PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO
NATIONAL PARK STILFSER JOCH

ERSAF
ENTE REGIONALE PER I SERVIZI ALL'AGRICOLTURA E ALLE FORESTE

Regione Lombardia

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO RIENTRANTI NEL PATRIMONIO DELLA VALORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 31 L.R. 16/2016 UBICATE NEI COMUNI DI BORMIO E VALDISOTTO

(Convenzione ALER – PNS stipulata in data 01/12/2025)

Approvato con decreto ERSAF - Direzione Parco dello Stelvio n._____ in data _____

ARTICOLO 1
Contenuto e finalità

Il presente regolamento ha per oggetto le modalità di assegnazione e conduzione degli immobili ad uso abitativo rientranti nel patrimonio della valorizzazione di cui all'art. 31 L.R. 16/2016, ubicate nei Comuni di Bormio e Valdisotto, di cui alla convenzione stipulata in data 01/12/2025 tra l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Bergamo – Lecco – Sondrio e L'Ente Regionale per i Servizi all'agricoltura e alle Foreste - Direzione Parco Nazionale dello Stelvio.

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.

ARTICOLO 2
Ordine di priorità e Requisiti

I requisiti per conseguire l'assegnazione degli alloggi, in ordine di priorità, sono i seguenti:

a) Personale dipendente di ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio (Impiegati e operatori forestali) (tempo indeterminato e/o determinato)
b) Collaboratori con Università per Dottorati, Borsisti, assegnisti di ricerca e figure analoghe
c) Aliquota di Carabinieri Forestali in servizio presso il Reparto Carabinieri "Parco Stelvio"
d) Competenze professionali impegnate in progetti di ricerca scientifica svolti in collaborazione con Università ed Enti di ricerca, con durata compresa tra 1 e 3 anni
e) Corsisti di Master di secondo Livello
f) Volontari per campi di lavoro in ambito sociale/ambientale/naturalistico e sportivo

L'utilizzo dell'alloggio è consentito, oltre che all'assegnatario, ai componenti del suo nucleo familiare conviventi con lo stesso, previa verifica di disponibilità di posto.

Il nucleo familiare avente diritto ai servizi abitativi pubblici è costituito da una persona sola, anche genitore separato o divorziato, ovvero dalle persone di seguito elencate:

- coniugi non legalmente separati;
- soggetti di cui all'art. 1, comma 2 della legge 20.05.2016, n. 76 (regolamento delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);
- conviventi di fatto, ai sensi dell'art. 1, comma 36 della Legge n. 76/2016, anagraficamente conviventi da almeno due anni alla data di presentazione della domanda;
- figli anagraficamente conviventi con il nucleo, o figli non anagraficamente conviventi di genitori separati o divorziati destinatari di provvedimento

dell'autorità giudiziaria che prevedono tempi paritetici di cura e di frequentazione degli stessi e il rilascio della casa familiare;

• persone legate da vincoli di parentela fino al 3° grado o di affinità fino al 2° grado, anagraficamente conviventi da almeno un anno alla data di presentazione della domanda.

Al fine di soddisfare più richieste possibili e, comunque, di ridurre le spese, il Direttore di ERSAF - Direzione Parco dello Stelvio potrà assegnare l'immobile in condivisione, in relazione alle dimensioni dell'appartamento. Il canone di locazione e le spese (reversibili o forfettarie) verranno pertanto ripartite.

Il richiedente e/o conviventi di fatto e non e/o i componenti del nucleo familiare del richiedente non devono essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale di godimento di altro alloggio ubicato nei Comuni della Provincia di Sondrio e non distare meno di 70 km stradali dalla sede lavorativa (l'alloggio di proprietà deve essere a una distanza superiore a 70 chilometri).

Tutti i requisiti richiesti per accedere all'assegnazione dell'alloggio devono essere posseduti alla data della richiesta di assegnazione, nonché al momento dell'assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto.

La perdita, anche di uno solo dei requisiti che hanno permesso l'ottenimento dell'alloggio, causerà la perdita del diritto acquisito.

ARTICOLO 3
Modalità di assegnazione

L'assegnazione degli alloggi di servizio è disposta con provvedimento del Direttore della Direzione Parco dello Stelvio, e conseguente stipula del contratto di locazione.
Per poter richiedere l'assegnazione, gli interessati dovranno presentare una domanda, su modello predisposto dall'Ufficio competente, con il quale sarà necessario dichiarare quanto segue:

• dati anagrafici del richiedente e degli eventuali componenti del nucleo familiare che andranno ad occupare l'alloggio;

• possesso dei requisiti di cui all'art. 2 del presente regolamento;

• eventuale possesso dei titoli valevoli ai fini dell'ottenimento del punteggio di cui al successivo articolo 4;

I documenti comprovanti il possesso dei requisiti richiesti dovranno essere allegati alla domanda di assegnazione dell'alloggio presentata a ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio .
Non potranno essere assegnatari di alloggi coloro che abbiano o abbiano avuto contestazioni di qualsiasi genere con ERSAF e con il Parco Nazionale dello Stelvio – settore lombardo.
L'alloggio disponibile è offerto al richiedente che occupa il posto più elevato in graduatoria, qualora stilata.
Nei casi di rinuncia l'alloggio sarà offerto al richiedente che occupa il posto successivo.

Gli alloggi verranno assegnati d'ufficio secondo l'ordine della graduatoria tenendo conto del numero degli occupanti e delle dimensioni degli stessi.

ARTICOLO 4
Criteri di valutazione delle richieste

Assegnazione alloggi a Personale dipendente di ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio

Nel caso vi siano più richieste rispetto alla disponibilità di alloggi, il Direttore della Direzione Parco dello Stelvio stilerà una graduatoria formata secondo i seguenti criteri:

- anzianità di servizio presso ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio: punti 3 per ogni trimestre di servizio prestato;

A parità di punteggio, si procederà al sorteggio.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio, verranno considerati gli ultimi 6 anni di servizio

Assegnazione alloggio alle altre categorie

Il Direttore della Direzione Parco dello Stelvio destina, a seguito dell'assegnazione degli immobili al personale dipendente di ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio, eventuali immobili non locati, in ordine di priorità a:

- Collaboratori con Università per Dottorati, Borsisti, assegnisti di ricerca e figure analoghe
- Aliquota di Carabinieri Forestali in servizio presso il Reparto Carabinieri "Parco Stelvio
- Competenze professionali impegnate in progetti di ricerca scientifica svolti in collaborazione con Università ed Enti di ricerca, con durata compresa tra 1 e 3 anni
- Corsisti di Master di secondo Livello
- Volontari per campi di lavoro in ambito sociale/ambientale/naturalistico e sportivo

e per ogni categoria secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande

ARTICOLO 5
Contratto di Sublocazione

ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio stipulerà con gli assegnatari di cui all'art. 4 appositi contratti di sublocazione, subordinandoli a ogni effetto al contratto di locazione principale stipulato in data 25.03.2026 tra ALER – Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Bergamo – lecco – Sondrio e il Sublocatore ERSAF – Direziona Parco dello Stelvio, che il Subconduttore dichiara di conoscere e accettare integralmente.

La durata della sublocazione non potrà mai eccedere quella della locazione principale. Pertanto, la risoluzione, la cessazione o lo sfratto relativi al contratto principale comporteranno l'automatica e immediata cessazione del presente rapporto, senza che il Subconduttore possa vantare diritti o indennizzi nei confronti del Sublocatore.

Resta inteso che ai sensi dell'articolo 6 della convenzione sottoscritta in data 01/12/2025 e ai sensi dell'articolo 4 del contratto di locazione tra ALER ed ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio il canone di locazione a carico dei sublocatari potrà essere maggiorato per una quota esclusivamente a rimborso delle spese di gestione effettivamente sostenute.

Il Subconduttore si impegna a osservare i regolamenti e le disposizioni di ALER e le clausole del contratto principale relative all'uso dell'immobile, assumendosi ogni responsabilità per eventuali violazioni.

ARTICOLO 6
Modalità di uso e manutenzione

All'atto della consegna degli alloggi verrà effettuato un sopralluogo dei locali da parte di un operatore incaricato da ERSAF- Direzione Parco dello Stelvio. Sulla base di quanto riscontrato rispetto allo stato di conservazione dei locali verrà redatto un verbale, in contraddittorio, indicante l'esatto stato dei locali e sul quale dovrà essere riportato anche un elenco di tutte le parti "mobili" e degli elettrodomestici (avendo cura di indicare marca e modello) presenti nei locali assegnati all'affidatario. Al verbale potranno essere allegate foto scattate durante il sopralluogo al fine di mostrare lo stato di consegna dei locali. In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna, i locatari non avranno diritto di ottenere da ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio installazioni, o integrazioni dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati da ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio, ai sensi delle vigenti disposizioni. Analoga procedura verrà seguita prima che l'occupante lasci l'alloggio al fine di verificare lo stato di deterioramento del medesimo. In caso si ricontrassero mancanze o danneggiamenti rispetto a quanto verbalizzato al momento della consegna, si procederà alla richiesta del risarcimento dei danni arrecati. Le eventuali riparazioni o sostituzioni, dovranno essere autorizzate da ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio. Il risultato delle riparazioni o sostituzioni non può in alcun caso risultare di qualità inferiore rispetto allo stato di consegna. Le riparazioni e sostituzioni da parte del locatario devono in ogni caso avvenire con parti e/o apparecchiature nuove e in nessun caso di seconda mano o di qualità inferiore rispetto a quanto sostituito. Le parti danneggiate e sostituite devono essere consegnate a ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio.

Sono a carico dei singoli locatari le spese per i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e sue pertinenze:

a) rifacimento di chiavi e serrature;

b) sostituzione di materassi;

c) eventuali tinteggiature di pareti;

e) sostituzione di vetri;

f) disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico – sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere;

g) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori, e terminali (interruttori, prese, suonerie, lampadine, ecc.).

Non provvedendovi il locatario, vi provvederà ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio addebitando le relative spese.

ARTICOLO 7
Canone di locazione, spese e oneri accessori e deposito cauzionale

PER CONTRATTI PLURIENNALI (oltre 12 mesi)

Sono poste a carico del locatario le seguenti spese:

- canone di locazione annuo da aggiornare annualmente con un incremento pari al 75 % della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT

- spese reversibili (qualora presenti : servizi di custodia, pulizia delle parti comuni, riscaldamento, ascensore, acqua potabile ecc) come determinati dall'ultimo consuntivo ALER, salvo conguaglio e incrementati annualmente sulla base degli ulteriori consuntivi;

- deposito cauzionale:

  - pari a due mensilità, da versarsi al momento della stipula del contratto di locazione;

  -tale somma verrà restituita, alla scadenza del contratto, solo dopo che ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio, per il tramite di un proprio incaricato, abbia verificato che nel corso della concessione non siano stati prodotti danni o deterioramenti non dipendenti dalla normale usura. In quest'ultimo caso la somma sarà decurtata delle spese necessarie alle riparazioni. Resta salvo il diritto al risarcimento delle spese eccedenti l'importo della cauzione.

I locatari prima di effettuare il pagamento, hanno la possibilità di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese.

Il canone di affitto dovrà essere pagato in rate mensili entro il mese di riferimento mediante bonifico bancario o PAGO PA a favore di ERSAF – Direzione Parco dello

Stelvio comunicato dallo stesso in sede di stesura contrattuale. La somma versata dovrà essere comprensiva anche delle spese reversibili, quantificate da ALER, e comunicate da ERSAF.

Il solo fatto del mancato o ritardato pagamento di una rata d'affitto e delle spese reversibili, qualunque ne sia la ragione, costituisce l'inquilino in mora, senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore, il quale acquista il diritto di ottenere l'immediata rescissione del contratto a danno e spese dell'inquilino.

Potranno essere valutati casi particolari da ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio.

PER CONTRATTI INFERIORI O PARI A 12 MESI

Sono poste a carico del locatario le seguenti spese:

- canone di locazione mensile
- spese forfettarie (qualora presenti : servizi di custodia, pulizia delle parti comuni, riscaldamento, ascensore, acqua potabile ecc)
- deposito cauzionale:

- pari a una mensilità, da versarsi al momento della stipula del contratto di locazione;
- tale somma verrà restituita, alla scadenza del contratto, solo dopo che ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio, per il tramite di un proprio incaricato, abbia verificato che nel corso della concessione non siano stati prodotti danni o deterioramenti non dipendenti dalla normale usura. In quest'ultimo caso la somma sarà decurtata delle spese necessarie alle riparazioni. Resta salvo il diritto al risarcimento delle spese eccedenti l'importo della cauzione.

Il canone di affitto dovrà essere pagato in rate mensili entro i primi 10 giorni del mese mediante bonifico bancario o PAGO PA a favore di ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio comunicato dallo stesso in sede di stesura contrattuale. La somma versata dovrà essere comprensiva anche delle spese forfettarie.

Il solo fatto del mancato o ritardato pagamento di una rata d'affitto e delle spese forfettarie, qualunque ne sia la ragione, costituisce l'inquilino in mora, senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore, il quale acquista il diritto di ottenere l'immediata rescissione del contratto a danno e spese dell'inquilino.

Potranno essere valutati casi particolari da ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio.

ARTICOLO 8
Ospitalità temporanea

Al locatario dell'alloggio è possibile ospitare persone non facenti parte del suo nucleo familiare dichiarato nella domanda di assegnazione, per un periodo inferiore a n. 30 giorni consecutivi senza ulteriori spese aggiuntive, purché comunicato a

ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio.

L'ospitalità non deve comunque generare sovraffollamento e la/le persona/e ospitata/e non può/possono trasferire nell'alloggio la residenza anagrafica.

Il periodo di ospitalità non potrà essere superiore a giorni 30 consecutivi. Dell'ospitalità dovrà essere data comunicazione preventiva e per iscritto alla Direzione Parco dello Stelvio.

ARTICOLO 9
Obbligo del locatario

Il locatario e il suo nucleo familiare sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, a quelle del presente regolamento e ai regolamenti e disposizioni di ALER.

ARTICOLO 10
Decadenza dell'assegnazione

La decadenza dell'assegnazione pronunciata a norma del presente regolamento, comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione, qualora il locatario o i componenti del nucleo familiare:

• abbia ceduto a qualsiasi titolo a terzi, in tutto o in parte, l'immobile locato e/o le sue pertinenze;
• nel corso dell'anno lasci inutilizzato senza comprovata giustificazione l'immobile locato per più di 3 mesi;
• abbia mutato la destinazione d'uso dell'immobile e/o delle relative pertinenze;
• abbia usato l'immobile locato e/o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimento giudiziario o della pubblica sicurezza;
• abbia perso i requisiti originariamente previsti per l'assegnazione;
• non abbia corrisposto il canone di locazione e le spese reversibili o forfettarie entro i termini previsti dall'art. 7;
• non abbia ottemperato alle disposizioni impartite da ERSAF- Direzione Parco dello Stelvio ai sensi del presente regolamento, dai Regolamenti e disposizione di ALER o sulla base della normativa vigente in materia.

Oltre che nei casi su esposti, la decadenza verrà pronunciata nei casi previsti da eventuali norme presenti nel regolamento.

ARTICOLO 11
Responsabilità per danni e esonero

I locatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti. I locatari si assumono la piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante a ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio, a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza dei locatari medesimi. In caso di omissione ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso saranno poste a carico dei locatari

inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto da ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio. I locatari sono tenuti a segnalare tempestivamente ad ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità di ERSAF – Direzione Parco dello Stelvio per eventuali danni.

ARTICOLO 12
Uso degli alloggi e ripartizioni delle spese delle manutenzioni

Si rinvia a quanto disciplinato nel *manuale d'uso degli alloggi* e nel *Manuale di ripartizione delle spese delle manutenzioni nei fabbricati* di ALER.

ARTICOLO 13
Imposte, tasse e spese di contratto

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni e le spese di registrazione sono a carico delle parti in misura del 50% ciascuno. I locatari verseranno la quota di competenza unitamente al canone di locazione e alle spese forfettarie o reversibili su richiesta di ERSAF- Direzione Parco dello Stelvio.

ARTICOLO 14
Norme transitorie e finali

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si fa rinvio alla normativa e alle leggi in materia di locazione e al codice civile

ARTICOLO 15
Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dal momento in cui diviene esecutivo il decreto che lo approva.