedere una revisione del calcolo del canone anche nei seguenti casi:

1. Variazione del reddito accertato nell'anno precedente.
2. Diminuzione del reddito prodotto per il decesso o il trasferimento di residenza di uno o più componenti il nucleo familiare;

Nel primo caso, la variazione del reddito accertato ha effetto dal primo dell'anno successivo a quello di riferimento.

Nel secondo caso la revisione del canone di locazione consiste nel depennare la posizione ed i redditi delle persone decedute o trasferite, con conseguente ricalcolo del canone, con decorrenza dal 1° giorno del mese successivo alla data di presentazione della richiesta di riduzione.

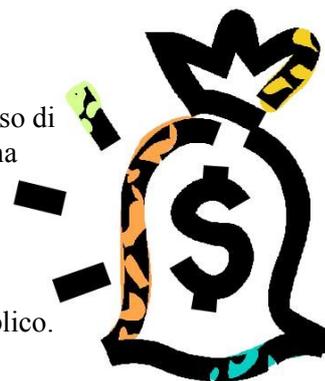
Se il trasferimento di residenza o il decesso riguardano l'assegnatario, la revisione del canone è strettamente collegata alla procedura di subentro nell'assegnazione e nel contratto di locazione e pertanto la revisione del calcolo si potrà effettuare solo dopo la conclusione della suddetta procedura.

DIRITTI E DOVERI:

Se l'assegnatario è in regola con la presentazione biennale dei documenti relativi ai redditi percepiti dal suo nucleo familiare, in caso di trasferimento o di decesso di componenti del suo nucleo familiare, ha diritto alla revisione del canone di locazione.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE:

Per ottenere il ricalcolo del canone di locazione, l'assegnatario deve presentare domanda con apposito modulo, reperibile sul sito www.arcasudsalento.it o rivolgersi all'Ufficio Relazioni con il Pubblico.



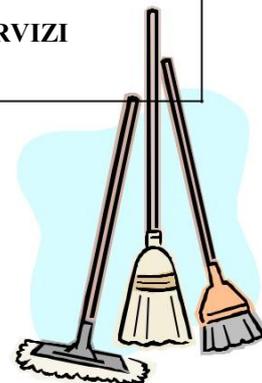


ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE E DEI SERVIZI



UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 —*Contratti e locazioni*”

PROCEDURA

L'assegnatario riceve un bollettino fattura prestampato di importo complessivo per canone e servizi che deve essere pagato entro il mese stesso, presso qualsiasi ufficio postale.

Il pagamento eseguito in ritardo comporta l'applicazione degli interessi moratori previsti dalla normativa in vigore.

Allegato ad ogni bollettino di versamento è riportata una dettagliata descrizione delle somme dovute, nonché la riduzione applicata sul canone di locazione ai sensi dell'art.30 della L.R. n. 10/2014

DIRITTI E DOVERI

L'assegnatario è tenuto al pagamento delle somme addebitate sui bollettini e deve conservare tutte le ricevute di pagamento al fine di consentire eventuali controlli e verifiche ritenute necessarie dall'Ente Gestore.



DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

L'assegnatario è tenuto al pagamento delle somme addebitate sui bollettini entro la data di scadenza indicata nel bollettino stesso. Qualora i bollettini dovessero pervenire all'inquilino dopo tale termine il pagamento potrà essere eseguito nei cinque giorni successivi alla consegna. In caso di mancata ricezione dei bollettini necessari per il pagamento, gli stessi dovranno essere tempestivamente richiesti all'U.R.P.



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



MOROSITA'

UFFICIO COMPETENTE

Coordinamento Generale - U.O.C. n. 5 – Ufficio Legale

La morosità nel pagamento del canone di locazione superiore a tre mesi comporta, salvo i casi previsti dalla legge, la risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dell'assegnazione.

Quando l'assegnatario riceve la messa in mora, può richiedere all'Ente l'estratto conto con relative specifiche delle somme contestate. Ciò può essere fatto anche tramite le OO.SS. di appartenenza.

La morosità può tuttavia essere sanata, qualora il pagamento avvenga entro 30 giorni dalla messa in mora.

Il tasso d'interesse per i canoni non corrisposti è pari al tasso ufficiale di sconto.

L'assegnatario, qualora non sia in grado di sostenere l'onere per il pagamento dei canoni di locazione, per il rimborso dei servizi comuni

può chiedere la corresponsione di contributi da prelevarsi dal fondo sociale, di cui all'art. 33 legge regionale n.10/2014.



RICHIESTA DI RATEIZZAZIONE DEL DEBITO

L'assegnatario che abbia maturato un debito per canoni e/o servizi, che non riesce a saldare in un'unica soluzione, ha la possibilità di rateizzarlo. Le richieste di rateizzazione e riconoscimento di debito, devono essere sottoscritte ed autenticate da un Funzionario dell'Ente.

L'accettazione da parte dell'Ente della richiesta di rateizzazione comporta per l'assegnatario la corresponsione degli interessi al tasso ufficiale di sconto.

Il pagamento dell'importo rateizzato avverrà mediante addebito sul bollettino mensile predisposto a cura dell'Ente.

Poiché la rateizzazione non annulla né sospende l'esecuzione delle azioni legali intentate da questo Istituto per il recupero dei crediti e dell'immobile, il mancato pagamento, entro i termini, anche di una sola rata, comporterà l'immediata esecuzione dello sfratto dall'immobile.



Le richieste di rateizzazione e riconoscimento di debito, devono essere sottoscritte ed autenticate da un funzionario dell'Istituto, previo versamento di un acconto calcolato tenendo conto della fascia di reddito familiare e vengono accordate nei limiti e con le modalità fissate dall'Ente.

Eventuali deroghe, per situazioni particolarmente disagiate, saranno valutate dall'Ente sulla base delle relazioni presentate dai competenti Servizi Sociali dei Comuni interessati.

DIRITTI E DOVERI

L'assegnatario in difetto con i pagamenti mensili deve presentare esplicita richiesta scritta di riconoscimento del debito e rateizzazione del dovuto. Dopo l'accoglimento della richiesta da parte dell'Ente, l'inquilino è tenuto al rispetto degli impegni assunti per non decadere dal beneficio concesso.

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



FONDO SOCIALE

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 —*Contratti e locazioni*||

PROCEDURA

Il —*fondo sociale*” consiste in un accantonamento di fondi da utilizzare esclusivamente per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l’onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall’Ente, nonché per i cambi di alloggio.



Il Fondo viene costituito ed incrementato annualmente:

- Quota parte dei canoni percepiti dall’Ente per la locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione
- dai contributi integrativi dei Comuni della Provincia
- dai finanziamenti assegnati dalla Giunta Regionale in sede di formazione del Bilancio, nonché enti erogatori di servizi.

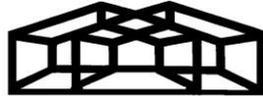
Il contributo viene definito annualmente sulla base delle risorse esistenti e delle istanze pervenute dagli inquilini che si trovassero nelle condizioni descritte.

DIRITTI E DOVERI

Tutti gli assegnatari che dovessero trovarsi nelle condizioni di non poter pagare il canone stabilito devono presentare una richiesta in tal senso e dimostrare le condizioni che hanno determinato tale disagio.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

Le domande, corredate dalla documentazione ritenuta valida, possono essere presentate in qualsiasi momento, quando si dovessero verificare le condizioni richieste.



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



OSPITALITA' TEMPORANEA

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 —*Contratti e Locazioni*||

PROCEDURA:

E' ammessa, previa autorizzazione dell'Ente Gestore la possibilità temporaneamente persone estranee al nucleo familiare nell'alloggio assegnato per un periodo non superiore ad un qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca obiettive esigenze di assistenza o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'Ente Gestore.

L'istanza dell'assegnatario deve contenere le motivazioni e le necessità che determinano l'ospitalità temporanea.

Tali motivazioni saranno valutate dall'Ente Gestore prima di concedere la relativa autorizzazione..



DIRITTI E DOVERI :

Con l'ospitalità temporanea non si acquisisce la qualifica di componente del nucleo familiare e pertanto non si matura alcun diritto alla permanenza nell'alloggio ed al subentro nell'assegnazione.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE :

In allegato al modulo di comunicazione dell'ospitalità va presentata copia di un documento di riconoscimento dell'ospite.

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE

UFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 “*Contratti e Locazioni*”

PROCEDURA:

L’ampliamento, a differenza dell’ospitalità temporanea, di aumentare stabilmente la consistenza del nucleo familiare, facendo acquistare alle persone che si aggiungono gli stessi diritti posseduti dagli altri componenti familiari.

Per aprire la pratica l’assegnatario deve inoltrare all’Ente l’apposita richiesta su modulo predisposto dichiarando il grado di parentela.

Su richiesta dell’Ente l’assegnatario deve dichiarare con autocertificazione i redditi e le eventuali proprietà dei familiari interessati all’ampliamento.

Durante il periodo di convivenza, il canone di locazione sarà calcolato tenendo conto di tutti i redditi percepiti dalle persone che occupano l’alloggio assegnato.



consente

DIRITTI E DOVERI:

L’ampliamento stabile del nucleo familiare è ammissibile qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza nell’alloggio.

L’ampliamento del nucleo familiare consente il trasferimento di residenza del familiare nell’alloggio popolare e consente, ricorrendone tutti i requisiti, il diritto al subentro nell’assegnazione e nel contratto di locazione in caso di decesso dell’ assegnatario, secondo un preciso ordine di parentela stabilito dalla legge.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE:

Per l’apertura della pratica l’assegnatario deve comunicare, con apposito modulo fornito dall’Ente l’inizio della convivenza, allegando copia di un documento di riconoscimento ed il codice fiscale delle persone interessate all’inserimento nel nucleo familiare.

I componenti del nuovo nucleo familiare dovranno sottoscrivere apposita autocertificazione circa i redditi posseduti nell’anno precedente.



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



**SUBENTRO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
(VOLTURA)**

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. . n. 11 "Contratti e Locazioni"

PROCEDURA

In caso di decesso dell' assegnatario subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare.

L'ente provvede alla voltura o subentro nel contratto di locazione, ricorrendone tutti i requisiti ed in assenza di cause ostative, quali essere in regola con i pagamenti, non essere proprietari di alloggio adeguato, ecc..

Il subentro va richiesto con apposito modulo all'Ente

che verifica la sussistenza dei requisiti previsti

per la
voltura

permanenza nell'alloggio, provvede alla

del contratto ed al ricalcolo del canone di

locazione. In caso di separazione fra i coniugi,

l'Ente

provvede al subentro

uniformandosi alla decisione del giudice

e verificando, sempre la sussistenza di tutti

i requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio popolare.

Se non sussiste il diritto al subentro gli occupanti devono provvedere alla restituzione dell'alloggio entro 30 giorni.

L'Ufficio procede alla comunicazione dei motivi ostativi al subentro ed alla richiesta di restituzione dell'alloggio.

In mancanza di restituzione, verranno dichiarati occupanti senza titolo ed il recupero dell'alloggio avverrà per vie legali.

DIRITTI E DOVERI :

Gli aventi diritto debbono presentare domanda di subentro nell'assegnazione e nel contratto di locazione con apposito modulo.

Se sussistono i requisiti verrà volturato il contratto di locazione e, dal mese successivo alla richiesta, verrà ricalcolato il canone di locazione. Se non sussistono i requisiti occorre restituire l'alloggio entro 30(trenta) giorni dalla relativa comunicazione.



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



ALLONTANAMENTO TEMPORANEO

UFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. . n. 11 "Contratti e Locazioni"

PROCEDURA:

L'assegnatario che, per ragioni straordinarie e gravi, debba assentarsi temporaneamente, insieme a tutto il nucleo familiare, deve chiederne l'autorizzazione all'Ente.

La comunicazione deve indicare le motivazioni dell'allontanamento ed essere debitamente documentata.

DIRITTI E DOVERI :

L'assegnatario può trasferirsi temporaneamente, per ragioni straordinarie e gravi con tutto il nucleo familiare, dall'alloggio dandone comunicazione scritta all'Ente che può autorizzare o meno la richiesta. In caso contrario può configurarsi l'abbandono dell'alloggio con conseguente decadenza dall'assegnazione.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE :

L'assegnatario deve presentare all'Ente la richiesta preventiva di autorizzazione, indicando le motivazioni ed allegare idonea documentazione.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 —*Contratti e Locazioni*||

PROCEDURA :

L'assegnatario è sottoposto alla procedura di decadenza dall'assegnazione nei seguenti casi:

- Abbia ceduto o sublocato l'alloggio assegnatogli;
- Non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
- Abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
- Abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, fatta eccezione per il limite di reddito;
- Fruisca di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza.

Il provvedimento di decadenza viene emesso dal Comune, anche su segnalazione dell'Ente Gestore.

Tale provvedimento comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio immediato dell'alloggio

DIRITTI E DOVERI

L'assegnatario che incorre in una delle situazioni che comportano la decadenza dall'assegnazione, ha il diritto di ricevere comunicazione scritta, a mezzo raccomandata, contenente le risultanze conseguenti gli accertamenti compiuti e la possibilità di presentare deduzioni scritte e documenti che possano eventualmente contestare le situazioni accertate.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

La presentazione delle controdeduzioni scritte e della documentazione dovranno essere presentati entro il termine stabilito dalla comunicazione ricevuta e comunque non potranno essere inferiori a giorni 15.



(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



DECADENZA IN CASO DI SUPERAMENTO DEL REDDITO

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 — *Contratti e Locazioni*

Il reddito convenzionale è rappresentato dall'ammontare complessivo dei redditi percepiti dal nucleo familiare dell'assegnatario diminuiti del 40% per i soli redditi da lavoro dipendente, pensione o assimilati, nonché di ulteriori euro 516,45 per ogni figlio a carico.

PROCEDURA

Il diritto alla permanenza nell'alloggio assegnato meno qualora, nel corso del rapporto di locazione, il nucleo familiare convenzionale, complessivo di tutti i componenti del nucleo familiare, superi il doppio del reddito stabilito per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica.



viene
reddito
i
limite

In tal caso l'assegnatario perde tale qualifica e, pur potendo nell'alloggio, nei successivi due anni, deve corrispondere un canone territorialmente concordato.

restare
canone

Trascorsi i due anni, se permane la situazione di supero di detto limite, l'assegnatario dovrà provvedere al rilascio dell'alloggio.

L'Ente, riscontrato il verificarsi delle sopraindicate condizioni, comunica all'interessato la perdita della qualifica e l'automatico assoggettamento del rapporto a tutti gli effetti al canone concordato ed alla durata di cui sopra. Se nel corso dei due anni il reddito rientra nei limiti previsti, l'assegnatario riacquista la propria qualifica, con conseguente ricalcolo ed applicazione del canone sociale di locazione

DIRITTI E DOVERI

L'assegnatario che superi il limite di reddito per la permanenza ha il diritto di rimanere nell'alloggio assegnato per due anni consecutivi pagando il —*canone concordato*— relativo all'abitazione occupata. Può richiedere in qualsiasi momento il ricalcolo del canone e riacquistare il diritto alla permanenza nell'alloggio, qualora nel periodo considerato abbia avuto una riduzione del reddito.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

Il reddito percepito dal nucleo familiare può essere autocertificato nei modi consentiti dalle norme sulla semplificazione amministrativa e nei termini indicati dall'Ente.

Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale, al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari. Oltre l'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse, ad eccezione dell'indennità di accompagnamento



(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



CAMBIO ALLOGGIO

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 — *Contratti e Locazioni*”

PROCEDURA

Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi E.R.P. nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, l'alloggio, oggetto del presente contratto, potrà essere inserito nel programma di mobilità dell'utenza predisposto dal Comune d'intesa con l'Ente Gestore, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari. In tal caso l'assegnatario si impegna ad effettuare il trasferimento nell'altro alloggio assegnato.

Le domande degli assegnatari interessati al programma di mobilità vanno indirizzate al Comune, corredate dalla motivazione del cambio di alloggio, dei dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare.



Per ciascun assegnatario è ammesso di norma un solo cambio nell'arco di 5 anni, salvo l'insorgenza di situazioni gravi ed imprevedibili.

Il cambio di alloggio avviene previa verifica dei requisiti per la permanenza di un alloggio di E.R.P. e qualora non siano state violate clausole contrattuali.

Oltre alla mobilità programmata, su richiesta degli inquilini e su proposta dell'Ente Gestore e del Comune sono consentiti gli scambi consensuali tra assegnatari previa autorizzazione dell'Ente Gestore, che verifica l'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

Il cambio di alloggio può avvenire anche tra Comuni diversi.

DIRITTI E DOVERI:

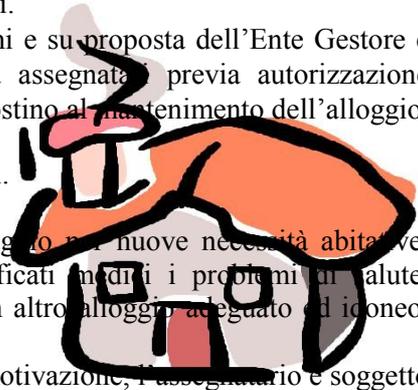
L'assegnatario deve presentare domanda di cambio alloggio per nuove necessità abitative, spiegandone i motivi, documentando con adeguati certificati medici i problemi di salute. Quando gli viene proposta l'assegnazione in cambio di un altro alloggio adeguato ed idoneo, l'assegnatario è tenuto ad accettarlo espressamente.

Qualora non risponda o rifiuti il cambio senza giustificata motivazione, l'assegnatario è soggetto alla cancellazione dalla graduatoria o comunque alla archiviazione della eventuale istanza di cambio straordinario.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

La domanda di cambio alloggio va formulata con apposito modulo, da presentare al Comune di residenza, con allegata la documentazione comprovante i problemi abitativi da risolvere.

I cambi consensuali tra assegnatari devono essere presentati ad Arca Sud Salento, che verifica l'assenza di condizioni ostative ed il rispetto dello standard degli alloggi.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



RESTITUZIONE DELL'ALLOGGIO

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. 11 —*Contratti e Locazioni*||

PROCEDURA

In caso di trasferimento o di decesso dell'assegnatario, se nell'alloggio non risiedono altre persone col diritto al subentro nell'assegnazione, l'assegnatario stesso o gli eredi devono provvedere alla restituzione dell'alloggio entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto trasferimento o decesso.

Per la restituzione dell'alloggio non è necessaria alcuna formalità oltre alla formulazione del verbale di riconsegna, da sottoscrivere al momento di restituzione delle chiavi al competente ufficio manutenzioni dell'Ente, che provvederà all'effettuazione di un sopralluogo la lettura definitiva del contatore di sottrazione dell'acqua e condizioni di rilascio dell'alloggio stesso ed eventuali danni. L'alloggio andrà restituito libero da mobili e da persone, con utenze cessate (ENEL, ACQUA E GAS; etc...).



DIRITTI E DOVERI

Se cessano le condizioni per mantenere l'assegnazione, entro 30 giorni, l'assegnatario o gli eredi debbono provvedere a comunicare tale circostanza all'Ente segnalando l'indirizzo ed un recapito telefonico.

L'Ente Gestore nei giorni seguenti comunicherà all'interessato il giorno e l'ora stabilito per ritiro.

Al momento della consegna delle chiavi il dipendente e/o incaricato di Arca Sud Salento redigerà apposito verbale dal quale dovranno risultare lo stato dell'alloggio, le anomalie riscontrate, e la lettura del contatore di sottrazione

Il dipendente e/o incaricato di Arca Sud Salento provvederà quindi al ritiro delle chiavi ed alla consegna, all'inquilino di una copia del verbale sottoscritto da ambo le parti.

L'assegnatario può chiedere con apposito modulo la restituzione del deposito cauzionale (pari a n°2 mensilità), versato all'inizio della locazione. La restituzione del deposito avverrà solo qualora non vengano riscontrati danni e/o modifiche all'appartamento.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE :

Entro 30 (trenta) giorni dalla cessazione del diritto al mantenimento dell'assegnazione dell'alloggio, occorre restituire le chiavi e tutta la documentazione relativa agli impianti (libretto impianto di riscaldamento, eventuali garanzie, etc...) al competente ufficio manutenzioni, sottoscrivendo una dichiarazione di restituzione dell'alloggio stesso.



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



**LOCAZIONI DI IMMOBILI AD USO DIVERSO
DALL'ABITAZIONE (NEGOZI-UFFICI) – ART .28 - L .392/78**

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione – UOC n. 11 —*Contratti e Locazioni*

PROCEDURA

L'Ente affida in locazione gli immobili di proprietà o gestiti ad uso diverso dall'abitazione (negozi, uffici) con la seguente modalità:

- Asta pubblica confermando il procedimento delle offerte segrete in aumento sul prezzo base. I contratti di locazione vengono stipulati ai sensi della vigente L.392/78. Il canone di locazione, viene annualmente adeguato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo.
- L'assegnazione può avvenire anche, su specifica richiesta dell'interessato. In tal caso L'Istituto valuterà le richieste pervenute e procederà all'assegnazione in base ad apposito regolamento.



DIRITTI E DOVERI

I diritti ed i doveri delle parti, sono regolati dalle norme previste dal C.C., dalle norme vigenti in materia, compresa la L.392/78, e dalle disposizioni del contratto di locazione sottoscritto dalle parti contraenti.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

Il conduttore deve presentare copia di un documento di riconoscimento valido per la denuncia alla P.S., di cui all'art.12 del D.L. 21/03/78 n° 59 convertito in L.18/05/78 n° 191. Prima della stipula del contratto di locazione, l'Ente richiede il pagamento del deposito cauzionale (pari a 3 mensilità del canone da corrispondere) che sarà restituito solo a locazione finita.

Ai sensi dell'art.28 della L.392/78, alla prima scadenza contrattuale, l'Ente dà comunicazione di rinnovo automatico del contratto di locazione, alle stesse condizioni, salvo disdetta, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione. Il contratto di locazione dà inoltre facoltà al conduttore di recedere dal contratto prima della sua scadenza, dando avviso all'Ente.

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



**DISDETTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO
DIVERSO DALL'ABITAZIONE (NEGOZI, UFFICI) – Art .69-L .392/78**

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione U.O.C. n. 11 —*Contratti e Locazioni*

PROCEDURA

Ai sensi dell'art. 28 della L .392/78, alla prima scadenza contrattuale (6 anni), l'Ente dà comunicazione di rinnovo automatico del contratto di locazione, alle stesse condizioni, salvo disdetta, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione.

Ai sensi dell'art. 69 della L .392/78, alla seconda scadenza (12 anni), entro i 2 mesi antecedenti la scadenza contrattuale, l'Ente comunica al conduttore le condizioni alle quali intende rinnovare il contratto di locazione. Il conduttore, ai sensi del contratto con l'Ente ha facoltà di recedere prima della scadenza dando avviso all'Ente almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

DIRITTI E DOVERI

I diritti e i doveri delle parti, sono regolati dalle norme previste dalle norme vigenti in materia, compresa la L .392/78, e dalle del contratto di locazione sottoscritto dalle parti contraenti.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

Nel caso in cui il locatore non intenda rinnovare il contratto deve riconsegnare l'immobile sgombrato di cose ed in buon stato locativo entro la scadenza contrattualmente sottoscritta.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



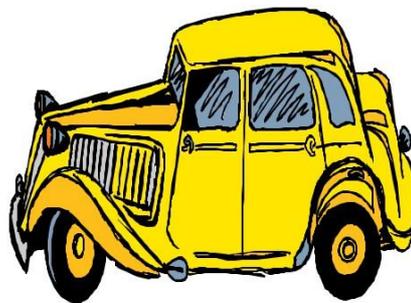
**LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO
DALL'ABITAZIONE (AUTORIMESSE)**

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 11 — *Contratti e Locazioni*

PROCEDURA

Per la locazione di autorimesse viene data adeguata pubblicità sulla stampa locale. Gli interessati devono avanzare richiesta scritta di locazione. La risposta di accoglimento della richiesta contiene le condizioni per la locazione. Il canone di locazione viene adeguato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo.



DIRITTI E DOVERI

I diritti ed i doveri delle parti, sono regolati dalle norme previste dal C .C. , dalle norme vigenti in materia, compresa la L .392/78, e dalle disposizioni del contratto di locazione sottoscritto dalle parti contraenti.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

Il conduttore deve presentare copia di un documento di riconoscimento valido per la denuncia alla P. S., di cui all'art. 12 del D.L. 21/03078 n°59 convertito in L .18/05/78 n° 191.

Prima della stipula del contratto di locazione, l'Ente richiede attestazione dell'avvenuto pagamento del deposito cauzionale (pari a 3 mensilità del canone da corrispondere) che sarà restituito solo a locazione finita. Il contratto di locazione ha durata annuale.

La locazione si intende tacitamente prorogata di anno in anno, salvo disdetta data almeno due mesi prima della scadenza contrattuale.



ARCA SUD SALENTO
(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



AUTOGESTIONI

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione – U.O.C. n. 6 —*Condomini Autogestioni e Servizi*||

PROCEDURA

Ai sensi della L. R. 10/2014, negli edifici nei quali la totalità degli alloggi è assegnato in locazione, l'Ente gestore promuove ed attiva l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni secondo la seguente procedura:

L'Ente gestore, direttamente o per il tramite di fiduciari all'uopo istituiti, convoca l'assemblea costitutiva inviando a tutti gli assegnatari avviso di convocazione;

L'Assemblea di autogestione provvede all'approvazione degli interventi ordinari, dei preventivi annuali di spesa e del piano di ripartizione tra gli assegnatari proposti dal responsabile dell'Autogestione che provvede ai pagamenti inerenti ai servizi accessori.

Al fine di consentire la corretta ed efficiente attuazione dell'autogestione, l'Ente gestore fornisce alle autogestioni la necessaria assistenza tecnica, amministrativa e legale.

In caso di alloggi vuoti, l'Ente si fa carico delle spese di servizi accessori e parti comuni.

DIRITTI E DOVERI

I diritti ed i doveri delle parti, sono regolati dalla L. R. 10/2014, nonché dalle norme vigenti in materia sugli immobili di edilizia residenziale pubblica e dalle disposizioni del contratto di locazione sottoscritto.

L'assegnatario, nel caso in cui l'alloggio oggetto del presente contratto sia compreso in stabile a regime condominiale, ha diritto di voto, in luogo dell'Ente Gestore, per le delibere concernenti le spese e le modalità di gestione dei servizi a rimborso compreso il riscaldamento, e si impegna, senza eccezione alcuna, a versare le somme relative a dette spese direttamente all'Amministrazione del condominio.

L'assegnatario, che nei confronti dell'autogestione si renda moroso nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, è considerato a tutti gli effetti inadempiente degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, l'assegnatario è tenuto a rimborsare all'Ente Gestore i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dallo stesso Ente.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



**PARTECIPAZIONE DELL'ENTE A CONDOMINI IN QUALITA' DI
COMPROPRIETARIO E LOCATORE O DI ENTE GESTORE**

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione - U.O.C. n. 6 — *Condomini Autogestioni e Servizi*||

PROCEDURA

- Costituzione Condominio: l'Ente comproprietario e alienante di norma si attiva, direttamente o per il tramite dei fiduciari all'uopo istituiti, per la convocazione della prima assemblea per la nomina dell'Amministratore;
- Su richiesta dei proprietari privati può attivare, in caso di inadempienza dell'Amministratore, la procedura di legge per la sostituzione;
- In caso di assenza o inadempienza dell'Amministratore, l'Ente, qualora gravi situazioni, interviene per di manutenzioni improcrastinabili;
- Partecipazione alle assemblee condominiali in qualità di comproprietario o come Ente gestore in rappresentanza di altri Enti proprietari;
- ~~Controllo dei bilanci condominiali;~~
- ~~Consulenze tecniche e perizie amministrative;~~
- Liquidazione all'Amministratore di quote di proprietà condominiali;
- Anticipazione all'Amministratore di quote di eventuali morosità degli assegnatari in locazione e conseguente azione coatta per il recupero del credito;
- Diffide ai conduttori in locazione in caso di mancato versamento all'Amministratore delle quote condominiali e in caso di inosservanza delle norme del regolamento o delle delibere assembleari.



ricorrono
l'esecuzione

DIRITTI E DOVERI

I diritti e i doveri delle parti, compresi i conduttori in locazione degli alloggi di e.r.p., sono regolati dalla L.R. 10/2014, dalle leggi in materia, da eventuali regolamenti contrattuali e assembleari, dalle deliberazioni adottate, dal contratto di locazione.

L'Ente, al pari dei privati proprietari, è tenuto a versare periodicamente, su richiesta dell'Amministratore, le quote di proprietà.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

L'Ente fornisce all'Amministratore la documentazione tecnico-patrimoniale inerente al fabbricato, l'elenco dei residenti e relativi aggiornamenti, eventuale tabella millesimale.



ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



RICHIESTA DA PARTE DEGLI UTENTI DI AUTORIZZAZIONE AD EFFETTUARE LAVORI ALL'IMMOBILE ASSEGNATO IN LOCAZIONE.

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Progettazione – U.O.C. n. 7

PROCEDURA

Richiesta dell'utente eventualmente corredata di planimetrie con indicazione dei lavori proposti (o un vero e proprio progetto qualora necessario) con descrizione dei materiali e delle caratteristiche, ecc.

L'Ente, previo eventuale sopralluogo o verifica tecnica, invia autorizzazione per le modifiche, elencando eventuali condizioni, o trasmette diniego motivato.

L'utente può dar corso ai lavori subordinatamente all'accettazione sottoscritta delle condizioni poste dall'Ente e al pagamento, qualora dovuto all'Ente, delle competenze per l'istruttoria della pratica, come stabilito da atti e regolamenti vigenti.

DIRITTI E DOVERI

L'Ente è tenuto ad esaminare l'istanza quando sia sufficientemente documentata.

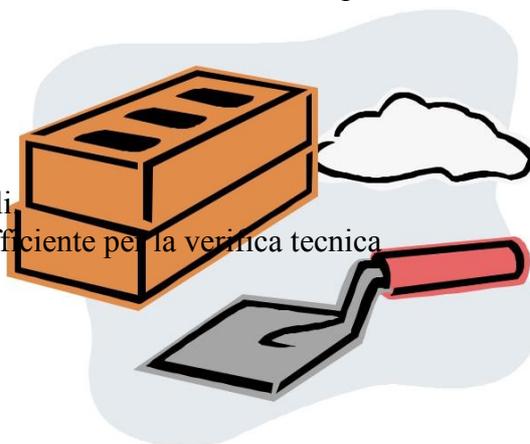
L'assegnatario può procedere all'esecuzione solo dopo impegno sottoscritto di rispettare le condizioni stabilite.

L'inquilino non ha diritto, in deroga alle norme del Codice Civile, ai rimborsi per le migliorie effettuate ancorché autorizzate.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

Non vi sono scadenze né di legge, né contrattuali.

L'utente ha l'onere di produrre documentazione sufficiente per la verifica tecnica dell'Ente.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



VENDITA ALLOGGI AI SENSI LEGGE 24/12/93 N° 560

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione U.O.C. n. 11

PROCEDURA

L'Amministrazione, periodicamente, delibera elenchi di alloggi per i quali sono state verificate le condizioni di legge per la vendita (prezzo calcolabile in via definitiva sulla base della rendita catastale effettiva, avvenuta risoluzione dei problemi di natura patrimoniale, possesso da parte dell'acquirente dei requisiti soggettivi).

L'assegnatario riceve successiva comunicazione riportante il prezzo deliberato, le condizioni di vendita e le modalità di pagamento. L'Ente invia al Notaio scelto dall'Assegnatario la prescritta documentazione di legge.

La stipula è subordinata al pagamento dell'importo delle competenze tecnico-amministrative e al rimborso degli eventuali oneri di manutenzione straordinaria.

DIRITTI E DOVERI

Diritto dell'Assegnatario a veder perfezionata la vendita nel caso sussistano le condizioni stabilite dalla normativa.

Dovere dell'Ente di reperire la documentazione per la cessione.

Dovere dell'acquirente di fornire la documentazione di sua competenza, compresa la relazione tecnica di conformità edilizia.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

La normativa non stabilisce scadenze perentorie.

Le vendite vengono effettuate nei tempi indicati dalla programmazione dell'attività gestionale dell'Ente.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)

**ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALLA VENDITA DI IMMOBILI DI
E.R.P. AI SENSI DELLA LEGGE 513/77 e 560/93**

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Amministrazione U.O.C. n. 11

PROCEDURA

DIRITTO DI PRELAZIONE (ex art. 28 comma 9 Legge 513/77);

L'assegnatario può vendere l'alloggio riscattato, ma prima deve dare comunicazione all'Istituto Autonomo Case popolari, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto.

AUTORIZZAZIONE alla locazione degli alloggi ceduti in proprietà, dietro semplice comunicazione scritta del proprietario, riportante la motivazione della richiesta, l'Ente autorizza, mediante riscontro scritto, la locazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 28 comma 8 della Legge 513/77.

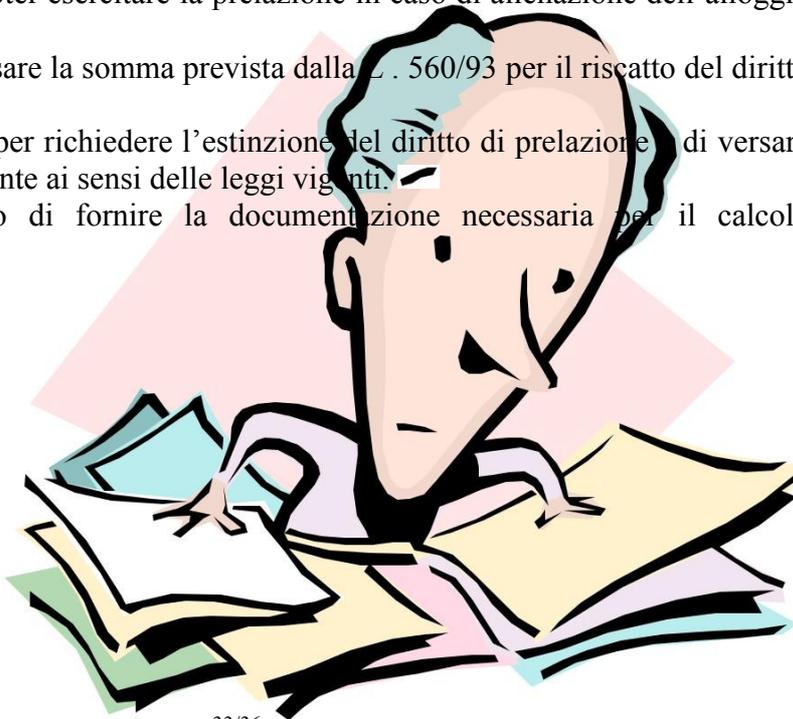
DIRITTI E DOVERI

Diritto dell'Ente di poter esercitare la prelazione in caso di alienazione dell'alloggio da parte del proprietario;

Diritto dell'Ente di incassare la somma prevista dalla L. 560/93 per il riscatto del diritto di prelazione;

Dovere per l'interessato per richiedere l'estinzione del diritto di prelazione di versare la somma richiesta dall'Ente ai sensi delle leggi vigenti.

Dovere per l'interessato di fornire la documentazione necessaria per il calcolo dell'onere di riscatto.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E DEGLI IMPIANTI.

UFFICIO COMPETENTE

Servizio Lavori U.O.C. n. 10 —*Manutenzione ordinaria e Impianti*”

PROCEDURA

L'utente ha l'obbligo di segnalare guasti o inconvenienti che determinino il cattivo funzionamento dei servizi e degli impianti relativi all'abitazione assegnata e/o alle parti comuni del fabbricato.

L'inquilino deve presentare una richiesta con la descrizione dell'anomalia riscontrata. Un tecnico dell'Ente provvederà ad effettuare una verifica di quanto segnalato incaricando una ditta specializzata per la conseguente riparazione.

DIRITTI E DOVERI

Diritto dell'inquilino è di ottenere gli interventi occorrenti all'alloggio e alle parti comuni per il mantenimento dell'uso normale pattuito del bene locato.

Successivamente alla richiesta di intervento, l'Ente provvederà ad effettuare il sopralluogo nell'abitazione dell'assegnatario, redigendo un verbale di accertamento.

Assunte le necessarie determinazioni, l'Ente comunicherà all'assegnatario la fattibilità dell'intervento richiesto e la data approssimativa di esecuzione condizionata dai tempi necessari per predisporre gli atti tecnici e amministrativi occorrenti per il rilascio delle autorizzazioni da parte delle Autorità competenti (D.I.A., comunicazioni su produzione e smaltimento rifiuti, ecc..).

Eseguita la riparazione richiesta, la ditta esecutrice dovrà redigere apposito verbale dei lavori eseguiti, che dovrà essere sottoscritto anche dall'assegnatario, il quale ha l'obbligo di segnalare tempestivamente all' Ufficio la eventuale mancata soluzione del problema evidenziando le eventuali irregolarità riscontrate.

DOCUMENTAZIONE E SCADENZE

Richieste di intervento degli assegnatari o d'ufficio.





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)



MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI ALLOGGI ASSEGNATI

L'assegnatario deve provvedere agli interventi di ordinaria manutenzione necessari alla conservazione dell'alloggio, dell'immobile e delle loro pertinenze per la parte posta a suo carico dal Codice Civile e dal contratto

Sono in linea generale a carico dell'assegnatario, salvo quanto stabilito dagli appositi regolamenti gli oneri di ordinaria manutenzione qui di seguito riportati:

A) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI IL SINGOLO ALLOGGIO:

- riparazione rubinetteria per deterioramento causato dall'uso;
- sostituzione dei sanitari in genere (vasche da bagno, lavandini, etc.) deteriorati o rotti per cause che non siano da ascrivere a vetustà;
- sostituzione e riparazione di parte delle persiane, avvolgibili, porte, deteriorati o rotti per cause che non siano da ascrivere a vetustà;
- sostituzione e riparazione di mattonelle del pavimento o rivestimento, deteriorate o rotte per fatti non dovuti a vetustà;
- tinteggiatura delle pareti, verniciatura opere in legno, sostituzione rivestimenti di carta da parati rotti o deteriorati;
- piccole riparazioni o sostituzioni delle apparecchiature elettriche ad esclusione di quelle sottotraccia, sostituzione interruttori, prese, ect.;
- sostituzione di vetri rotti nell'alloggio, nelle cantine, nei garage;
- svuotamento delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque chiare;
- disotturazione delle colonne di scarico in genere;
- sostituzioni di cappe, areatori, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione;
- riparazioni del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione o riparazione antenne TV;
- riparazioni di piccola manutenzione dell'impianto elettrico;





ARCA SUD SALENTO

(Già Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Lecce)

B) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI LE PARTI COMUNI

— per gli impianti di riscaldamento centralizzato di produzione di acqua calda e di approvvigionamento idrico sono a carico dell'assegnatario la manutenzione e la riparazione delle parti qui di seguito riportate: pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibili, la normale manutenzione della caldaia, del bruciatore ed altri impianti come premistoppe, ugelli, guarnizioni, radiatori, bollitori di acqua calda, pompe, depuratori, contatori ed estintori;

— per l'impianto dell'ascensore sono a carico dell'assegnatario: la sostituzione dei pattini, serrature, lampade, pulsantiere, piccole riparazioni delle parti elettriche e meccaniche, l'abbonamento manutenzione, visite periodiche degli organi preposti;

— riparazione infissi in conseguenza dell'uso;

— riparazione delle apparecchiature di comando per funzionamento automatico dei cancelli;

— sostituzione e riparazione di serrature e chiudi— porte;

— manutenzione dell'impianto TV centralizzato ed oneri concernenti la aggiunta di nuove altre bande per la ispezione canali;

— mano d'opera per la tenuta del giardino, nonché l'acquisto dei concimi o la riparazione degli attrezzi necessari per la manutenzione dello stesso;

— sostituzione dell'attrezzatura e parti mobili di arredo e di completamento del 10 stabile (bacheche, plafoniere, ecc.);

— servizi di disinfezione in genere;

— costi di consumo dell'acqua per servizi comuni; pulizia scale, androni viali in comune;

— riparazione inferriate, cancellate, infissi, vetrate e locali, tinteggiatura e verniciatura;

— sostituzione di vetri e riparazione balconi comuni se il guasto è dovuto a colpa dell'inquilino;

— riparazione impianto citofonico, esclusa la parte di singola pertinenza;

— piccole riparazioni ordinarie delle parti comuni;

— piccole riparazioni degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari.

