



COMUNE DI MASSA MARTANA
Provincia di Perugia

**Regolamento Comunale per l'assegnazione degli alloggi di
Edilizia Residenziale Pubblica
ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2003, n° 23**

come modificata dalla Legge Regionale 5 ottobre 2012 n. 15, dalla Legge Regionale 7 giugno 2017 n. 6 e
dalla Legge Regionale 22 ottobre 2018 n. 8 e ss.mm.ii.

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale
n° 1 del 21.02.2019**

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2003, n° 23

(come modificata dalla Legge Regionale 5 ottobre 2012 n. 15, dalla Legge Regionale 7 giugno 2017 n. 6 e dalla Legge Regionale 22 ottobre 2018 n. 8 e ss.mm.ii.)

TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Oggetto del regolamento
Art. 2 Esclusione

TITOLO II **NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

- Art. 3 Requisiti per l'accesso
Art. 4 Bandi di concorso per l'assegnazione
Art. 5 Attribuzione dei punteggi
Art. 6 Procedimento di formazione della graduatoria
Art. 7 Commissione per l'assegnazione degli alloggi
Art. 8 Procedura di assegnazione
Art. 9 Standard dell'alloggio
Art. 10 Assegnazione dell'alloggio per assenza di domande o rinunce
Art. 11 Scelta degli alloggi
Art. 12 Consegna dell'alloggio e termini per l'occupazione
Art. 13 Subentro

TITOLO III **NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PER EMERGENZA ABITATIVA**

- Art. 14 Oggetto e finalità di applicazione
Art. 15 Individuazione delle situazioni di emergenza abitativa

- Art. 16 Modalità di utilizzo e pagamento canone
Art. 17 Requisiti per l'accesso
Art. 18 Punteggi di selezione delle domande
Art. 19 Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria
Art. 20 Assegnazione degli alloggi

TITOLO IV

NORME PER LA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 21 Oggetto e finalità di applicazione
Art. 22 Standard abitativo
Art. 23 Condizioni di disagio abitativo
Art. 24 Modalità di presentazione della richiesta
Art. 25 Criteri di valutazione della richiesta
Art. 26 Condizioni per l'attuazione alla mobilità
Art. 27 Mobilità consensuale
Art. 28 Mobilità d'ufficio

TITOLO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 29 Validità ed entrata in vigore

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 **(Oggetto del Regolamento)**

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (di seguito denominati ERS), le assegnazioni per emergenza abitativa e la mobilità degli assegnatari, in attuazione della Legge Regionale 28 novembre 2003, n.23 come modificata dalla Legge Regionale 5 Ottobre 2012 N. 15, dalla Legge Regionale 7 giugno 2017 n. 6 e dalla Legge Regionale 22 ottobre 2018 n. 8 e relative successive modifiche ed integrazioni, e in attuazione del Regolamento Regionale n° 1 del 09.02.2005, come modificato dal Regolamento Regionale 20 Febbraio 2018 n. 4.
2. Ai fini del presente regolamento per "edilizia residenziale pubblica", si intende il complesso di alloggi individuati dall'art. 27, comma 1, della L.R. n° 23/3003 e soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale pubblica.

Art. 2 **(Esclusione)**

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle relative pertinenze, siti nel territorio comunale, che presentano i seguenti requisiti:
 - essere di proprietà dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Perugia, di seguito denominata ATER, del Comune o di altri Enti pubblici;
 - essere stati recuperati, acquistati o realizzati, in tutto o in parte, dall'ATER, dal Comune o da altri Enti pubblici con contributi pubblici;
 - essere destinati senza alcun limite di tempo alla locazione, al canone definito di cui all'art. 43 della L.R. n° 23/2003,

possono, con provvedimento del Comune, essere esclusi dall'applicazione delle norme del Titolo IV della L.R. n° 23/2003. Gli alloggi che possono essere esclusi sono quelli che, per particolare carattere di pregio storico-artistico o per la destinazione funzionale, non siano utilizzabili per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica. Il Comune, di concerto con l'ATER, individua, in sostituzione, un equivalente patrimonio abitativo, da reperire anche attraverso la locazione. Il patrimonio escluso può essere destinato, previa autorizzazione della Giunta Regionale, anche ad un uso non residenziale ed è assoggettato ad un canone di mercato.

Le norme regolamentari che disciplinano le modalità e le procedure applicative delle esclusioni degli alloggi sono quelle di cui all'art. 27 della L.R. n° 23/2003 e al titolo III del regolamento regionale n° 1 del 09.02.2005, come modificato dal Regolamento Regionale n. 4 del 20.02.2018.

TITOLO II

NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 3

(Requisiti per l'accesso)

1. I requisiti soggettivi che devono essere posseduti dai nuclei familiari per conseguire l'assegnazione degli alloggi di ERS Pubblica sono previsti dall'art. 20 comma 1 , lettera a) e 29 comma 1, lettera a), b), c), d), e d ter) della L.R. 23/2003 e succ. mod. ed int. e dall'art.3 del Regolamento Regionale n° 1 del 09.02.2005, come modificato dal Regolamento Regionale n. 4 del 20.02.2018.
2. I requisiti e le condizioni soggettive ed oggettive di disagio di cui all'art. 31 comma 1 della L.R. 23/2003 e s.m.i. devono sussistere alla data di pubblicazione del bando di concorso e devono permanere alla data di assegnazione dell'alloggio, salvo quanto disposto dall'art.5 comma 8 del regolamento regionale n° 1 del 09.02.2005, come modificato Regolamento Regionale n. 4 del 20.02.2018.
3. Il nucleo familiare avente diritto è quello definito dall'art. 24 bis, comma 1, della L.R. n. 23/2003 e ss.mm.ii. e dall'art. 2 del regolamento regionale n° 1 del 09.02.2005, come modificato dal Regolamento Regionale n. 4 del 20.02.2018.

Art. 4

(Bandi di concorso per l'assegnazione)

1. Ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 23/2003 e s.m.i., il Comune, ovvero l'Unione speciale dei Comuni qualora costituita, assegna gli alloggi di ERS mediante bando pubblico di concorso indetto di norma biennialmente, entro il 30 settembre.
2. Il Bando di Concorso indica l'ambito territoriale, i requisiti prescritti dal comma 1 dell'art. 29 della Legge Regionale 23/2003 e s.m.i., le modalità e il termine per la compilazione e presentazione della domanda, le modalità di compilazione della stessa, le procedure per la formazione della graduatoria e i criteri e le norme di riferimento per la determinazione del canone di locazione.
3. Il Comune può, dandone comunicazione alla Giunta Regionale, emanare bandi annuali, sovracomunali e speciali, o rinviare l'emanazione del bando biennale, così come disposto al comma 4 dell'art. 30 L.R. 23/2003 e s.m.i.. Dei bandi di concorso, i Comuni provvedono a darne notizia mediante pubblicazione all'Albo Pretorio per giorni 60 (sessanta) utili consecutivi, nonché pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria. Il Comune, inoltre, può assicurarne la massima pubblicizzazione con altre forme ritenute idonee.

Art. 5
(Attribuzione dei punteggi)

1. I punteggi vengono attribuiti, in base in quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 4 del 2018 e in relazione alle condizioni soggettive ed oggettive dichiarate nella domanda come di seguito indicate:
 - a) ISEE del nucleo familiare non superiore all'ottanta, al sessanta, al quaranta o al venti per cento del limite massimo vigente per l'accesso;
 - b) Nuclei familiari composti da cinque o più persone, ovvero presenza nel nucleo familiare di minori inferiori ai dieci anni, di anziani di età uguale o superiori ai sessantacinque anni o di persone con disabilità certificata in base alla normativa vigente, con percentuale d'invalidità non inferiore al settantacinque per cento;
 - c) Nucleo familiare composto esclusivamente da anziani di età uguale o superiore ai sessantacinque anni, da giovani con non più di trentacinque anni, da un solo genitore con uno o più minori a carico;
 - d) Nucleo familiare di recente costituzione;
 - e) Nucleo familiare già collocato in precedenti graduatorie definitive per l'assegnazione degli alloggi ERS pubblica predisposte dal Comune titolare del bando;
 - f) Nucleo familiare che vive in locali impropri, ovvero in alloggio il cui stato di conservazione sia considerato scadente o comunque privo dei servizi essenziali;
 - g) Nucleo familiare che vive in condizioni di sovraffollamento;
 - h) Nucleo familiare che deve rilasciare l'alloggio occupato a causa di ordinanza di sgombero, di provvedimento esecutivo di sfratto, intimato nell'anno antecedente alla data del bando e non per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione ovvero di provvedimento di rilascio forzato di immobile pronunciato dall'autorità giudiziaria al quale la legge attribuisca efficacia di titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474 del codice di procedura civile da eseguirsi entro 6 mesi successivi alla data di pubblicazione del bando o dopo 6 mesi successivi alla data di pubblicazione del bando o per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro che deve avvenire entro 6 mesi dalla pubblicazione del Bando o entro un anno dalla data di pubblicazione del Bando.
2. Ulteriori condizioni di disagio e relativi punteggi fino ad un massimo di 4 punti , di cui all'art. 31 comma 2 della L.R. 23/2003 e s.m.i., sono individuate nelle seguenti situazioni:

1. Nucleo familiare

- 1a)* composto esclusivamente da una persona di età compresa tra i 31 e 64 anni, rimasta sola a seguito di vedovanza, sentenza di separazione omologata o divorzio o per assenza di riferimenti parentali con i quali conviveva, o per interruzione della convivenza more uxorio, entro i due anni precedenti la data di pubblicazione del bando. Punti 1

oppure in alternativa e non cumulabili

1b) costituito solo da donne con o senza figli già inserite nel programma Centri Anti Violenza, entro la data di pubblicazione del bando, oppure già inserite nel percorso di “Uscita dalla Violenza” gestito dal Centro Pari Opportunità Regionale. Punti 1

oppure in alternativa e non cumulabili

1c) famiglie con figli di età compresa tra i dieci e i ventisei anni, studenti o disoccupati che non percepiscano altre indennità o sussidi da altro Ente Pubblici o Privati. Punti 1

2. *Richiedente che abbia la residenza ininterrotta, con riferimento alla data di pubblicazione del bando, nel Comune di Massa Martana da:*

2a) più di 10 anni Punti 2

2b) più di 15 anni Punti 3

Art. 6 **(Procedimento di formazione della graduatoria)**

1. Ai sensi del comma 5 Art. 30 Legge Regionale 23/2003 e s.m.i., il Comune disciplina il procedimento di formazione delle graduatorie, provvisoria e definitiva, per l’assegnazione degli alloggi e le relative modalità di pubblicizzazione senza oneri aggiuntivi per la Regione.
2. Le graduatorie definitive sono approvate dai Comuni entro novanta giorni dalla scadenza dei bandi. Le graduatorie sono efficaci per un periodo di due anni dalla data di approvazione.
3. Nella domanda di partecipazione, redatta su apposito modello approvato dalla Giunta Regionale, il dichiarante deve indicare:
 - a) i propri dati anagrafici e quelli dei componenti il proprio nucleo familiare risultanti alla data di pubblicazione del bando di concorso.
 - b) Il possesso dei requisiti e delle condizioni che danno diritto all’attribuzione dei punteggi per l’assegnazione di alloggi di ERS.
 - c) Il recapito, se diverso dalla residenza, al quale far pervenire tutte le eventuali comunicazioni al richiedente.
4. La domanda deve essere compilata in ogni sua parte. La domanda di partecipazione, debitamente compilata e sottoscritta dal dichiarante, deve essere spedita tramite Servizio Postale mediante raccomandata con avviso di ricevimento, con allegata copia del documento d’identità in corso di validità ovvero presentata direttamente al Comune e sottoscritta alla presenza dell’incaricato al ricevimento della stessa, entro i termini stabiliti nel bando.
5. Il Comune provvede ad un’istruttoria preliminare delle domande presentate dai concorrenti verificandone la completezza e la regolarità. A tal fine può richiedere agli interessati le informazioni o eventuale ulteriore documentazione, nei casi previsti dalle norme. Nell’esercizio di tale attività istruttoria, qualora riscontri l’inattendibilità di requisiti e/o condizioni dichiarate nella domanda, il Comune potrà verificare la veridicità degli stessi attraverso l’attivazione delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di controlli amministrativi.

6. Il Comune attribuisce a ciascuna domanda i relativi punteggi, sulla base delle dichiarazioni rese dal richiedente, e forma la graduatoria provvisoria. Nella graduatoria le domande sono inserite in ordine decrescente di punteggio e, a parità di punteggio, in ordine crescente di ISEE familiare, ed in caso di pari punteggio e pari ISEE, si procederà ad estrazione.
7. La graduatoria provvisoria è approvata con provvedimento dirigenziale entro il termine di 45 giorni dalla scadenza del bando. Tale termine è prorogato di ulteriori 30 giorni qualora le domande pervenute siano in numero superiore a cinquecento.
8. In calce alla graduatoria sono indicate le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.
9. La Graduatoria provvisoria è pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune per 15 giorni consecutivi ed entro tale termine i nuclei familiari partecipanti possono presentare ricorso o richieste di riesame della domanda relativamente ai motivi di ammissibilità della domanda, alla sussistenza dei requisiti soggettivi e alla sussistenza delle condizioni di disagio. Entro lo stesso termine, possono presentare richiesta di correzione di eventuali errori che sono considerati sanabili.
10. I ricorsi presentati relativi ai requisiti soggettivi sono esaminati dalla Commissione prevista all'art. 7 del presente Regolamento, nei successivi 15 giorni dalla scadenza di pubblicazione all'albo pretorio, che decide in merito, mentre per le richieste di riesame delle domande è competente l'Ufficio Comunale che si occupa delle istruttorie.
11. Il Comune provvede, entro i successivi 15 giorni dalla conclusione dell'esame dei ricorsi e/o delle richieste di revisione del punteggio da parte della predetta Commissione, a formare ed approvare, con provvedimento dirigenziale, la graduatoria definitiva per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune ed è trasmessa all'ATER per opportuna conoscenza.
12. La graduatoria definitiva è efficace dal giorno della sua pubblicazione nell'Albo Pretorio e:
 - sostituisce, a tutti gli effetti, quella precedente;
 - conserva la sua efficacia fino a quando non entra in vigore quella relativa al successivo bando di concorso, nel rispetto dei tempi previsti sia dalla L.R. n° 23/2003 e s.m.i. che dal presente Regolamento.
13. Il Comune può espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni soggettive ed oggettive dichiarate nella domanda. Qualora da eventuali controlli emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione sostitutiva, il dichiarante verrà escluso dalla graduatoria e decadrà dal beneficio eventualmente conseguito al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 del D.P.R. n° 445/2000). Le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi nei casi previsti dalla legge, sono puniti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia (art. 76 del D.P.R. n° 445/2000).

Art. 7
(Commissione per l'assegnazione degli alloggi)

1. Il Comune, ovvero l'Unione speciale dei Comuni qualora costituita, nomina una Commissione, denominata Commissione per le assegnazioni, con competenza territoriale comunale con funzioni inerenti la verifica formale dei requisiti di accesso, delle condizioni determinanti il punteggio nella graduatorie e degli eventuali ricorsi proposti dagli aspiranti assegnatari.
2. La Commissione è composta da 5 membri:
 - Il segretario comunale, in qualità di esperto in materie giuridico amministrative, che esercita le funzioni di Presidente;
 - un esperto in materie giuridico amministrative e/o Politiche abitative, esterno al Comune;
 - un Rappresentante designato dalle Organizzazioni Sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative;
 - l'Assistente Sociale del Comune di Massa Martana,
 - il Responsabile del Procedimento Istruttorio del Comune.
3. E' nominata con atto di Delibera di Giunta Comunale e resta in carica per n° 5 (cinque) anni e i membri possono essere riconfermati alla scadenza del loro mandato.
4. Le funzioni di verbalizzazione sono effettuate da un dipendente del Comune, il quale svolge anche le funzioni di Segreteria e di Coordinamento delle riunioni della Commissione.
5. La Commissione delibera con la presenza del Presidente e di almeno 2 membri; le decisioni sono assunte a maggioranza e, in case di parità, prevale il voto del Presidente.
6. L'onere finanziario della Commissione è a carico del Comune. Per ogni membro, esterno al Comune di Massa Martana, facente parte della Commissione è previsto un gettone di presenza pari ad € 50,00.
7. La Commissione di cui al presente articolo può essere nominata anche a livello sovracomunale. In tal caso le norme per la nomina ed il funzionamento della Commissione e la ripartizione degli oneri economici connessi, saranno definite con apposita convenzione ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs 267/2000.

Art. 8
(Procedura di assegnazione)

1. Il Comune, seguendo l'ordine della graduatoria, richiede ai concorrenti in essa utilmente collocati rispetto agli alloggi da assegnare in relazione agli standards abitativi adeguati, la documentazione relativa ai requisiti e alle condizioni soggettive ed oggettive dichiarate non autocertificabili, che hanno determinato il punteggio, previa acquisizione d'ufficio o direttamente dall'interessato, da prodursi perentoriamente entro 30 giorni dalla richiesta. L'omessa presentazione della suddetta documentazione, entro il termine stabilito, comporta la non attribuzione dei punteggi relativi alle certificazioni da produrre.
2. Il Comune, effettua tutti gli accertamenti necessari al fine di verificare la veridicità di quanto

dichiarato in sede di compilazione della domanda. Il risultato delle verifiche è oggetto della relazione istruttoria da inviare alla Commissione di Assegnazione per la decisioni di sua competenza.

3. La Commissione, previa verifica del possesso dei requisiti e delle condizioni soggettive ed oggettive, provvede alla conferma o all'eventuale rettifica del punteggio e all'eventuale esclusione dei nuclei familiari dalla graduatoria. Il verbale della commissione viene fatto oggetto di apposita Determinazione Dirigenziale e l'eventuale perdita del punteggio verificata dalla Commissione viene comunicata per iscritto all'aspirante assegnatario.
4. Il Comune, sulla base delle determinazioni assunte dalla Commissione, effettua l'assegnazione degli alloggi disponibili con Determina Dirigenziale procedendo, nel contempo, alla revisione della graduatoria sulla base delle modifiche eventualmente apportate dalla Commissione stessa.

Art. 9 (Standard dell'alloggio)

1. Gli alloggi sono assegnati dal Comune, tenendo conto del numero dei vani convenzionali, della superficie di ciascun alloggio e della composizione del nucleo familiare.
2. Non possono essere comunque assegnati alloggi che superano i due vani convenzionali in più, rispetto a quelli stabiliti dal Comune in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare assegnatario.
3. Il numero dei vani convenzionali é determinato dividendo per 16 l'intera superficie dell'unità immobiliare, con arrotondamento all'unità inferiore o superiore a seconda che superi o meno lo 0,50. Si ritiene adeguato un alloggio con il seguente standard abitativo:
 - 2 o 3 vani convenzionali per nucleo familiare di 1 o 2 persone;
 - 4 vani convenzionali per nucleo familiare di 3 o 4 persone;
 - 5 vani convenzionali per nucleo familiare di 5 persone;
 - 6 vani convenzionali per nucleo familiare di 6 persone e oltre;
4. Il Comune procede all'assegnazione degli alloggi ai nuclei familiari assegnatari seguendo l'ordine di priorità determinato dalla graduatoria, come modificata a seguito dell'esame della Commissione di cui all'art. 7, del presente Regolamento.
5. Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto al comma 3 art. 32 bis legge 23/2003 e s.m.i., fino ad un massimo di tre vani in più rispetto a quelli stabiliti, solo qualora le caratteristiche dei nuclei familiari in graduatoria non consentano l'utilizzo del patrimonio pubblico a disposizione del comune. Tali assegnazioni sono temporanee ed hanno validità sino al momento in cui è possibile effettuare il cambio dell'alloggio. I relativi assegnatari vengono inseriti d'ufficio dal comune in mobilità ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 23/2003 e s.m.i..
6. Ai sensi del comma 7 Art. 32 bis della Legge Regionale 23/3003 e s.m.i., nel caso di fabbricati

nei quali sono disponibili almeno otto alloggi, al fine di consentire l'integrazione di nuclei familiari aventi cittadinanza italiana, di Stato membro della Unione Europea e di Stato non appartenente alla Unione Europea, le assegnazioni sono individuate come segue:

- nuclei aventi cittadinanza italiana 70 %;
- nuclei di Stato membro della Unione europea 20 %;
- nuclei di Stato non appartenente alla Unione europea 10 %.

Nei medesimi fabbricati è altresì garantita la presenza di persone appartenenti alle categorie speciali di cui all'art. 24 della L.R. 23/03 e s.m.i., così come modificato dall'art. 28 della L.R. n. 15/12, per una percentuale di assegnazione, a ciascuna delle categorie speciali, del 20%.

Ai sensi del comma 1 art 24 Legge Regionale 23/2003, si considerano categorie speciali: i nuclei composti da non più di due persone delle quali almeno una con non più di sessantacinque anni di età; portatori di handicap con riduzione della capacità lavorativa superiore a due terzi; nuclei composti da non più di due persone di età non superiore a trentacinque anni. La priorità nell'assegnazione dell'alloggio alle categorie speciali è determinata dalla posizione in graduatoria. Tali limiti percentuali non si applicano alle assegnazioni di singoli alloggi di risulta e per complessi residenziali costituiti da meno di otto alloggi.

7. In caso di assegnazione a nucleo familiare in cui sia presente una donna in stato di gravidanza, attestato da certificato medico, lo standard abitativo è individuato tenendo conto del numero dei nascituri.
8. In caso di assegnazione a nucleo familiare, utilmente collocato in graduatoria, che, a norma di legge, abbia già attivato la procedura di richiesta di ricongiungimento familiare, conclusasi favorevolmente, la proposta degli alloggi da scegliere deve tenere conto della nuova composizione familiare.
9. Gli alloggi situati al piano terreno nonché quelli ricompresi in edifici realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche sono assegnati con preferenza ai nuclei familiari in cui siano presenti anziani, ovvero disabili con ridotta capacità motoria, ovvero disabili non deambulanti senza l'aiuto di terze persone. Nel caso in cui non siano disponibili alloggi rispondenti a nuclei familiari in cui sia presente persona disabile con ridotta capacità motoria o disabile non deambulante senza l'aiuto di terze persone, il Comune mantiene la collocazione degli stessi nella graduatoria in attesa di disponibilità di alloggi adeguati.
10. Il Comune può effettuare di volta in volta, con provvedimenti motivati, assegnazioni in deroga agli standard abitativi sopra citati, qualora le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione, nonché le caratteristiche degli alloggi disponibili non consentano una valida soluzione del problema abitativo del nucleo interessato.

Art. 10

(Assegnazione dell'alloggio per assenza di domande o rinunce)

1. Ai sensi del comma 8 art. 32 legge regionale 23/2003 e s.m.i., nel caso di carenza di domande ai bandi di concorso o nel caso di rinuncia da parte degli aventi titolo collocati in graduatoria, il

Comune provvede all'assegnazione temporanea, con provvedimento dirigenziale, a favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'art. 29 della L. R. 23/2003 e s.m.i..

2. Il possesso dei requisiti sarà accertato dalla Commissione di cui all'art. 7 del presente regolamento.
3. La priorità è stabilita dall'ordine di arrivo delle domande.
4. Tali assegnazioni sono temporanee, hanno validità sino all'approvazione di una nuova graduatoria e non possono comunque eccedere la durata di anni quattro.
5. Il canone di locazione è calcolato, sulla base di quanto disposto dall'art. 44, comma 1, lettera c) della L. R. 23/2003 e s.m.i..

Art. 11 **(Scelta degli alloggi)**

1. La scelta dell'alloggio, fra quelli disponibili per l'assegnazione ed idoneo al nucleo, viene fatta dal richiedente o da persona a ciò formalmente delegata.
2. L'interessato viene convocato dal Comune per la scelta dell'alloggio, che viene operata sulla base dei dati planimetrici, se disponibili, che saranno forniti all'assegnatario unitamente ad ogni altra utile informazione in relazione all'ubicazione ed alle sue caratteristiche. Della scelta operata tra gli alloggi proposti, che deve essere effettuata nello stesso giorno della convocazione, viene redatto apposito verbale.
3. Al momento della scelta dell'alloggio debbono essere presenti, oltre all'interessato, almeno 2 componenti dell'ufficio competente per l'assegnazione.
4. In caso di rifiuto all'accettazione dell'alloggio proposto, le relative motivazioni devono risultare dal verbale. E' ritenuto motivato il rifiuto dell'alloggio quando questo sia determinato da gravi e giustificati motivi:
 - a. esistenza di barriere architettoniche nell'alloggio o nel fabbricato in caso di componente del nucleo familiare con handicap motorio o con età superiore a 65 anni;
 - b. lontananza dai luoghi di assistenza in caso di malattie gravi debitamente certificate;
 - c. altre particolari situazioni valutate dal Comune.
5. La mancata presentazione alla convocazione per la scelta, senza giustificato motivo, la rinuncia immotivata o comunque motivata da ragioni diverse da quelle indicate, comportano l'esclusione dalla graduatoria.
6. Il rifiuto alla sottoscrizione del verbale equivale a rinuncia immotivata all'accettazione con conseguente esclusione dalla graduatoria.
7. Avverso il provvedimento di esclusione gli interessati possono presentare ricorso alla Commissione, di cui all'art.7, entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione di esclusione.

Art. 12
(Consegna dell'alloggio e termini per l'occupazione)

1. Successivamente alla sottoscrizione del verbale di scelta dell'alloggio, l'ufficio competente provvede all'emanazione della determinazione dirigenziale di assegnazione e provvede a comunicare tale atto all'ATER che convoca l'interessato per la stipula del Contratto di Locazione e per la consegna delle chiavi dell'alloggio.
2. L'alloggio deve essere consegnato in buono stato locativo. L'assegnatario può chiedere di eseguire a sue spese eventuali lavori di ripristino, previo accordo con l'ATER.
3. L'assegnatario deve occupare l'alloggio assegnato, entro il termine di 30 giorni successivi alla consegna delle chiavi, pena la decadenza dall'assegnazione, salvo proroga concessa dal Comune a seguito di motivata istanza.. Il Comune verifica l'avvenuta occupazione nei termini sopra previsti mediante accertamento della polizia locale.
4. Qualora l'assegnatario risulti inadempiente rispetto alle condizioni previste nella predetta comunicazione, l'ATER, previa diffida all'assegnatario, restituisce al Comune tutta la documentazione per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione con conseguente esclusione dalla graduatoria.
5. Qualora l'assegnatario non occupi l'alloggio, entro il termine suddetto, senza giustificati motivi, pronuncia la decadenza dall'assegnazione che comporta la risoluzione di diritto del contratto. Tale provvedimento è comunicato all'assegnatario, nonché all'ATER per gli opportuni provvedimenti consequenziali.

Art. 13
(Subentro)

1. I componenti del nucleo familiare avente diritto, purché conviventi, subentrano automaticamente nella titolarità dell'assegnazione nei casi previsti all'art. 33 della L.R. n° 23/2003 e s.m.i..

TITOLO III

NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PER EMERGENZA ABITATIVA

Art. 14
(Oggetto e finalità di applicazione)

1. Il presente titolo disciplina le assegnazioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale a favore di nuclei familiari che versano in condizioni di grave emergenza abitativa, come previsto dall'art. 34 della Legge Regionale 23/2003 e s.m.i., in deroga a quanto stabilito dall'art. 30 della citata legge.

2. Le assegnazioni del presente titolo non possono superare il trenta per cento della disponibilità alloggiativa annuale di ciascun comune, comunicata dall'Ater regionale ai sensi dell'art. 32, comma 1 della Legge Regionale 23/2003 e s.m.i..
3. I Comuni, nel caso di condizioni di emergenza abitativa causate da gravi eventi, possono richiedere l'autorizzazione regionale ad assegnare alloggi di ERS pubblica in deroga al limite stabilito al comma 2.

Art. 15
(Individuazione delle situazioni di emergenza abitativa)

1. Sono considerate situazioni di emergenza abitativa tutte quelle condizioni ove si renda necessario provvedere alla sistemazione abitativa dei nuclei familiari in dipendenza di sopraggiunte necessità derivanti da:
 - a. sfratti esecutivi non prorogabili inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica;
 - b. ordinanza di sgombero emessa in data non anteriore a tre mesi;
 - c. sistemazione di profughi o di emigrati che intendono rientrare nel comune trasferendovi la residenza;
 - d. trasferimento per motivi di ordine pubblico di appartenenti alle Forze dell'Ordine, alle Forze Armate e al Corpo degli Agenti di Custodia;
 - e. sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio-terapeutico gestito dai Servizi Sociali del Comune o dell'ASL;
 - f. sistemazione di locatari o proprietari di alloggi ricompresi in Programmi Urbani Complessi che beneficiano di contributo pubblico e che richiedono il rilascio dell'abitazione per interventi di recupero o demolizione o ricostruzione.
2. Nel caso in cui i beneficiari non siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 29 della Legge Regionale 23/2003 e s.m.i., le assegnazioni di cui al presente titolo sono effettuate a titolo provvisorio, per la durata dello stato di bisogno, e, comunque, per un periodo di tempo non superiore a due anni. Il canone di locazione è calcolato sulla base di quanto disposto dall'art. 44, comma 1, lettera c).
3. Le richieste per tali assegnazioni devono essere presentate all'ufficio comunale competente che provvede ad inserirle in una apposita graduatoria determinata dalle condizioni soggettive possedute dai nuclei familiari interessati.
4. La graduatoria è aperta, viene aggiornata ad ogni presentazione di domanda e conserva la sua efficacia per l'anno solare.
5. Nel caso di concorrenza di più domande per la medesima condizione di emergenza abitativa, si tiene conto dei requisiti soggettivi e delle condizioni di disagio aggiuntive di cui all'art. 7 del titolo III del presente regolamento.

6. Per le assegnazioni di cui al punto c) comma 1 i cittadini di origine umbra, per nascita, per discendenza o per residenza, che abbiano maturato un periodo continuativo di permanenza all'estero, per motivi di lavoro dipendente o autonomo, non inferiore a tre anni, nonché i loro familiari, possono richiedere l'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi del presente articolo. La permanenza all'estero deve risultare da certificazione delle autorità consolari o da documenti rilasciati dal Comune o da autorità o enti previdenziali italiani o stranieri. La domanda può essere presentata sia prima del rientro in Italia che entro i 90 giorni successivi dal rientro, a pena di decadenza.
7. Affinché il nucleo familiare possa divenire assegnatario definitivo dell'alloggio di ERP, lo stesso deve essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 29 della L.R. 23/2003, accertati dalla Commissione di cui all'art. 7, ad eccezione del punto relativo alla residenza.
8. I nuclei di profughi italiani che intendono rientrare in Italia, devono essere in possesso della certificazione attestante lo status giuridico di profugo, rilasciato dalle autorità competenti.
9. Le assegnazioni di cui al punto e) comma 1 permangono per la durata dello stato di bisogno. E' condizione essenziale la sussistenza di un progetto di intervento socio-terapeutico, elaborato dai Servizi Sociali competenti del Comune o dell'ASL, anche in forma integrata, proposto dal Servizio Referente che ha in carico il nucleo familiare. All'interno del progetto, previa attenta valutazione delle risorse evolutive a disposizione del nucleo, si devono indicare gli obiettivi, le caratteristiche degli interventi e la loro verifica, nonché il periodo di tempo per il quale si richiede l'assegnazione provvisoria dell'alloggio. Il servizio referente e proponente provvede ogni 6 mesi ad effettuare le verifiche del progetto e ad inviarle all'ufficio competente del Comune; qualora dalla verifica emerga l'interruzione del progetto, si procede alla revoca dell'assegnazione provvisoria. Il nucleo interessato dal provvedimento di revoca ha 30 giorni di tempo, dal ricevimento della comunicazione, per rilasciare l'alloggio e riconsegnare le chiavi.
10. Per le procedure di assegnazione si rinvia a quanto già previsto dai precedenti articoli del titolo III del presente regolamento.

Art. 16

(Modalità di utilizzo e pagamento canone)

1. Le modalità di utilizzo e di manutenzione degli alloggi nonché il pagamento del canone di locazione, che deve essere corrisposta all'ATER dal Comune, è disciplinato in apposita convenzione all'uopo stipulata tra gli stessi.
2. Qualora il servizio referente e proponente l'assegnazione provvisoria sia un servizio ASL, si stabilisce, secondo apposita convenzione, la modalità di pagamento del canone di locazione da rimborsare al Comune.
3. Sulla base delle risorse economiche possedute dal nucleo familiare assegnatario, il Comune può stabilire una sua contribuzione al pagamento del canone di locazione relativo all'alloggio assegnato che si configura quale parte costituente del Progetto.
4. I nuclei assegnatari devono partecipare, pena la decadenza dal presente beneficio, ad ogni bando di

assegnazione alloggi utile, al fine di definire la situazione abitativa.

Art. 17
(Requisiti per l'accesso)

1. L'accesso alla graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale per emergenza abitativa è consentito esclusivamente ai richiedenti che si trovano in una delle condizioni specificate dall'art. 15 del presente regolamento.
2. I richiedenti devono presentare apposita istanza scritta.

Art. 18
(Punteggi di selezione delle domande)

1. La priorità delle assegnazioni viene stabilita sulla base dei punteggi attribuiti a ciascun richiedente secondo le condizioni di seguito indicate:

CONDIZIONI OGGETTIVE:

- a) richiedenti in possesso di provvedimento esecutivo di sfratto o verbale di conciliazione giudiziaria, pronunciato su contratto pluriennale, non intimato per inadempienza contrattuale, ovvero di provvedimento di rilascio forzato di immobile pronunciato dall'autorità giudiziaria al quale la legge attribuisca efficacia di titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474 del codice di procedura civile da eseguirsi:
 - con avvenuta notifica dell'atto di precetto: punti 4
 - senza notifica dell'atto di precetto: punti 1
- b) ordinanza di sgombero:
 - emessa su immobili che devono essere demoliti e/o per i quali i lavori di ristrutturazione richiedono un tempo superiore ai due anni, attestata da apposita relazione tecnica: punti 3
 - ordinanze incontestabili ed urgenti per pubblica incolumità punti 6
- c) sistemazione di profughi o di emigrati italiani che intendono rientrare nel Comune trasferendovi la residenza, di cui all'art.12 del presente regolamento punti 1
- d) sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio terapeutico gestito dai servizi sociali del Comune o dell'Asl punti 4
- e) trasferimento per motivi di ordine pubblico di appartenenti alle Forze dell'Ordine, alle Forze armate e al Corpo degli agenti di custodia punti 1

- f) sistemazione di locatari o proprietari di alloggi ricompresi in programmi urbani complessi che beneficiano di contributo pubblico e che richiedono il rilascio dell'abitazione per interventi di recupero o demolizione o ricostruzione punti 3

CONDIZIONI SOGGETTIVE:

- a) ISEE del nucleo familiare:
- non superiore al venti per cento del limite per l'accesso: punti 4
 - non superiore al quaranta per cento del limite per l'accesso: punti 3
 - non superiore al sessanta per cento del limite per l'accesso: punti 2
 - non superiore all'ottanta per cento del limite per l'accesso: punti 1
- b) Presenza nel nucleo familiare di componenti con invalidità:
- dal 46% al 73%: punti 1
 - dal 74% al 100% punti 30
 - 100% + accompagnamento punti 4
- c) Presenza nel nucleo familiare di minori di 14 anni: punti 3
- d) Nucleo familiare composto da soli anziani ultrassessantacinquenni punti 4
- e) Famiglia monoparentale con figli minori: punti 3
- f) Nucleo familiare che presenta sistemazione precaria o che vive in alloggio procurato a titolo precario dall'assistenza pubblica a seguito dell'esecuzione di un provvedimento fra quelli indicati nei precedenti lettere a) e b) : punti 2

Art. 19

(Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria)

1. L'Ufficio competente provvede all'istruttoria delle domande, previa verifica dell'ammissibilità, nonché alla attribuzione dei punteggi secondo quanto disposto dall'art. 17 del presente Regolamento.
2. Esaurita l'istruttoria l'Ufficio forma la graduatoria collocando i richiedenti secondo il punteggio conseguito.
3. La graduatoria, aperta, conserva la sua efficacia per un anno e viene aggiornata alla presentazione di ogni nuova domanda.
4. Nel caso di parità di punteggio o di richieste superiori alle risorse a disposizione, i richiedenti l'alloggio vengono collocati in graduatoria con le seguenti priorità:

- assenza o basso reddito effettivo.

In caso di ulteriore parità si conferisce priorità rispetto alla data più imminente di esecuzione del provvedimento di cui alla lett. A) e B) delle condizioni oggettive dell'art. 17. In caso di ulteriore parità si conferisce priorità ai nuclei con presenza di soggetti con inabilità + indennità di accompagnamento o nuclei di soli ultrasessantacinquenni e infine nuclei con presenza di minori di 14 anni.

Art. 20
(Assegnazione degli alloggi)

1. Ogni assegnazione è disposta conformemente alla disponibilità dell'alloggio ed agli standards abitativi.
2. L'assegnazione è disposta, con provvedimento dirigenziale, previo accertamento da parte della Commissione Assegnazione Alloggi di cui all'art. 7.
3. Il Comune trasmette all'ATER il predetto provvedimento dirigenziale unitamente alla documentazione necessaria per la stipula del contratto e per la determinazione del canone di locazione.

TITOLO IV
NORME PER LA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Art. 21
(Oggetto e finalità di applicazione)

1. Il presente Titolo disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione della mobilità volontaria degli assegnatari negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ai fini della eliminazione dei disagi abitativi ed allo scopo di razionalizzare la fruizione del patrimonio pubblico, in attuazione a quanto previsto all'art. 35 della L.R. 23 e s.m.i..
2. A tale scopo il Comune predispone programmi di mobilità, di norma biennali, con i quali sono individuati gli assegnatari interessati e gli alloggi da utilizzare.
3. All'attuazione del processo di mobilità possono essere destinati principalmente gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione, in misura non superiore al 20 %.

Art.22
(Standard abitativo)

1. Lo standard abitativo a cui fare riferimento nella valutazione del sovraffollamento o sottoutilizzo e

quello previsto all'art. 9 del presente Regolamento.

Art.23
(Condizioni di disagio abitativo)

1. Ai sensi dell'art. 35, comma 1, della L.R. n. 23/2003 e s.m.i., la mobilità richiesta dall'assegnatario viene attuata in presenza delle seguenti condizioni di disagio che comportano l'attribuzione dei relativi punteggi:

1) inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti disabili, con handicap motorio grave o comunque affetti da gravi problemi di salute di carattere permanente e anziani:

a) disabili con handicap motorio grave con invalidità pari al 100 % documentata con copia del verbale dell'apposita commissione o persone ultranovantenni punti 5

b) persone affette da gravi problemi di salute di natura prevalentemente motoria con invalidità tra il 75% e il 99% documentata con copia del verbale dell'apposita commissione o persone con età compresa tra anni 76 e anni 89 anni punti 4

c) anziani con età compresa tra anni 65 e anni 75 e che abitano in alloggi con barriere architettoniche punti 2

d) situazione configurante stato di particolare disagio, rappresentato da apposita relazione dei Servizi Territoriali e Specialistici competenti del Comune e dell'A.S.L., tale da rendere l'alloggio inidoneo al nucleo familiare punti 2

e) Sovraffollamento:

- n° 4 persone in più rispetto allo standard abitativo punti 4
- n° 3 persone in più rispetto allo standard abitativo punti 3
- n° 2 persone in più rispetto allo standard abitativo punti 2
- n° 1 persona in più rispetto allo standard abitativo punti 1

2) Sottoutilizzo:

- a) n° 4 persone in meno rispetto allo standard abitativo punti 4
- b) n° 3 persone in meno rispetto allo standard abitativo punti 3
- c) n° 2 persone in meno rispetto allo standard abitativo punti 2
- d) n° 1 persone in meno rispetto allo standard abitativo punti 1

3) Distanza dal luogo cura e assistenza:

- a) alloggio la cui ubicazione comporta particolare disagio nel raggiungere il luogo di cura e assistenza, le strutture socio-sanitarie o il luogo di assistenza familiare punti 2

Art. 24
(Modalità di presentazione della richiesta)

1. Le richieste di cambio alloggio presentate al Comune devono contenere le motivazioni ed essere corredate dall'eventuale documentazione occorrente a comprovarne la sussistenza.
2. La domanda ha validità per tutto il periodo di vigenza del bando e dovrà essere ripresentata al momento dell'emanazione del successivo bando di mobilità.

Art. 25
(Criteri di valutazione della richiesta)

1. Le richieste vengono esaminate dall'Ufficio competente che emana la graduatoria degli aspiranti al cambio sulla base delle motivazioni dichiarate nella domanda e dei punteggi di cui all'art. 23 del presente Regolamento.
2. La graduatoria viene aggiornata ogni 6 mesi.

Art. 26
(Condizioni per l'attuazione alla mobilità)

1. L'effettuazione del cambio a richiesta dell'assegnatario è condizionata al rilascio da parte dell'assegnatario di una dichiarazione nella quale si impegna, sotto la propria responsabilità, qualora la domanda venga accolta :
 - a) a trasferirsi nell'alloggio assegnatogli in mobilità entro il termine perentorio di 20 giorni dalla consegna delle chiavi;
 - b) ad effettuare a propria cura e spese i lavori di tinteggiatura e di manutenzione ordinaria dell'alloggio riassegnato;
 - c) ad accettare, per la parte a cui non provveda direttamente, l'addebito delle spese per i lavori di ripristino dell'alloggio precedentemente occupato, oltre all'addebito delle spese per eventuali danni arrecati all'alloggio stesso; la consegna del nuovo alloggio non é effettuata fino a quando l'assegnatario che abbia arrecato danni all'alloggio precedentemente occupato non abbia provveduto al risarcimento dei danni;
 - d) a riconsegnare entro il termine di 30 giorni dalla data di consegna delle chiavi dell'alloggio assegnato in cambio, l'alloggio precedentemente occupato, libero da persone e cose;
 - e) a rimborsare all'ATER, entro i termini e con le modalità stabilite dalla stessa, le somme relative ad eventuali addebiti per danni procurati all'immobile ed alle pertinenze rilevati in occasione della riconsegna o al momento del ripristino dell'alloggio.

2. Il cambio è autorizzato dal Comune con provvedimento dirigenziale, nel quale dovranno essere specificate le sopra citate condizioni per il cambio, il cui rispetto costituisce presupposto necessario alla piena validità ed efficacia della procedura di trasferimento.
3. Il Comune trasmette all'ATER il predetto provvedimento dirigenziale unitamente alla documentazione necessaria per la stipula del contratto. Per le procedure conseguenti si rinvia a quanto già previsto ai precedenti articoli.

Art. 27
(Mobilità consensuale)

1. La mobilità consensuale di alloggi tra assegnatari è autorizzato dal Comune, con determinazione dirigenziale, su richiesta congiunta degli assegnatari medesimi.
2. L'autorizzazione al cambio consensuale di alloggi, a richiesta degli assegnatari, è concessa dal Comune a condizione che:
 - al momento della richiesta ed alla data della stipula del nuovo contratto di locazione, l'assegnatario sia in regola con i pagamenti dei canoni di locazione e degli oneri accessori. Tale requisito dovrà essere accertato dall'ATER, che provvederà a rilasciare opportuna dichiarazione;
 - gli assegnatari provvedano al ripristino degli alloggi a propria cura e spese senza nulla pretendere dal Comune o dall'ATER.
3. Nell'ambito del territorio regionale può essere autorizzato dai Comuni interessati, d'intesa con l'A.T.E.R., anche il cambio consensuale tra assegnatari di Comuni diversi.

Art. 28
(Mobilità d'ufficio)

1. Il Comune attua la mobilità d'ufficio, d'intesa con l'A.T.E.R. nel caso di palese sovra/sottoutilizzo dell'alloggio occupato a norma dell'art. 35 comma 2 della L.R.23/2003 e s.m.i. previa consultazione dell'assegnatario medesimo. Nel caso in cui siano state effettuate assegnazioni temporanee ai sensi dell'art.32 comma 6 L.R. 23/2003 e s.m.i., il nucleo è inserito d'ufficio nella graduatoria di mobilità.
2. La mobilità d'ufficio può avere luogo quando si debba procedere, stante la richiesta dell'ATER, alla ristrutturazione complessiva dell'alloggio o dell'edificio di cui esso faccia parte.
3. Può altresì avere luogo quando, su segnalazione del Servizio Sociale e/o Sanitario, risulti che la permanenza dell'assegnatario in detto alloggio sia causa di tensioni o conflittualità con altri inquilini, oppure quando, ricorrono documentate problematiche sanitarie, tali da pregiudicare le normali condizioni di vita.
4. A ciò si aggiunge il caso nel quale l'alloggio non risulti più utilizzabile per eventi eccezionali o per

altri casi particolari da valutarsi di volta in volta dal Comune.

TITOLO V **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 29 **(Validità ed entrata in vigore)**

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo giorni 15 (quindici) dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.
2. Il presente Regolamento comunale può, se risultasse necessario nel corso della sua applicazione, essere integrato e/o modificato dal Consiglio Comunale, comunque e sempre nel rispetto della normativa sovraordinata.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si applica la disciplina prevista dalla L.R. n° 23/2003 e s.m.i. e dal regolamento regionale n° 1 del 04.02.2014 e s.m.i. nonchè alle altre leggi citate nel presente regolamento stesso.