

COMUNE DI PIENZA
Provincia di Siena

**Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi
di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)**

(Approvato con deliberazione consiliare n. ____ del _____)

Art. 1 Disciplina e normativa di riferimento

Il presente regolamento fa riferimento alla Legge Regionale n. 2 del 2 Gennaio 2019

Art. 2 Oggetto del regolamento. Ambito di riferimento. Competenze.

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, le attività e procedimenti inerenti la concessione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito individuati con l'acronimo E.R.P.).
2. Le norme del regolamento sono applicate a tutti gli alloggi di proprietà comunale assoggettati alla disciplina dell'E.R.P. ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale n.2/2019, ovunque ubicati. Qualora vengano stipulati accordi intercomunali per lo svolgimento coordinato di funzioni in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di E.R.P. le norme del presente regolamento avranno applicazione, per quanto compatibili, secondo quanto previsto nei suddetti accordi intercomunali.
3. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento:
 - a) - per Comune si intende il Comune di Pienza singolarmente o in forma associata con altri Comuni;
 - b) - per Ente Gestore si intende l'Ente concessionario degli alloggi di E.R.P. di proprietà del Comune di Pienza, incaricato della gestione tecnica e manutentiva dei medesimi, delegato o incaricato dello svolgimento delle funzioni amministrative e di quant'altro previsto da apposito contratto di Servizio.
 - c) per Organizzazioni sindacali si intendono le Organizzazioni sindacali confederali, di categoria e le organizzazioni sindacali degli inquilini.

Art. 3

Commissione ERP, Mobilità e Utilizzo autorizzato degli Alloggi

1. Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) della L.R. 2/2019, è istituita apposita Commissione ERP, per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP.
Alla stessa Commissione sono attribuiti i medesimi compiti anche in tema di mobilità degli assegnatari negli alloggi, ai sensi degli articoli 13 e del Capo II della Legge Regionale 2/2019 e la predisposizione della graduatoria per l'utilizzo autorizzato degli alloggi ai sensi dell'art.14 della medesima Legge Regionale.
2. La Commissione di cui al comma 1. è composta da:
 - a. Responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Pienza;
 - b. Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Pienza;
 - c. Responsabile dell'Area Polizia Municipale del Comune di Pienza;La Commissione può comprendere anche, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno:
 - d. membri esterni, esperti in materia;
 - e. uno o più rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini;La Commissione può, con apposito atto, essere costituita in forma associata intercomunale.
3. La Commissione è nominata con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio del Comune per l'assolvimento delle funzioni gestionali in materia di alloggi ERP o con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Unico Associato per l'assolvimento delle stesse funzioni, rimane in carica per cinque anni dall'atto di nomina. Con il medesimo provvedimento viene nominato il Presidente scelto tra i componenti di cui alla lettera a) del comma 2 del presente articolo.
Un dipendente del Comune svolge le funzioni di Segretario della Commissione.
4. La partecipazione alla Commissione non viene remunerata con gettone di presenza.
5. La Commissione nella seduta di insediamento adotta apposito regolamento interno per il suo funzionamento; in particolare dispone in ordine alle convocazioni della Commissione e alle modalità di voto, garantendo l'efficacia e la celerità dei lavori.
6. I componenti della Commissione e tutti coloro che partecipano ad essa sono tenuti al segreto d'ufficio, nonché al rispetto delle norme poste a tutela e protezione dei dati personali di cui si viene a conoscenza e che sono trattati nell'esercizio delle funzioni della Commissione stessa.
7. I compiti della Commissione sono i seguenti:
 - a). Valuta e decide sui ricorsi relativi alla Graduatoria Provvisoria per l'assegnazione ordinaria degli alloggi ERP;
 - b). Redige la Graduatoria definitiva provvedendo a dirimere le situazioni di pari punteggio secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 10 della L.R. 2/2019.
 - c). Valuta i ricorsi e redige/aggiorna la Graduatoria Definitiva relativa alle domande presentate nell'ambito dell'istituto della Mobilità con le stesse modalità di cui alle graduatorie per l'assegnazione

ordinaria degli alloggi ERP;

d). Redige le Graduatorie relative alle domande per l'utilizzo autorizzato degli alloggi ERP ai sensi dell'Art. 14 della L.R. n. 2/2019;

e). Ha funzioni consultive in tema di E.R.P. qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di interpellare la Commissione nei seguenti ambiti:

e1) - procedure di decadenza dalle assegnazioni (valutazione delle controdeduzioni);

e2) - controllo dei requisiti e dei punteggi relativi ai bandi di concorso per l'assegnazione ordinaria o in mobilità di alloggi ERP. In tal caso la Commissione ha la facoltà di sentire con apposite audizioni i richiedenti o gli assegnatari al fine di decidere con maggior cognizione di causa i provvedimenti da adottare;

e3) - modalità di individuazione degli alloggi da assegnare secondo l'ordine stabilito dalla Graduatoria, con particolare riguardo alle fasi della identificazione, della consegna e della eventuale rinuncia.

Art.4

Requisiti per l'accesso agli alloggi

1. Gli alloggi E.R.P sono assegnati dal Comune sulla base della Graduatoria di cui al successivo art. 7 del presente Regolamento, ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nell'allegato A della L.R.2/2019.

2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare al momento della pubblicazione del bando nonché al momento della assegnazione dell'alloggio, fatta eccezione per quelli di cui al paragrafo 2 lettere a) e b) dello stesso allegato A che si riferiscono al solo soggetto richiedente.

Art. 5

Nucleo familiare avente diritto

1. La domanda di partecipazione al bando di concorso è presentata da un soggetto richiedente relativamente all'intero nucleo familiare, che deve essere in possesso dei requisiti stabiliti dall'allegato A della L.R.2/2019 e dettagliatamente riportati nello stesso bando di concorso.

2. Per nucleo familiare deve intendersi quello composto da una sola persona ovvero dai soggetti sotto indicati:

a) i coniugi non legalmente separati e i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo, con essi conviventi;

b) le coppie anagraficamente conviventi more uxorio;

c) le persone unite civilmente ovvero conviventi di fatto ai sensi della Legge 20 Maggio 2016 n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);

d) i soggetti legati da vincoli di parentela o affinità, fino al terzo grado, anagraficamente conviventi;

e) i soggetti legati da vincoli affettivi ed i soggetti legati da finalità di reciproca assistenza morale e materiale, anagraficamente conviventi.

La convivenza anagrafica richiamata nel presente comma, deve sussistere alla data di pubblicazione del bando.

3. Ove ricorra un'esigenza di autonomia dei nuclei familiari, possono non essere inclusi nella domanda, ovvero presentare una domanda distinta, i soggetti di seguito indicati, anche se anagraficamente conviventi nell'ambito di un nucleo familiare più ampio alla data di pubblicazione del bando facendo comunque riferimento alla situazione economica dell'intero nucleo familiare di origine:

a) le coppie coniugate;

b) le coppie more uxorio anagraficamente conviventi da almeno due anni, ovvero unite civilmente o conviventi di fatto ai sensi della legge 76/2016;

c) la persona singola con figli fiscalmente a carico;

d) la persona singola giudizialmente separata, con perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale.

4. Al fine della formazione di un nuovo nucleo familiare possono, altresì, presentare domanda congiunta i soggetti di seguito indicati:

a) i componenti di coppie di futura formazione;

b) due o più famiglie composte ciascuna da una sola persona alla data di pubblicazione del bando.

Art. 6

Bandi di concorso

1. Il Comune di Pienza in forma associata con altri Comuni, ai sensi del comma 2 dell'art.7 della L.R. n. 2/2019, al fine del raggiungimento del limite demografico per il quale il bando deve interessare un territorio con popolazione residente non inferiore a diecimila abitanti, procede all'emanazione, almeno ogni quattro anni, di un bando di concorso pubblico per l'assegnazione degli alloggi di ERP. Al suddetto bando possono partecipare, mediante la presentazione della relativa domanda nei termini previsti, sia nuovi aspiranti all'assegnazione di un alloggio, sia soggetti già collocati in graduatoria che abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli, sia soggetti già assegnatari.

2. Con apposito accordo o convenzione e nel caso di Bando intercomunale, il Comune può prevedere che nella predisposizione della graduatoria unica sia garantito, a fronte delle rispettive esigenze abitative, quote di alloggi per ciascuno dei Comuni interessati all'associazione, e può stabilire che l'efficacia delle graduatorie sia intercomunale.

Il Comune può procedere, altresì, alla emanazione di bandi di aggiornamento biennali o annuali, in base alla periodica rilevazione delle sopravvenute esigenze abitative sul territorio od a Bandi speciali per l'assegnazione di alloggi nei casi di specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa o per peculiari esigenze locali.

2. La domanda presentata dai richiedenti conserva la sua validità per quattro anni dalla data di pubblicazione del Bando al quale gli stessi hanno partecipato, fatte eventuali integrazioni da presentare in occasione dei bandi di aggiornamento, e deve essere ripresentata a fronte del Bando immediatamente successivo, pena la cancellazione dalla relativa graduatoria.

3. I requisiti per la partecipazione, le modalità ed i termini di presentazione delle domande ed i termini per gli eventuali ricorsi, sono dettagliatamente riportati nel bando di concorso. E' consentita la modalità di presentazione on line tramite PEC.

4. Il Comune e gli enti gestori, assicurano la massima pubblicità e facilità di consultazione dei bandi e curano, in particolare, la pubblicazione, nell'ambito di una apposita sezione del proprio sito istituzionale.

Art. 7

Formazione della graduatoria provvisoria e definitiva

1. Il Comune successivamente alla data di scadenza del bando di concorso procede, eventualmente servendosi anche dell'apposita Commissione, all'adozione della Graduatoria Provvisoria secondo l'ordine dei punteggi attribuiti a ciascuna domanda. I richiedenti che si trovano in condizione di parità di punteggio verranno inseriti in Graduatoria Provvisoria a pari merito secondo l'ordine alfabetico.

2. I punteggi vengono assegnati sulla base delle condizioni dettagliatamente individuate dall'allegato B della L.R. n. 2/2019 e riportate integralmente sul bando di concorso.

3. La Graduatoria Provvisoria con l'indicazione dei modi e dei tempi per l'eventuale opposizione e del nome del Responsabile del Procedimento è immediatamente pubblicata nell'albo Pretorio on line del Comune per 30 giorni consecutivi.

4. Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della Graduatoria Provvisoria nell'Albo Pretorio gli interessati possono presentare opposizione alla Commissione ERP intercomunale.

5. Scaduto tale termine il Responsabile del procedimento inoltra la graduatoria provvisoria alla Commissione ERP unitamente alle opposizioni presentate, corredate dalle relative domande.

6. La Commissione ERP decide sulle opposizioni, a seguito di valutazione dei documenti pervenuti relativi a requisiti o a condizioni dichiarate nella domanda e possedute dal nucleo familiare richiedente alla data di pubblicazione del bando.

7. Finito l'esame delle opposizioni, formula la Graduatoria Definitiva ordinando ogni domanda avente pari punteggio secondo il criterio previsto dal comma 6 dell'art. 10 della L.R. n. 2/2019.

8. La Graduatoria Definitiva così formulata viene pubblicata all'albo Pretorio on line del Comune per 30 giorni consecutivi e sarà liberamente consultabile sul sito internet istituzionale dell'Amministrazione.

9. La Graduatoria Definitiva ha validità a decorrere dal giorno successivo alla sua pubblicazione sull'Albo Pretorio on line del Comune e conserva la sua efficacia fino al successivo aggiornamento.

10. Fino all'entrata in vigore della nuova graduatoria definitiva, gli alloggi ERP continueranno ad essere assegnati sulla base della graduatoria definitiva previgente.

11. La graduatoria definitiva, ai sensi di quanto previsto dal comma 5 dell'art.10 della L.R.2/2019, è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi ERP di nuova costruzione o di risulta, purchè ristrutturati per renderli conformi alle norme di legge.

Art. 8
Modalità di assegnazione degli alloggi

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati in base alle seguenti procedure:
 - a) assegnazione ordinaria dell'alloggio;
 - b) assegnazione in mobilità dell'alloggio;
 - c) utilizzo autorizzato dell'alloggio.

Art. 9
Assegnazione ordinaria degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede esclusivamente sulla base della Graduatoria Definitiva, salvo quanto disposto in virtù di apposito accordo o convenzione tra Comuni ai sensi del comma 4 dell'art.7 della L.R.2/2019.
2. All'atto dell'assegnazione degli alloggi i Comuni accertano la permanenza dei requisiti per l'assegnazione. Per il requisito relativo alla situazione economica di cui all'allegato "A" paragrafo 2 lettera c) della L.R.2/2019, si applica il limite massimo vigente al momento della verifica.
3. Preliminarmente all'atto di assegnazione il Comune procede alla ricognizione dei componenti del nucleo familiare al fine della loro qualificazione come soggetti titolari del diritto all'assegnazione dell'alloggio. La verifica dei componenti del nucleo familiare e le eventuali variazioni del nucleo stesso rispetto a quello riportato nel modulo di domanda devono essere valutate ai sensi del combinato disposto degli artt. 9 e 12 della L.R.2/2019.
4. Per l'accertamento della sussistenza e permanenza dei requisiti di cui all'allegato "A" paragrafo 2 della L.R.2/2019 dichiarati nella domanda, il Comune può accedere direttamente alla banche dati disponibili presso le Amministrazioni interessate, previa intesa con le stesse, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali. Per la verifica del requisito di cui all'allegato A paragrafo 2 lettera d2) della L.R.2/2019 relativo alla assenza di titolarità di diritti reali su beni immobili ubicati all'estero, il Comune, acquisito il dato relativo all'IVIE (Imposta su valore degli immobili all'estero) contenuto nella dichiarazione ISEE, può procedere ad effettuare ulteriori verifiche presso le Amministrazioni interessate.
5. Qualora si accerti la mancata sussistenza o la perdita di alcuni dei requisiti indispensabili per l'accesso agli alloggi E.R.P. o la modifica delle condizioni che attribuiscono i punteggi, il Comune procederà all'esclusione o alla ricollocazione della domanda in graduatoria con conseguente modifica della stessa, dandone comunicazione, con apposita lettera A/R, agli interessati. L'eventuale ricollocazione in graduatoria con lo stesso punteggio di altri richiedenti verrà ordinata ricorrendo ai criteri previsti dal comma 6 dell'art.10 della L.R.2/2019. Nelle more della definizione del procedimento di cui sopra, il Comune non sospenderà le assegnazioni a favore dei nuclei familiari collocati in Graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.
6. Verificata la permanenza dei requisiti di accesso all'ERP e delle condizioni che attribuiscono il punteggio, il richiedente (o un suo delegato) procederà alla scelta dell'alloggio presso l'ufficio comunale competente.
7. Al fine di provvedere all'assegnazione dell'alloggio gli aventi diritto sono convocati tramite raccomandata A.R., o altra modalità stabilita dal Comune, all'indirizzo indicato dal richiedente nel modulo di domanda. E' cura del richiedente comunicare all'Amministrazione ogni variazione dei propri recapiti allo scopo di salvaguardare la propria reperibilità e, pertanto, l'Amministrazione Comunale non assume responsabilità per la mancata ricezione da parte degli interessati delle comunicazioni, così come anche per eventuali ritardi del Servizio Postale.
8. Nella convocazione debbono essere indicati il giorno, l'ora e l'ufficio nei quali il richiedente, o persona da lui delegata, deve presentarsi per la scelta dell'alloggio.
9. Nel caso che l'interessato non si presenti nel giorno e nell'ora indicati nella convocazione, decade dal diritto di scelta, a meno che entro i 10 giorni successivi non dimostri che la mancata presentazione è dovuta a cause di forza maggiore. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, il Comune procederà alle assegnazioni a favore dei nuclei familiari collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive e già convocati dal Comune per la scelta dell'alloggio. In sede di scelta degli alloggi verranno proposti al nucleo familiare, individuato ai sensi del comma 1 del presente articolo, gli alloggi idonei all'assegnazione resi disponibili dall'Ente Gestore.
9. Nell'individuazione degli alloggi da assegnare il Comune, ove possibile, dovrà perseguire l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico nonché dell'ubicazione e del contesto abitativo al fine di assicurare, al nucleo familiare assegnatario, la massima integrazione e coesione sociale, nonché la pacifica convivenza anche avvalendosi dell'operato delle Commissioni di cui alla art. 3 comma 7 punto e3) del presente Regolamento.
10. Nel caso di nuclei familiari con presenza di soggetti disabili dovranno essere individuati, ove possibile, alloggi facilmente accessibili.

11. Non possono essere assegnati alloggi tali da originare situazioni di sottoutilizzo o che comportino situazioni di sovraffollamento.

12. Si ha una situazione di sottoutilizzo quando il numero dei vani utili dell'alloggio, calcolati secondo quanto disposto dall'allegato "C" punto 2 della L.R. 2/2019, risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare.

13. Si ha una situazione di sovraffollamento quando risultino complessivamente due o più persone a vano utile.

ASSEGNAZIONI CHE NON COMPORTANO IL SOTTOUTILIZZO DELL'ALLOGGIO	
COMPONENTI NUCLEO	VANI UTILI ALL'ALLOGGIO
1	FINO A 2,5 VANI
2	FINO A 3,5 VANI
3	FINO A 4,5 VANI
4	FINO A 5,5 VANI
5	FINO A 6,5 VANI
6	FINO A 7,5 VANI

ASSEGNAZIONI CHE NON COMPORTANO IL SOVRAFFOLLAMENTO DELL'ALLOGGIO	
COMPONENTI NUCLEO	VANI UTILI ALL'ALLOGGIO
1	1
2	1,5
3	2
4	2,5
5	3
6	3,5

14. Per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a 14 metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori così come definiti dal Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975. E' considerata equivalente a mezzo vano la cucina autonoma, qualora la stessa risulti di superficie pari o superiore a 9 metri quadrati e inferiore a 18 metri quadrati. Sono altresì considerati mezzo vano i vani abitabili di superficie compresa fra 9 e 13,99 metri quadrati. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani indivisi, ciascuno dei quali di superficie pari o superiori a 28 metri quadrati il numero dei vani effettivi corrispondente viene calcolato dividendo per 14 la superficie complessiva espressa in metri quadrati, ed approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a 9 metri quadrati. L'alloggio mono stanza è comunque considerato equivalente ad un vano per la parte di superficie dello stesso non superiore a 28 metri quadrati, approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a 9 metri quadrati.

15..La deroga ai limiti di cui sopra è ammessa qualora nella intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitino di spazi attrezzati.

16. Il richiedente o un suo delegato può scegliere l'alloggio fra quelli disponibili e conformi agli standard abitativi sopra elencati rispondenti alle esigenze del proprio nucleo familiare. La scelta avviene, presso il competente Ufficio comunale, sulla base della planimetria e degli altri dati tecnici in possesso del Comune, forniti dall'Ente Gestore.

17. L'assegnatario che, senza addurre giustificati motivi, in sede di assegnazione, rinunci all'alloggio

proposto, o che successivamente all'assegnazione dell'alloggio rinunci allo stesso o che non lo occupi, insieme all'intero nucleo familiare, entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione prorogabili una sola volta, incorre nella decadenza ai sensi dell'art.38 comma 3 lettere g) e h) della L.R.2/2019, con conseguente risoluzione di diritto del contratto, se stipulato, e cancellazione dalla graduatoria.

Art. 10 **Mobilità negli alloggi ERP**

Il Comune, per rispondere a situazioni di disagio abitativo che siano emerse in corso di assegnazione, può ricorrere all'istituto della mobilità dell'utenza da eseguire attraverso il cambio degli alloggi assegnati o con la consegna di alloggi idonei all'assegnazione.

Art. 11 **Tipologie e Accesso alla Mobilità**

1. L'istituto della mobilità si distingue in;
 - a) - mobilità su domanda;
 - b) - mobilità d'ufficio;
 - c) - mobilità in via prioritaria;
 - d) - cambi consensuali di alloggio tra assegnatari.
2. Per l'attuazione delle misure di mobilità, il Comune può utilizzare gli alloggi liberi di nuova realizzazione o di risulta, in quota idonea e coordinata con le finalità delle nuove assegnazioni.

Art. 12 **Procedura di Mobilità su domanda**

1. In corso di assegnazione è consentito agli assegnatari di poter presentare in qualsiasi momento motivate domande di mobilità relativamente all'alloggio utilizzato.
2. La mobilità su domanda dell'assegnatario può essere accolta solo previa verifica della permanenza di tutti i requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione e purché non sussista inadempienza alle norme contrattuali.
3. In caso di mobilità su domanda dell'assegnatario, il rifiuto di un alloggio idoneo proposto dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda stessa.
4. Nella scelta dell'alloggio da assegnare in mobilità, il Comune garantisce il mantenimento di adeguate condizioni abitative, avuto anche riguardo alle condizioni di salute nel nucleo familiare. L'alloggio viene individuato in via prioritaria in edifici situati in zone limitrofe o nella zona richiesta dall'interessato.
5. Qualora al momento della presentazione della domanda non vi fossero alloggi liberi da assegnare, la domanda sarà considerata valida sino alla pubblicazione di un successivo Bando di Concorso ERP.
6. Nel caso in cui si verifichi la successiva disponibilità di un alloggio verranno valutate prioritariamente tutte le domande di mobilità presentate al Comune fino a quella data, unitamente a quelle già presenti nella graduatoria definitiva scaturita dall'ultimo bando di concorso pubblicato.
7. Nel caso di presentazione di più domande le stesse saranno valutate secondo criteri di omogeneità e trasparenza anche in rapporto alle condizioni socio economiche, di salute e di necessità del nucleo familiare richiedente.

Art. 13 **Procedura di Mobilità d'Ufficio**

1. Il Comune, per rispondere a situazioni di disagio abitativo che siano emerse in corso di assegnazione, predispone un programma di mobilità dell'utenza da eseguire attraverso il cambio degli alloggi assegnati o con la consegna di alloggi idonei all'assegnazione.
2. Il Comune attiva il procedimento di mobilità qualora accerti una consolidata situazione di sovraffollamento dell'alloggio o di inadeguatezza rispetto ad accertate ragioni di salute di uno o più componenti del nucleo assegnatario, e individui un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare.
- ← 3. Ai fini della necessaria razionalizzazione nell'utilizzo degli alloggi di ERP, ed in considerazione del costo di gestione e manutenzione degli immobili sottoutilizzati, il Comune invia al nucleo familiare che si trovi nella situazione di sottoutilizzo di cui all'articolo 12, comma 6 della L.R.2/2019, una formale comunicazione di accertamento dello stato di sottoutilizzo dell'alloggio. Al momento in cui si rende disponibile un alloggio di dimensioni adeguate, il Comune propone al nucleo familiare che si trovi nella situazione di sottoutilizzo una procedura di mobilità. Il nuovo alloggio proposto dovrà di norma essere situato nella stessa zona di quello originariamente assegnato o nella zona richiesta dall'interessato, in modo da consentire il

mantenimento dei legami sociali esistenti. In caso di mancata accettazione, il canone di locazione è determinato secondo quanto previsto dall'articolo 27, commi 1, 2 e 3 della L.R.2/2019. Il regolamento di utenza di cui all'articolo 15, comma 1 della L.R. 2/2019, contiene, fra l'altro, l'impegno al reperimento di un alloggio adeguato in caso di sopravvenuta situazione di sovraffollamento dell'alloggio originariamente assegnato, così come l'impegno ad aderire alla procedura di mobilità in caso di sopravvenute condizioni di sottoutilizzo.

4. Per il nucleo familiare nei cui confronti sia stata disposta l'assegnazione in mobilità dell'alloggio utilizzato, ai sensi del precedente comma 3, resta preclusa l'ospitalità temporanea di cui all'articolo 18, comma 1 nonché le variazioni di cui all'articolo 17 della L.R.2/2019 ad eccezione di quelle consentite al comma 4, dello stesso articolo ed il canone di locazione è altresì rideterminato in base al disposto dell'articolo 27, commi 1, 2 e 3 della L.R.2/2019.

5. Qualora il nucleo familiare assegnatario, che si trovi in una situazione di sottoutilizzo dell'alloggio sia composto esclusivamente da soggetti con più di settanta anni, o siano presenti all'interno di esso uno o più soggetti di cui all'allegato B, punti a-4 e a-4 bis, non si procede né all'applicazione del canone maggiorato, né all'assegnazione in mobilità, fatti salvi i casi previsti dal comma 7 del presente articolo.

6. Nella scelta dell'alloggio da assegnare in mobilità, il Comune garantisce il mantenimento di adeguate condizioni abitative, avuto anche riguardo alle condizioni di salute nel nucleo familiare. L'alloggio viene individuato in via prioritaria in edifici situati in zone limitrofe o nella zona eventualmente richiesta dall'interessato.

7. Sono, altresì, eseguibili coattivamente i provvedimenti di mobilità resi necessari per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione o recupero. In tali casi il soggetto gestore assicura che il trasferimento avvenga in altro alloggio idoneo.

8. Le spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle di attivazione delle utenze in relazione ai casi di cui al comma precedente sono a carico del soggetto gestore.

9. Al fine di favorire le procedure di mobilità nelle medesime zone e contesti sociali ove gli assegnatari in sottoutilizzo già abitano, nonché ad ovviare alla rideterminazione del canone di locazione in base al disposto dell'articolo 27, commi 1, 2 e 3 della L.R.2/2019, il Comune può procedere, laddove possibile ai sensi delle normative vigenti, al frazionamento o accorpamento di alloggi resisi disponibili nonché proporre forme di coabitazione tra nuclei familiari diversi.

Art. 14

Procedura di Mobilità in via prioritaria

1. Sono eseguiti in via prioritaria i provvedimenti di mobilità su domanda degli interessati o d'ufficio, relativi a situazioni di grave disagio sociale o per ragioni di sicurezza ed incolumità personali o familiari accertate dalle Autorità competenti in materia.

2. I provvedimenti di cui sopra hanno carattere prioritario rispetto alla procedura di mobilità ordinaria.

3. La domanda relativa alla richiesta di una mobilità prioritaria può essere presentata dall'assegnatario in ogni momento presso i competenti uffici del Comune, corredata delle certificazioni idonee alla valutazione delle motivazioni che richiedono l'applicazione di una mobilità prioritaria, in particolar modo con riguardo a situazioni di gravi motivi di salute, grave disagio sociale o per ragioni di sicurezza ed incolumità personali o familiari accertate dalle istituzioni competenti in materia.

4. La domanda per la mobilità in via prioritaria può essere accolta solo previa verifica della permanenza di tutti i requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione e purché non sussista inadempienza alle norme contrattuali.

5. Il competente ufficio comunale provvederà immediatamente all'esame della domanda e nel caso in cui venga ritenuta accoglibile, la mobilità sarà eseguita in via prioritaria, mediante adozione dell'atto di assegnazione, previo parere della Commissione, qualora ritenuto opportuno.

6. La procedura della mobilità in via prioritaria si conclude con l'accettazione dell'alloggio proposto e il conseguente trasferimento del nucleo familiare assegnatario nello stesso.

7. Il rifiuto dell'alloggio idoneo individuato per la mobilità, comporta l'improcedibilità della domanda.

Art. 15

Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari

1. Ai fini della migliore razionalizzazione nell'utilizzo degli alloggi, il Comune, ove sussistano le condizioni di adeguatezza degli alloggi previste dalla L.R.2/2019, e non vi siano fattori ostativi riguardanti la legittimità degli atti da assumere, autorizza in qualunque momento, previo accordo con il soggetto gestore, il cambio consensuale di alloggi tra nuclei familiari assegnatari nell'ambito del territorio comunale.

2. La domanda per cambi consensuali di alloggi può essere presentata separatamente da entrambi i nuclei familiari interessati allo scambio nei casi in cui non sussistano condizioni di morosità nel pagamento di

canoni o di quote per servizi od inadempienza da parte degli assegnatari. La richiesta di cambio alloggio deve essere adeguatamente motivata e liberamente sottoscritta dalle parti.

3. Verranno considerate prioritarie le domande che consentono di risolvere problemi di sottoutilizzo o sovraffollamento degli alloggi in relazione ai nuclei familiari legittimamente assegnatari al momento della domanda.

4. I due nuclei familiari prenderanno visione dei due appartamenti alla presenza dei tecnici dell'Ente Gestore per la valutazione generale dello stato degli immobili, risultante da apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti.

5. Il competente ufficio comunale provvederà alla convocazione separata dei nuclei familiari richiedenti, per accertare l'effettiva volontà di cambiare l'alloggio e per la verifica del possesso dei requisiti di permanenza negli alloggi del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica e della presenza dei requisiti per procedere al cambio consensuale.

6. A seguito dell'esito positivo delle verifiche di cui sopra il competente Ufficio dispone con specifico atto il cambio volontario degli alloggi.

7. Il cambio consensuale si attua nello stato di fatto in cui gli alloggi si trovano. Al momento dell'attuazione del cambio non devono sussistere situazioni di morosità nel pagamento di canoni o di quote per servizi.

8. Ove ricorrano i requisiti di cui sopra, i cambi consensuali sono autorizzati anche tra Comuni diversi.

Art. 16

Utilizzo autorizzato degli alloggi

1. L'utilizzo autorizzato dell'alloggio è una modalità provvisoria di conferimento dell'alloggio ad un nucleo familiare non assegnatario.

2. Nell'ambito della percentuale massima di riserva del 40 per cento degli alloggi da concedere annualmente in assegnazione ai sensi dell'articolo 7, comma 7 della L.R. 2/2019 e previa informazione alla Giunta Regionale, il Comune può disporre autorizzazioni all'utilizzo provvisorio di alloggi di ERP. A tal fine, il Comune autorizza l'utilizzo degli alloggi a favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti per l'accesso agli alloggi ERP che necessitino di risolvere in via emergenziale il proprio disagio abitativo derivante dalle seguenti fattispecie:

- a) pubbliche calamità;
- b) situazioni emergenziali accertate con ordinanza;
- c) sfratti esecutivi non prorogabili, inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica, che siano stati intimati per finita locazione o per morosità incolpevole come definita al comma 3 del presente articolo;
- d) provvedimenti di espropriazione forzata a seguito di pignoramento che comportano il rilascio di alloggi di proprietà privata;
- e) grave disabilità e temporanea impossibilità nell'abbattimento delle barriere architettoniche dell'alloggio utilizzato;
- f) provvedimento di separazione, omologato dal tribunale, o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio;
- g) verbale di conciliazione giudiziale con obbligo di rilascio dell'alloggio;
- h) presenza nel nucleo familiare di un soggetto riconosciuto invalido al 100 per cento con necessità di assistenza continua e/o un soggetto, portatore di handicap o affetto da disagio psichico, riconosciuto in situazione di gravità tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione, la cui situazione non possa essere altrimenti presa in carico a livello socio-sanitario.

3. Nei casi di cui al comma 2, lettere c) e d) del presente articolo, l'utilizzo dell'alloggio è autorizzato qualora il richiedente sia inadempiente al pagamento del canone di locazione o di una quota di mutuo, per le seguenti specifiche cause:

- a) perdita del lavoro per licenziamento;
- b) accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- c) cassa integrazione ordinaria o straordinaria;
- d) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- e) cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- f) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo ovvero la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

4. Il Comune è tenuto a determinare graduatorie specifiche per i nuclei di cui sono accertate le condizioni elencate al comma 2 del presente articolo.

5. Il Comune è tenuto ad una valutazione preventiva della particolare e disagiata condizione economica e

sociale del nucleo medesimo, della situazione abitativa del proprio territorio in relazione alle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di ERP e al numero degli alloggi pubblici e privati disponibili per le finalità dell'edilizia abitativa pubblica.

6. Entro il limite di cui al comma 2 del presente articolo, il Comune può altresì destinare gli alloggi di Edilizia residenziale Pubblica al soddisfacimento dei bisogni abitativi di soggetti fruitori di interventi socio-terapeutici o assistenziali in ragione della loro situazione psico-fisica o di disagio socio-familiare. Gli alloggi sono assegnati sulla base di programmi di intervento predisposti dal Comune.

7. Gli alloggi di cui al precedente comma 6 vengono utilizzati per le finalità ivi previste per tutto il periodo in cui perdurino le esigenze che ne hanno determinato la loro speciale destinazione. Il Comune effettua periodicamente, almeno ogni due anni, le opportune verifiche sulla permanenza dei motivi di assegnazione.

8. L'utilizzazione degli alloggi concessi ai sensi del comma 2 del presente articolo è autorizzata per un periodo massimo di quattro anni, rinnovabili esclusivamente nel caso di documentata permanenza delle situazioni che ne hanno determinato la sistemazione provvisoria e, comunque, fino ad un termine massimo di otto anni. Venute meno le condizioni che ne hanno determinato l'autorizzazione e, comunque, decorso il suddetto termine, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 37 della L.R.2/2019 in materia di occupazione degli alloggi.

9. È consentita dal soggetto gestore la permanenza nell'alloggio con autorizzazione all'utilizzo dello stesso a soggetti facenti parte del nucleo familiare, non titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2 della L.R.2/2019, ma aventi titolo al subentro nel contratto di locazione dell'assegnatario, in base alle vigenti disposizioni di legge, nei confronti dei quali si procede alla stipula di un contratto di locazione a tempo determinato, secondo quanto previsto dall'articolo 15, comma 4 della L.R.2/2019.

10. L'autorizzazione all'utilizzo temporaneo dell'alloggio non costituisce titolo per l'assegnazione, ma costituisce punteggio per la formazione delle graduatorie di accesso per i bandi di assegnazione. In costanza di utilizzazione temporanea resta, peraltro, precluso qualsiasi incremento nella composizione del nucleo familiare che determini condizioni di sovraffollamento, o comunque non debitamente autorizzato.

Art. 17

Assegnazione degli alloggi da ripristinare

1. Al fine di ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione, il Comune, d'ufficio o su richiesta degli interessati secondo l'ordine di graduatoria, e previo accordo con il soggetto gestore, può destinare alloggi non ripristinati per l'attuazione diretta, da parte degli assegnatari, di opere di integrazione, di riqualificazione e di manutenzione dei suddetti alloggi. Tale disposizione si applica altresì su richiesta degli interessati in corso di locazione.

2. I criteri, le condizioni e le modalità operative per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 sono definite nel regolamento di utenza di cui all'articolo 15, comma 1 della L.R. 2/2019.

3. Le attività di cui al comma 1 del presente articolo, sono regolamentate sulla base di specifiche convenzioni stipulate tra il soggetto gestore e l'assegnatario, che definiscono la tipologia dei lavori da eseguire nonché le relative spese, nel rispetto delle norme tecniche applicabili all'ERP, nonché delle norme che disciplinano la sicurezza e la corretta esecuzione dei lavori, debitamente certificate.

4. Nelle convenzioni di cui al precedente comma 3 viene altresì stabilito l'eventuale anticipo delle spese per i lavori da parte dell'assegnatario medesimo e lo scomputo delle stesse dal canone di locazione.

Art. 18

Variazione del nucleo familiare

1. All'atto dell'assegnazione dell'alloggio il Comune individua i componenti del nucleo familiare titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2 della L.R. 2/2019.

2. Qualsiasi variazione anagrafica del nucleo familiare intervenuta successivamente all'assegnazione dell'alloggio deve essere comunicata dall'assegnatario al soggetto gestore entro sessanta giorni.

3. La variazione del nucleo familiare è autorizzata dal soggetto gestore salvo che ciò comporti una situazione di sovraffollamento di cui all'articolo 9 del presente Regolamento. Il soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione.

4. Non è soggetta ad autorizzazione da parte del soggetto gestore la comunicazione di variazione riguardante i casi di matrimonio, convivenza more uxorio, convivenze di fatto e unioni civili di cui alla Legge 76/2016, nascite, adozioni e affidamenti preadottivi, nonché derivante da rapporto di filiazione.

5. Qualora la variazione del nucleo familiare non sia comunicata o non sia stata autorizzata o sia accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti per la permanenza, viene applicata al nucleo assegnatario una penale pari ad una mensilità del canone come calcolato ai sensi dell'articolo 22, commi 2 e 3 della L.R.2/2019. Il soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare

variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione.

6. Nel caso della perdita dei requisiti per la permanenza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 38 della L.R.2/2019. Il soggetto gestore provvede alle verifiche anche su segnalazione dell'ufficio dell'anagrafe comunale.

7. In caso di decesso o di abbandono dell'alloggio da parte di tutti i componenti aventi titolo all'assegnazione, gli altri soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare, ai sensi del comma 2 del presente articolo, non hanno titolo all'assegnazione ordinaria dell'alloggio ma è consentito loro l'utilizzo autorizzato ai sensi del precedente art.16, comma 9 del presente Regolamento.

8. Nei casi di cui al precedente comma 7 del presente articolo hanno comunque titolo all'assegnazione ordinaria dell'alloggio i figli nati, adottati e in affidamento preadottivo, il coniuge, il convivente di cui alla Legge 76/2016 e il convivente more uxorio, purché anagraficamente conviventi da almeno dodici mesi. Il vincolo dei dodici mesi di cui al periodo precedente non si applica se dalla convivenza sono nati figli.

Art. 19 **Ospitalità temporanea**

1. È ammessa, previa richiesta motivata dell'assegnatario al competente soggetto gestore e conseguente autorizzazione del medesimo, l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a sei mesi decorrenti dalla data del suo rilascio, e rinnovabile una sola volta per altri sei mesi. Durante il periodo di ospitalità il soggetto gestore applica un'indennità aggiuntiva pari al 25 per cento del canone di locazione. Qualora l'ospitalità si protragga oltre tali termini, per un massimo di ulteriori dodici mesi, l'indennità aggiuntiva è elevata al 50 per cento del canone di locazione. Oltre tale termine si applicano le disposizioni di cui all'articolo 38 della L.R.2/2019 per la decadenza dall'assegnazione.

2. Qualora l'ospitalità non sia richiesta o non sia stata autorizzata o sia accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti per la permanenza, il soggetto gestore, oltre alla maggiorazione del canone di cui al precedente comma 1, applica una penalità pari ad una mensilità del canone come calcolato ai sensi dell'articolo 22, commi 2 e 3 della L.R.2/2019.

3. È ammessa altresì, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario al soggetto gestore, la coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, legate allo stesso esclusivamente da rapporti di lavoro o di impiego, senza limiti temporali. In tal caso non si applica l'indennità aggiuntiva di cui al precedente comma 1. In questo caso, anche qualora il coabitante abbia acquisito la residenza anagrafica nell'alloggio, lo stesso è tenuto a lasciare l'alloggio al termine del rapporto che giustifica la coabitazione in considerazione che la residenza anagrafica nell'alloggio non costituisce titolo per il subentro.

4. L'ospitalità temporanea e la coabitazione non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare e pertanto non producono effetti ai fini del cambio dell'alloggio, della determinazione del reddito e del canone del nucleo familiare stesso anche nei casi di eventuale acquisizione della residenza.

Art. 20 **Norma di Rinvio**

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si applica quanto previsto dalla L.R.T. n. 2 del 2 Gennaio2019.

Art. 21 **Entrata in Vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione all'albo comunale.