

ILAN

Mon
SICET

SUNIA.

Carta dei Servizi
e
Guida ai Servizi



Via Dottor Consoli 80 – Catania

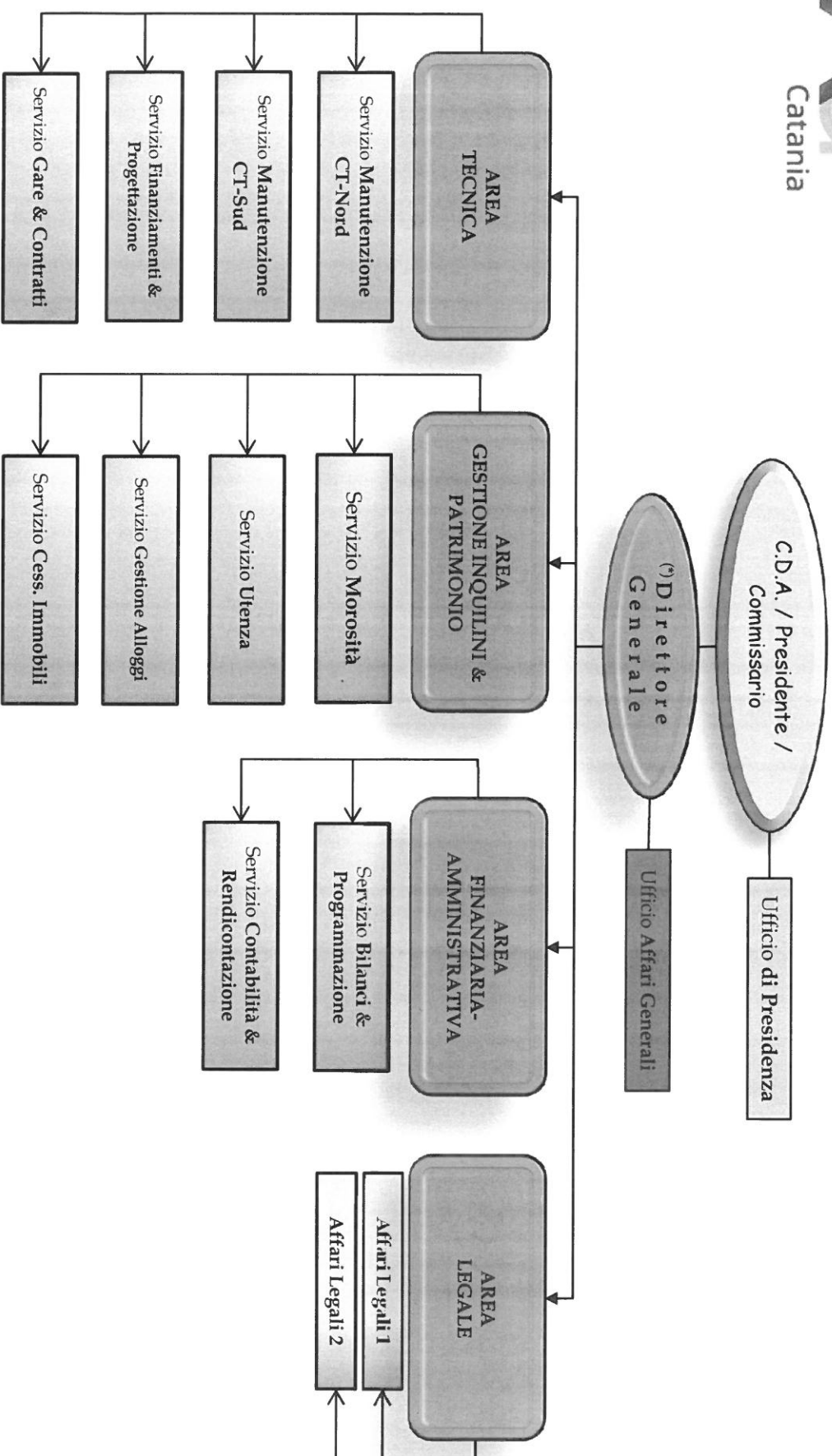
– Tel. 095 095 7302228

Fax 095 321190

Sito web: www.iacpcatania.it

PEC: [http://www.iacpcatania.it/](mailto:info@iacpcatania.it)

ORGANIGRAMMA ANNO 2019



- n. Aree = 4
- n. 4 Dirigenti
- n. Servizi = 10
- n. 10 Funzioni di direzione di unità organizzative [art. 13, c.1, lett. a]
- n. 2 Posizioni di attività con contenuti di alta professionalità [art. 13, c.1, lett. b]

(*) Art. 27 R.O.U.S.: Assegnato ad uno dei Dirigenti di Area

Chi siamo	pag. 3
Carta dei Servizi e Guida ai servizi	pag. 4
Organi IACP Catania	pag. 7
U.R.P: Ufficio Relazioni con il Pubblico	pag. 8
Reclami e Segnalazioni	pag.9
Informazione e Comunicazione	pag. 10
Indirizzi – Numeri Telefonici – Orari di ricevimento del pubblico	pag. 11
GUIDA AI SERVIZI	pag. 12
Procedimento di Assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)	pag. 13
Procedimento di Decadenza dall’assegnazione di alloggio ERP	pag. 15
Firma del contratto di locazione	pag. 15
Consegna dell’Alloggio	pag. 16
Determinazione del canone di locazione	pag. 19
Presentazione della Dichiarazione annuale dei Redditi	pag. 20
Pagamento dei canoni di locazione	pag. 21
Morosità nei pagamenti dei Canoni di locazione e/o spese accessorie	pag. 22
Ampliamento naturale e differito del nucleo assegnatario (convivenza)	pag. 23
Ospitalità temporanea e coabitazione	pag. 24
Variazione della composizione del nucleo familiare per uscita componenti	pag. 25
Subentro nel contratto di locazione	pag. 26
Domanda di cambio alloggio	pag. 27
Comunicazione disdetta alloggi	pag. 28
Condomini	pag. 29
Manutenzione degli alloggi	pag. 31
Locazione di unità immobiliari ad uso extra-abitativo: negozio, posto auto, garage	pag. 33
Vendita Alloggi	pag. 34

CHI SIAMO

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia (IACP) di Catania è un Ente Pubblico Non Economico dotato di personalità giuridica, di autonomia gestionale, organizzativa, patrimoniale e contabile e di un proprio Statuto.

Lo IACP costituisce lo strumento attraverso cui i Comuni garantiscono la gestione unitaria del patrimonio di ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) e l'esercizio delle proprie funzioni in materia di coordinamento ed attuazione di politiche abitative.

CARTA DEI SERVIZI E GUIDA AI SERVIZI

Con il presente documento, Lo IACP intende disciplinare le attività d'informazione e comunicazione rivolte a tutti i portatori di interesse ed in particolar modo a:

- ⌚ gli utenti assegnatari degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- ⌚ ai Committenti (Comuni della Provincia di Catania , altri Soggetti Pubblici che usufruiscono dei servizi dello IACP .

Lo IACP ha inteso questo documento oltre che come strumento di illustrazione delle tipologie di servizi svolti anche come supporto, per i soggetti interessati, su come accedere agli stessi servizi. **Apposita appendice riporta, per i singoli servizi erogati ai clienti, gli indicatori prestazionali che lo IACP si impegna ad osservare nella erogazione dei servizi.**

La Carta dei servizi e Guida ai servizi è stata oggetto di verifica e confronto con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini.

Con la realizzazione della Carta dei servizi e Guida ai Servizi, in considerazione anche della normativa in vigore, lo IACP di catania, nella erogazione dei servizi al cliente, si impegna a rispettare i seguenti principi fondamentali:

UGUAGLIANZA

Si garantisce la parità di trattamento a parità di condizioni, senza nessun tipo di discriminazione. Si adottano tutte le iniziative necessarie, per adeguare le modalità di prestazione del servizio alle esigenze dei clienti portatori di handicap.

IMPARZIALITA' E CONTINUITA'

I servizi sono erogati in osservanza ai criteri di obiettività, giustizia ed imparzialità; Lo IACP di Catania si impegna a svolgere la propria attività in maniera continua e regolare con l'adozione delle misure necessarie a ridurre al minimo gli eventuali disagi per gli utenti/clienti per causa di forza maggiore.

PARTECIPAZIONE

Si assicura, a garanzia della corretta erogazione del servizio, l'accesso alle informazioni ed agli atti secondo le disposizioni di legge e regolamenti, nonché la partecipazione degli utenti/Clienti e delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini.

ACCOGLIENZA ED INFORMAZIONE

Nella convinzione che i servizi svolti abbiano un grande impatto sociale verso un cliente qualificabile come "utenza debole", lo IACP di Catania ha sviluppato idonea capacità nei processi di comunicazione per la corretta gestione dell'accoglienza e informazione del cliente/utente. Con la consapevolezza che questa capacità costituisce elemento significativo per la qualità del servizio, l'accesso alla struttura ed ai servizi è garantita nel rispetto delle condizioni economiche e sociali del cliente.

Il presente documento viene distribuito nelle forme più opportune agli interessati, in sede di firma del contratto di locazione, in sede di visita presso l'Ufficio URP e/o presso "l'Ufficio Casa" dei Comuni, pubblicata nel Sito internet dello IACP di catania [**www.iacpcatania.it**](http://www.iacpcatania.it)).

UFFICIO RELAZIONI CON PUBBLICO



L'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) rappresenta il punto di primo accesso a disposizione degli utenti per ricevere , telefonicamente o personalmente, orientamento ed assistenza su molte delle richieste più frequenti, come ad esempio:

- ⌚ informazioni di primo livello sul funzionamento dei servizi;
- ⌚ informazioni sui percorsi verso le prestazioni;
- ⌚ informazioni sui diritti dell'utenza (es. accesso alla documentazione amministrativa);
- ⌚ prestazioni dirette di carattere generale (es. anagrafe utenza, canoni di locazione, cambio alloggio, ecc.).

L'Ufficio Relazioni con il Pubblico ha il compito di raccogliere suggerimenti, segnalazioni, istanze, reclami e domande degli utenti. Con riferimento, in particolare, alle segnalazioni e/o reclami relativi a violazioni del regolamento d'uso degli alloggi ERP, l'URP fornisce una risposta entro gg.30 lavorativi dal ricevimento della comunicazione, se questa non presenta carattere d'urgenza.

RECLAMI E SEGNALAZIONI



Nel perseguire un continuo miglioramento della qualità e dell'efficienza dei servizi LO IACP di CATANIA si è dotato di una procedura di valutazione delle **segnalazioni** che il Cliente, **informa scritta e nonanonima**, ritiene di trasmettere allo IACP .

Le segnalazioni che evidenziano un reale disservizio o una violazione alle caratteristiche prestazionali, riportate nella presente Guida ai Servizi e nell'allegata appendice **"Indicatori dei Servizi"**, costituiscono Reclamo.

Lo IACP si impegna a dare una **risposta all'interessato** nel più breve tempo possibile e, comunque, **non oltre trenta giorni (30gg.) lavorativi**, comunicando, per iscritto, le ragioni di un eventuale prolungamento dei tempi se l' intervento richiesto è di natura complessa.

I reclami possono essere presentati anche con l'assistenza dei Sindacati e sono indirizzati all'URP. E' possibile formalizzare un reclamo mediante il sito internet www.iacpcatani.it

Conciliazione paritetica

Qualora l'Ente gestore non risponda al reclamo nel termine previsto o la risposta è ritenuta dall'assegnatario non soddisfacente è facoltà dello stesso a mezzo della propria Organizzazione sindacale degli inquilini attivare le procedure per la conciliazione paritetica.

La Conciliazione paritetica è un procedimento diretto ad una risoluzione stragiudiziale delle controversie e si sostanzia in un confronto diretto tra l'Assegnatario mediante il proprio rappresentante e l'Ente Gestore .

La procedura di conciliazione è regolamentata nello specifico regolamento reperibile presso l'Urp, il sito dell'Ente, le sedi e i siti delle OO.SS. degli inquilini.

INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE



Lo IACP di Catania riconosce, quali suoi obiettivi strategici ai fini di un servizio di qualità per l'Utente/Cliente ERP, una informazione corretta e tempestiva ed una efficace comunicazione.

C'è un preciso impegno dello IACP ad attuare e utilizzare tutti gli strumenti necessari e le risorse disponibili, ivi incluso, l'utilizzo di un linguaggio comprensibile nel rispetto delle differenze tra gli utenti/Clienti, allo scopo di migliorare i processi informativi e comunicativi verso l'esterno.

La comunicazione potrà essere diretta, come ad esempio indicazioni sulle bollette dei canoni, o generale con la pubblicazione di scadenze e disposizioni su giornali locali o altri mezzi di comunicazione di massa.



Guida ai Servizi

PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

Ufficio Competente: UFFICIO CASA dei Comuni

(Circolare regionale n°20 del 2005 art. 9)

Si può concorrere all'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) presentando domanda di partecipazione ai **Comuni**, titolari in materia di assegnazione, alle scadenze e nelle forme previste nei loro Bandii.

Informazioni più dettagliate possono essere richieste ai punti informativi dei Comuni (URP), agli Uffici Casa dei Comuni.

Può concorrere al Bando per l'assegnazione di Case Popolari:

- ⌚ il cittadino italiano
- ⌚ il cittadino di uno Stato aderente all'Unione Europea
- ⌚ il cittadino straniero titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante che esercita una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo .

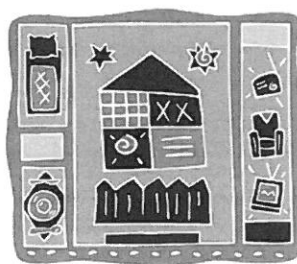
I requisiti di base necessari sono:

- ⌚ almeno un componente il nucleo avente diritto deve avere residenza anagrafica o prestare attività lavorativa nel Comune a cui si presenta la domanda (i comuni determinano nei loro Regolamenti di assegnazione i tempi di possesso del requisito per poter presentare la domanda);
- ⌚ non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

- ⌚ non avere usufruito di precedenti assegnazioni di alloggi ERP a cui sia seguito il riscatto o l'acquisto ai sensi delle disposizioni di legge in materia di cessioni di alloggi ERP
- ⌚ reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite vigente al momento della scadenza dei termini di presentazione della domanda di assegnazione, calcolato in base all'ISE e ISEE (D.L. n.109 31.8.1998).

Le domande per l'assegnazione vanno presentate presso gli uffici competenti del Comune di residenza. Il Comune verificherà la presenza dei requisiti del richiedente e, successivamente, pubblicherà la graduatoria sulla base dei criteri di attribuzione dei punteggi definiti dal DPR 1035 del 72 .

La graduatoria indica l'ordine con cui verranno assegnati gli alloggi disponibili.



PROCEDIMENTO DI REVOCA DALL'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO ERP

Ufficio Competente: UFFICIO CASA del Comune

La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, su segnalazione da parte dello IACP, nei confronti del nucleo assegnatario dell'alloggio di erp che nel corso del rapporto di locazione abbia perso i requisiti di legge per poter continuare ad usufruire di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. (DPR 1035 del 72



I casi sono i seguenti :

- ⌚ Abbandono dell'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi;
- ⌚ Sublocazione a terzi dell'alloggio assegnato, anche nel periodo di allontanamento autorizzato;
- ⌚ Mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio;
- ⌚ Uso illecito o immorale dell'alloggio;
- ⌚ Gravi contravvenzioni al Regolamento d'Uso degli alloggi;
- ⌚ Gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- ⌚ Morosità superiore ai tre mesi, salva sanatoria tramite piano di recupero concordato;
- ⌚ Perdita requisiti per l'assegnazione;

- ⌚ Superamento limiti di reddito per la permanenza;
- ⌚ Esecuzione di opere sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato, senza il prescritto titolo autorizzativo;
- ⌚ Possesso di fabbricati.

Il procedimento viene attivato e condotto dal Comune competente, il quale dichiara la decadenza con apposito provvedimento.

Il Comune competente comunica direttamente all'assegnatario, e allo IACP per conoscenza, il provvedimento di decadenza dall'alloggio con apposita lettera al suo domicilio.

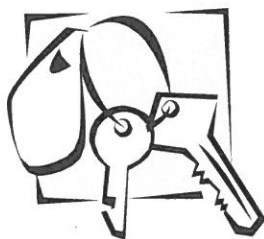
FIRMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE



A seguito del provvedimento d'assegnazione alloggio emanato dal Comune, il nuovo assegnatario viene convocato dallo IACP per la firma del contratto di locazione. E' necessario portare con sé un documento di riconoscimento valido, con l'eventuale permesso di soggiorno per i cittadini extracomunitari.

Il contratto di locazione degli alloggi ERP ha durata di 4 anni (in caso di assegnazione definitiva) ed, alla scadenza, è prorogato tacitamente per periodi di quattro anni, fermo restando il possesso dei requisiti per la permanenza in alloggio ERP.

CONSEGNA DELL'ALLOGGIO



Nello stesso giorno della firma del contratto, viene concordata la data di consegna delle chiavi. La consegna delle chiavi, autorizza l'assegnatario a prendere possesso dell'alloggio. Le chiavi vengono consegnate in sede di sopralluogo congiunto presso l'alloggio presenti l'assegnatario e personale incaricato dallo IACP. Il sopralluogo servirà anche a verificare la regolarità dell'alloggio per la sua abitabilità oltre che il funzionamento delle utenze.

L'Assegnatario ha l'obbligo di occupare stabilmente l'alloggio e variare la residenza anagrafica entro 30 giorni dalla consegna delle chiavi, trascorsi i quali, se vi è la mancata occupazione e senza giustificato motivo, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione e la definitiva esclusione dalla graduatoria per le assegnazioni.

Lo IACP emette la prima bolletta d'affitto in cui sono evidenziati:

- ✧ il canone del primo mese successivo e del mese in corso
- ✧ il deposito cauzionale (pari a due mensilità del canone);
- ✧ il 50% delle spese di registrazione del contratto e dell'imposta di bollo e delle spese contrattuali;

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE



Il canone degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è determinato dal Comune sulla base dei criteri stabiliti dal ll.rr. n.18/94, n.26/2000 e n.6/2001, n.2/2002, n.11/2002 e n.19 del 22.12.2005 e del correlato decreto attuativo .

Il calcolo del canone tiene conto della vetustà e della ubicazione dell'alloggio oltre che della capacità reddituale del nucleo assegnatario, valutata secondo la propria autocertificazione reddituale che dovrà essere presentata ogni due anni.

La normativa regionale prevede formule di calcolo diverse, riferite alle quattro fasce di reddito identificate.

Il canone di locazione è aggiornato (in aumento o in diminuzione) ogni anno con decorrenza 1° gennaio a seguito della formale richiesta di presentazione dei redditi.

L'allegata appendice "Indicatori dei Servizi" definisce i tempi previsti per la comunicazione dell'avvenuta variazione del canone.

E' obbligatorio, per tutti gli Assegnatari, documentare il proprio reddito con autocertificazione trasmessa direttamente dallo IACP all'assegnatario e scaricabile direttamente dal sito internet WWW.iacpcatania.it

La mancata, incompleta o infedele dichiarazione, nonché la perdita dei requisiti per la permanenza in alloggio ERP, comportano la segnalazione del nominativo dell'assegnatario, al Comune competente, per i provvedimenti conseguenti previsti dalla dal DPR 1035 del 72.

PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE ANNUALE DEI REDDITI



Ogni due anni, a seguito di formale richiesta da parte dello IACP, l'assegnatario deve certificare i redditi di tutti i componenti del proprio nucleo familiare.

Tale adempimento permette di verificare la permanenza dei requisiti da parte degli assegnatari, all'utilizzo dell'alloggio. La verifica permette la collocazione della posizione dell'utente in una delle quattro fasce di appartenenza stabilite dalla normativa Regionale.

L'appartenenza ad una delle fasce previste, consente di determinare il relativo canone di locazione applicabile all'utente.

L'accesso e la permanenza in alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica rientrano nelle categorie delle prestazioni sociali, **è obbligatorio per l'assegnatario certificare il reddito** di tutti i componenti del nucleo familiare mediante la autocertificazione.

Sarà compito dello IACP rielaborare i canoni dell'assegnatario ed effettuare dei controlli a campione con l'anagrafe tributaria.

Se entro il termine ultimo previsto, l'Assegnatario, senza giustificato motivo, non provvede alla certificazione dei redditi lo IACP applicherà nel frattempo, un canone di locazione maggiorato così come disposto dalla determina n°.

La medesima prassi si applica nei casi in cui l'Assegnatario presenta documentazione parziale o inattendibile.

Il canone maggioritario non si applica nel caso di procedimenti in fase di definizione dell'assegnazione (vulture e regolarizzazione) il ricalcolo dei canoni terrà conto della situazione reddituale focalizzata alla data dell'evento (decesso oppure occupazione).

Non si applica il canone sanzione qualora l'assegnatario documenti all'Ente Gestore l'impossibilità oggettiva per la presentazione del reddito.

PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE



Ogni mese viene inviato, presso il domicilio dell'assegnatario l' **Avviso per il Pagamento**, necessario per il pagamento del canone di locazione.

L'Ufficio Relazioni con il Pubblico è deputato a suggerire all'Assegnatario le modalità alternative per il pagamento della bolletta, in caso di smarrimento e/o mancata ricezione del bollettino. L'assegnatario potrà rivolgersi All'Ente gestore per la ristampa del bollettino. Inoltre, potranno pagare attraverso il MaV , attraverso la postazione POS attivata presso l'ente Gestore o attraverso bonifico e bollettino postale al seguente indirizzo:

C/C POSTALE N: 38262515 intestato a IACP DI CATANIA, o con BONIFICO BANCARIO alle seguenti coordinate: IBAN IT64V0103016910000000234751 - Tesoreria IACP Catania c/o Banca Monte Paschi di Siena s.p.a. - Agenzia n.9 - Catania

È importante fare attenzione alla **data di scadenza (di norma il giorno 30 del mese di riferimento)**, poiché il pagamento effettuato in ritardo comporta l'applicazione di una "indennità di mora

Gli assegnatari potranno rivolgersi per ulteriori informazioni alle organizzazioni sindacali firmatari della carta dei servizi.

MOROSITA' NEL PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE E/O DELLE SPESE ACCESSORIE



L'Assegnatario è tenuto al pagamento, alle scadenze stabilite dallo IACP , dei canoni di locazione, spese accessorie, quote di autogestione e/o condominiali.

Qualora l'assegnatario non provveda al pagamento entro i termini stabiliti, lo IACP è tenuto ad inviare allo stesso, **una diffida di pagamento**.

Ove l'utente non provveda a sanare la morosità ovvero non rispetti l'impegno al recupero della stessa, concordato con l'Ufficio, lo IACP è tenuto ad attivare le opportune **azioni per il recupero del credito**. L'assegnatario moroso potrà rateizzare il proprio debito nel rispetto di quanto stabilito con il regolamento recupero morosità approvato con delibera n° 22 del 2018



Il mancato pagamento o il mancato rispetto dei piani di rientri concordati dà luogo all'avvio del procedimento di rilascio dell'alloggio ..

AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE



Si ha ampliamento del nucleo familiare quando nel contesto del nucleo dell'assegnatario succedono eventi che comportano l'aumento del numero delle persone che vivono nell'alloggio ERP.

A) Ampliamento Naturale del Nucleo dell'Assegnatario

L'ampliamento naturale è legato ad eventi quali nascita figli e matrimonio. E' previsto, inoltre, l'ampliamento in caso di affidamento stabilito con provvedimento giudiziario.

B) Ampliamento Differito del Nucleo dell'Assegnatario.

L'ampliamento differito è invece legato ad eventi quali:

- ✧ convivenza stabile more uxorio da almeno 2 anni;
- ✧ presenza di persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, da almeno 2 anni.

Tale tipologia di ampliamento deve essere autorizzato dallo IACP .

In questi casi, l'assegnatario deve presentare la comunicazione di inizio convivenza **Entro un mese** da quando tale evento si verifichi.

. Trascorsi 2 anni ed accertata la continuità, la stabilità e le finalità della convivenza, a richiesta dell'assegnatario e, ovviamente, in presenza dei requisiti di permanenza nell'alloggio, viene concesso l'ampliamento.

La convivenza comporta la **rideterminazione del canone di locazione** sulla base della nuova certificazione ISE/ISEE richiesta dallo IACP , **entro il mese successivo alla presentazione della documentazione e riferita a tutti i residenti nell'alloggio.**

Il modulo per la variazione del proprio nucleo familiare può essere ritirato presso l'ufficio Gestione Inquilinato o URP dello IACP di catania ovvero può essere scaricato dal sito www.iacpcatania.it *(variazione nucleo familiare)*

L'ampliamento del nucleo familiare comporta la rideterminazione del canone di locazione sulla base della certificazione di tutti i residenti nell'alloggio.

L'allegata appendice "Indicatori dei Servizi" definisce i tempi previsti per la risposta alla comunicazione dell'avvenuto ampliamento del nucleo.

VARIAZIONE COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE PER USCITA DEI COMPONENTI



Il nucleo familiare assegnatario può variare in seguito all' uscita/decesso di componenti del nucleo stesso.

In questo caso è necessario presentarsi all'ufficio URP dello IACP l'Istanza di Voltura

La comunicazione in carta semplice e gli allegati di cui sopra devono essere presentati presso lo IACP. Possono anche essere inviati allo IACP per posta, qualora l'assegnatario sia impossibilitato a presentarsi, via Fax o tramite Pec .

La variazione della composizione del nucleo comporta la rideterminazione del canone di locazione sulla base della autocertificazione reddituale di tutti i residenti nell'alloggio.

Il modello per la variazione del nucleo familiare potrà essere direttamente ritirato presso lo IACP oppure potrà essere scaricato direttamente dal sito IACP Catania modulistica variazione nucleo familiare

La variazione al nucleo familiare verrà rilascio dallo IACP entro 8 giorni dalla richiesta da part dell'assegnatrio

SUBENTRO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE



I componenti del nucleo assegnatario aventi diritto, subentrano di diritto nel contratto di locazione in caso di **decesso** o di **abbandono dell'alloggio da parte dell'Assegnatario**.

Hanno diritto al subentro, inoltre, i componenti del nucleo assegnatario a seguito dell'ampliamento diretto o differito di cui ai paragrafi precedenti.

In caso di **scioglimento del matrimonio**, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede alla eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria del tribunale.

I moduli per la richiesta del subentro per decesso, abbandono dell'alloggio, nonché la richiesta di voltura del contratto di locazione per separazione legale, possono essere ritirati presso l'URP dello IACP o scaricati dal sito www.iacpcatania.it

1

- *domanda di voltura*

La domanda di voltura sarà determinata entro 90 giorni dalla richiesta da parte dell'assegnatario

DOMANDA DI CAMBIO ALLOGGIO



La mobilità degli assegnatari ERP è disciplinata dai **“Regolamenti di mobilità” approvati dai Comuni**.

Si può fare domanda di cambio dell'alloggio per:

- ✧ presenza nel nucleo di persone anziane o di portatori di handicap per i quali l'alloggio occupato non è più idoneo.
- ✧ standard abitativi non più adeguati alla composizione del nucleo familiare (sovraffollamento o sottoutilizzo)

COMUNICAZIONE DISDETTA ALLOGGIO



La disdetta della locazione di alloggio deve essere comunicata dall'assegnatario allo IACP con un preavviso di almeno 3 mesi.

In caso di decesso dell'assegnatario la disdetta deve essere comunicata dagli eredi.

Nella richiesta deve essere indicata la data in cui l'unità immobiliare (alloggio/ autorimessa/ negozio) sarà libera da persone e cose.

Prima della consegna delle chiavi dell'alloggio ad un incaricato dello IACP, direttamente sul posto, è necessario che l'assegnatario uscente o gli eredi di quest'ultimo, provvedano alla disdetta delle utenze (gas/ luce/ telefono, ecc.).

L'alloggio dovrà essere sempre riconsegnato vuoto, imbiancato, in buono stato d'uso e con gli impianti funzionanti.

L'assegnatario è tenuto al pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie fino alla riconsegna della unità immobiliare.

Alla chiusura della rendicontazione annuale lo IACP provvederà all'eventuale rimborso del deposito cauzionale, dopo aver definito la posizione, a debito o a credito, in relazione ad spese per servizi e/o di ripristino dell'immobile o all'esistenza di bollette e/o canoni di locazione insoluti.

CONDOMINI



Lo IACP , in qualità di Ente proprietario/Ente Gestore gestisce partecipa, per gli alloggi in locazione (sia con quote minoritarie che maggioritarie), a diversi condomini, la cui gestione è stata affidata ad amministratori.

In sede di costituzione del condominio agli utenti in locazione viene inviata comunicazione scritta con l' indicazione del nome dell' Amministratore.

Manutenzione nei Condomini:

All'Amministratore di Condominio devono essere rivolte tutte le eventuali segnalazioni di guasti o anomalie riscontrate nelle parti comuni del fabbricato (ascensore, vano scale, coperto, facciate, centrale termica, ecc.).

Rimane invece competenza dello IACP la manutenzione straordinaria da eseguire all'interno delle singole unità immobiliari in locazione.

Spese condominiali:

L'Amministratore di condominio richiede che i pagamenti delle spese condominiali di competenza degli assegnatari vengano effettuati a lui direttamente. Nel caso che gli assegnatari non provvedessero, è lo IACP che versa all'Amministratore tutte le spese con successivo recupero, mediante addebito sulla bolletta mensile o l'eventuale recupero coattivo delle somme

L'Amministratore del condominio, in sede di Assemblea annuale, presenta un preventivo di spesa per l'anno successivo che dovrà essere approvato dall'Assemblea.

In sede di bilancio consuntivo, vengono individuati i costi a carico degli utenti e l'Amministratore predispone estratti-conto individuali riportanti le singole voci di spesa, il totale degli acconti mensilmente versati nel periodo ed il relativo conguaglio, a debito o a credito.

Gli assegnatari il locazione hanno diritto di partecipazione all'Assemblea e di voto esclusivamente per quanto riguarda le spese di competenza (spese ordinarie).

CONDOMINI IN AUTOGESTIONE



AI sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 1035 del 30/12/1972 con il quale si prevede che gli Istituti per le Case Popolari, a richiesta del 60% degli assegnatari, possono autorizzare l'autogestione degli immobili. Lo IACP di Catania al fine di favorire l'autogestione con Determina n. 921 del 02/11/2016, ha regolamentato la gestione autonoma con apposito regolamento che potrà essere direttamente acquisto presso la sede dello IACP o scaricabile dal sito internet WWW.IACPCATANIA:it . Il regolamento disciplina i rapporti tra gli assegnatari e lo IACP . Nel caso del mancato pagamento delle quote ordinarie dopo regolare diffida all'assegnatario moroso da parte dell'autogestione le stesse potranno essere anticipate dall' Ente Proprietario che li addebiterà direttamente sull'estratto conto

MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI



A) Attività Manutentive

L'assegnatario è tenuto ad eseguire tutte quelle ATTIVITA' MANUTENTIVE che gli competono ai sensi del Codice Civile e del Regolamento per la ripartizione degli oneri tra proprietà dell'immobile ed assegnatario, utili a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso.

L'assegnatario può chiedere l'autorizzazione per l'installazione dei seguenti accessori:

- ✧ inferriate
- ✧ apparecchi a sporgere (unità esterne condizionatori)
- ✧ altro

Il nulla osta va richiesto direttamente allo IACP e, se riguardante parti comuni del fabbricato in presenza di Condominio, lo stesso nulla osta va comunicato all'Amministratore per le necessarie autorizzazioni del Condominio.

Le spese per l'esecuzione del lavoro sono a carico dell'assegnatario.

B) Guasti e Danneggiamenti

Gli Interventi di manutenzione devono essere richiesti presso lo IACP con apposito modulo scaricabile dal sito WWW.iacpcatania.it denominato richiesta manutenzione

Tali interventi sono classificati in funzione delle tipologie di guasto. Essi possono essere :

- ✧ *Urgenti gli interventi dovranno essere realizzati entro*
- ✧ *Ordinari gli interventi dovranno essere realizzati entro*

Il Dirigente dell'area Tecnica stabilirà il grado di priorità degli interventi

L'estrema gravità fa riferimento, in particolare, a:

- ✧ gravi allagamenti di qualsiasi natura, direttamente o indirettamente gravanti su altri alloggi;
- ✧ incendio;
- ✧ occlusione di fogne e/o fosse o colonne che determinino danni o disservizio;
- ✧ danni all'impianto elettrico sia singolo che comune al fabbricato o per interruzione dell'erogazione dell'elettricità;
- ✧ qualsiasi altro caso segnalato che pregiudichi l'immediata sicurezza degli assegnatari.

LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO EXTRA ABITATIVO: LOCALI COMMERCIALI- DEPOSITI



La locazione dei locali UDA presso lo iACP di Catania viene regolamentata attraverso apposito regolamento approvato con delibera n° attraverso i bandi pubblici denominati avvisi per manifestazione di interessi. Il cittadino potrà consultare gli avvisi su sito WWW.IACPCATANIA.it.

Qualora il Cittadino trova un bando al quale partecipare potrà presentare la richiesta di locazione di un negozio, di un deposito presso lo IACP. L'istanza deve essere inoltrata per posta allo IACP o presentata direttamente all'ufficio protocollo .

La domanda deve essere corredata da:

- ✧ fotocopia di un documento d'identità valido
- ✧ fotocopia del codice fiscale
- ✧ copia di ogni altro documento necessario a comprovare il possesso delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciale, in caso di locazione di negozio.

L'istruttoria della pratica prevede l'analisi delle disponibilità degli immobili ad uso extrabitativo.

In caso di accoglimento della richiesta si provvede alla la firma del contratto tra le parti. Segue la normale gestione del rapporto di locazione con la emissione del bollettivo e del MAV per il pagamento del corrispettivo definito da parte del locatario.

Il rapporto contrattuale è regolato dalle norme del Codice Civile.

VENDITA DEGLI ALLOGGI



Gli alloggi possono essere trasferiti in proprietà ai legittimi assegnatari ai sensi della legge 560/ 93 recepita in Sicilia dalla L.R.43 del 94.

Chi può acquistare la casa?

Hanno titolo all'acquisto degli alloggi gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi e' fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario. Il prezzo dell'acquisto potrà essere pagato con le seguenti modalita'

a) pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;

b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non piu' di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

"Indicatori dei Servizi

I tempi dei procedimenti amministrativi

- Rilascio attestati max 8 giorni dalla richiesta nel caso di assegnatari regolari;
- Rilascio copia contratti 8 giorni;
- Determinazione istanza di voltura 60 giorni dalla richiesta in caso di assegnatari regolari;
- Determinazione istanza di regolarizzazione 60 giorni dalla richiesta in caso di occupanti che hanno pagato le spese d'istruttoria;
- Assistenza ai comuni per la redazione della graduatoria ai sensi del DPR 1035 del 1972
TEMPO MAX 30 giorni dalla richiesta;
-