

COMUNE DI CASTEL RITALDI

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

ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2003, n° 23 e s.m.i.

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 6/12/2018

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 1 Oggetto e finalità di applicazione
- Art. 2 Requisiti soggettivi per l'assegnazione
- Art. 3 Nucleo familiare avente diritto all'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica
- Art. 4 Bandi di concorso
- Art. 5 Criteri per la formazione della graduatoria
- Art. 6 Ulteriori criteri comunali
- Art. 7 Formazione della graduatoria
- Art. 8 Procedura di assegnazione
- Art. 9 Commissione per l'assegnazione degli alloggi
- Art. 10 Assegnazione e standard dell'alloggio
- Art. 11 Assegnazione dell'alloggio per assenza di domande o rinunce da parte degli aventi diritto collocati in graduatoria
- Art. 12 Scelta degli alloggi
- Art. 13 Consegna degli alloggi

TITOLO II

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 Sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio-terapeutico gestito dai servizi sociali del Comune o della Asl
- Art. 17 Assegnazione degli alloggi

TITOLO III

NORME PER LA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 18 Oggetto e finalità di applicazione
- Art. 19 Mobilità volontaria
- Art. 20 Condizioni per l'autorizzazione alla mobilità
- Art. 21 Cambi consensuali di alloggio
- Art. 22 Mobilità d'ufficio

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 23 Norma di abrogazione
- Art. 24 Entrata in vigore del regolamento
- Art. 25 Norme finali

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI E NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art.1

Oggetto e finalità di applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina modalità e procedure del Comune di CASTEL RITALDI per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale pubblica nel territorio comunale, per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale sociale pubblica per situazioni di emergenza abitativa nonché per la mobilità negli alloggi di edilizia residenziale sociale pubblica, in attuazione a quanto previsto al Titolo IV della legge regionale 28 novembre 2003, n° 23 "Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica" e ss.mm.ii.

2. Ai fini del presente regolamento per "edilizia residenziale sociale pubblica", si intende il complesso di alloggi individuati dall'art. 27 della L.R. n° 23/3003 e soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale sociale pubblica.

Art. 2

Requisiti soggettivi per l'assegnazione

1. Ai fini dell'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 27 della l.r. 23/2003, i beneficiari, oltre al requisito di cui all'articolo 20, comma 1, lettera a), della medesima legge devono possedere i requisiti indicati all'art. 29, comma 1, lettere a), b), c), d), e d ter) della L.R. 23/2003 e che qui di seguito si richiamano:

a) residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nel bacino di utenza a cui appartiene il Comune che emana il bando a condizione che le stesse sussistano nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni consecutivi;

b) assenza di procedimenti in corso per l'assegnazione di alloggi presso altri comuni del territorio regionale, assenza di precedenti assegnazioni di alloggi realizzati con contributo pubblico in proprietà immediata o futura e assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi da soggetti pubblici;

c) non titolarità del diritto di proprietà, comproprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio, o quota parte di esso, ovunque ubicato sul territorio nazionale, adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

d) capacità economica del nucleo familiare valutata sulla base dell'ISEE di cui alla vigente normativa, non superiore al limite stabilito dalla Giunta regionale ai sensi del comma 4;

e) assenza di occupazioni senza titolo di alloggi di ERS pubblica nei cinque anni precedenti la presentazione della domanda (articolo 29 comma 1 lett. d-ter della L. R. 23/2003).

2. I requisiti di cui agli articoli 20, comma 1, lettera a) e 29, comma 1, lettera a) della l.r.23/2003 devono essere posseduti solo dal soggetto richiedente l'assegnazione dell'alloggio; i requisiti di cui all'articolo 29, comma 1, **lettere b), c), ad esclusione dei casi previsti dal comma 6 del medesimo articolo 29, e d ter)** della l.r. 23/2003 devono essere posseduti da ciascun componente il nucleo familiare, compreso il richiedente; il requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera d) della L.R. n. 23/2003 si riferisce al dato complessivo del nucleo familiare.

3. La capacità economica del nucleo familiare di cui all'articolo 29, comma 1, lettera d) della l.r. 23/2003, valutata sulla base dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) di cui alla vigente normativa, non deve essere superiore a euro 12.000,00.

4. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dal nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando di concorso, nonché al momento dell'assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto, come stabilito dall'articolo 29, comma 2 della l.r. 23/2003.

5. Ai fini della valutazione del requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera a) della l.r. 23/2003 è considerata:

a) stabile ed esclusiva, l'attività lavorativa svolta dal richiedente nel territorio regionale negli ultimi cinque anni;

b) principale l'attività lavorativa svolta negli ultimi cinque anni che, dal punto di vista retributivo o temporale di ciascun anno, viene svolta nel territorio regionale nella misura di almeno il sessanta per cento o della retribuzione complessiva o del tempo lavoro.

6. Ai fini della valutazione del requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera c), **ad esclusione dei casi previsti dal comma 6 del medesimo articolo 29** della l.r. 23/2003, un alloggio si considera adeguato qualora sussistano una o entrambe le seguenti condizioni:

a) consistenza dell'immobile: calcolata dividendo per sedici la superficie abitativa, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali. Le eventuali cifre dopo la virgola sono arrotondate per difetto sino a 0,5 e per eccesso al di sopra di 0,5. Il numero ottenuto è rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e l'alloggio si considera adeguato, qualora tale rapporto è uguale o superiore ai seguenti parametri:

- 1) 1,5 vani convenzionali per un nucleo familiare di una persona;
- 2) 2 vani convenzionali per un nucleo familiare di due persone;
- 3) 2,5 vani convenzionali per un nucleo familiare di tre persone;
- 4) 3 vani convenzionali per un nucleo familiare di quattro persone;
- 5) 3,5 vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone ed oltre;

b) reddito da fabbricati annuo complessivo dichiarato ai fini fiscali dal nucleo familiare superiore a euro 200,00.

7. Ai fini della valutazione del requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera c) della l.r. 23/2003 si considera, in ogni caso, adeguato un alloggio accatastato alle categorie A/1, A/8 e A/9.

8. Non possiede il requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera c) della l.r. 23/2003 il nucleo familiare proprietario di più alloggi, o quote parti di essi, anche se tutti inadeguati, sia sotto il profilo della consistenza degli immobili che del reddito da fabbricati.

9. Per ciascun nucleo familiare può essere presentata una sola domanda: pertanto nel caso in cui siano presentate domande di persone appartenenti ad uno stesso nucleo familiare, al fine dell'inserimento nella graduatoria, verrà esaminata solo la prima presentata secondo l'ordine di protocollo: le restanti non sono accoglibili.

Nel caso in cui nella domanda del richiedente siano indicate persone diverse da quelle costituenti il nucleo familiare avente diritto, e quindi non facenti parte del nucleo familiare anagrafico al momento della presentazione della domanda, esse non sono prese in considerazione.

Art. 3

Nucleo familiare avente diritto all'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica

1. Il nucleo familiare avente diritto all'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica è definito dall'articolo 24-bis, comma 1 della l.r. 23/2003.

2. Ai sensi del presente regolamento si considerano legalmente separati coloro che sono in possesso di sentenza o di provvedimento di omologa della separazione emessi in data anteriore a quella della pubblicazione del bando. Non si considera incluso nel nucleo familiare il coniuge residente all'estero anche se non legalmente separato.

Art.4

Bandi di concorso

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 30 della L.R. 28 novembre 2003, n. 23 e s.m.i., il Comune, ovvero l'unione speciale di comuni di cui all'art. 8 della legge regionale 23 dicembre 2011, n. 18, qualora costituita, assegna gli alloggi di Ers pubblica mediante bando pubblico di concorso indetto entro il 30 settembre, di norma biennialmente.
2. Il bando di concorso indica l'ambito territoriale, i requisiti prescritti per la partecipazione, il termine per la presentazione della domanda e le modalità della compilazione della stessa, le procedure e i tempi per la formazione delle graduatorie ed i criteri per la determinazione del canone di locazione.
3. La Giunta regionale approva il modello tipo di bando ed il modello tipo di domanda.

Art. 5

Criteri per la formazione della graduatoria

1. La graduatoria è formata sulla base delle condizioni soggettive e oggettive del concorrente e del suo nucleo familiare, previste all'art. 31, comma 1, della L.R. n° 23/2003 e sulla base dei punteggi determinati dall'art. 5 del Regolamento Regionale n. 1/2014 **come modificato ed integrato dal Regolamento regionale 20 febbraio 2018, n. 4, nonché degli ulteriori criteri individuati** dal Comune, così come previsto all'art. 31, comma 2, della L.R. n. 23/2003.

Art. 6

Ulteriori criteri comunali

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 31, comma 2, della L.R. n. 23/2003 e s.m.i., il Comune di Castel Ritaldi individua i seguenti ulteriori criteri e determina i relativi punteggi da attribuire complessivamente per un massimo di quattro punti ed attribuisce ai nuclei familiari che si trovano in queste condizioni i seguenti punteggi che sono aggiuntivi rispetto a quelli previsti da regolamento regionale:

a) Attribuzione di punti 1 ai nuclei familiari in cui nei 24 mesi precedenti la data di pubblicazione del bando, l'unico percettore di reddito presente negli stessi, abbia subito uno dei seguenti eventi:

- a) licenziamento per causa non imputabile al lavoratore;
- b) mancato rinnovo di contratti a termine di durata minima di mesi sei;
- c) cessazione di attività libero professionali o di imprese purché dipesa da causa a lui non imputabile;
- d) decesso.

Tale condizione di disagio, relativamente alle lettere a) e b), deve sussistere alla data di pubblicazione del bando ed a quella di assegnazione, attraverso lo stato di disoccupazione ai sensi del D.lgs. 181/2000, riguardante la stessa persona interessata dall'evento sopra indicato.

b) Attribuzione di punti 1 al nucleo familiare con uno o più figli fiscalmente a carico di età tra 10 e 26 anni compiuti. Tale punteggio non è cumulabile con quello previsto dal regolamento regionale attribuito a famiglie monoparentali e coppie coniugate o conviventi anagraficamente da non più di due anni, con figli minori a carico.

c) Attribuzione di punti 1 al nucleo familiare in carico ai servizi sociali con decreto del Tribunale per i Minorenni o dai servizi specialisti territoriali della Asl e che abbia beneficiato di contributi economici per condizione di indigenza ai sensi del vigente Regolamento comunale;

d) Attribuzione di punti 1 al nucleo familiare che risulti residente nel Comune di Castel Ritaldi da almeno 10 anni consecutivi antecedenti la data di pubblicazione del bando di concorso.

Art. 7

Formazione delle graduatorie

1. Il Comune, ai sensi di quanto previsto dall'art. 30, comma 5 della l.r. n. 23/2003 e s.m.i., entro 30 giorni dal termine di scadenza del bando di concorso, esaminando le domande pervenute sotto il profilo di ammissibilità delle stesse, della completezza e della regolarità della compilazione e previo inserimento delle stesse nel programma informatico messo a disposizione dalla Regione Umbria, elabora ed approva la **graduatoria provvisoria** nella quale i nuclei partecipanti sono inseriti in ordine decrescente di punteggio ed in ordine crescente di valore ISEE.
2. A parità di punteggio e di valore ISEE, il Comune effettua il sorteggio in seduta pubblica.
3. La graduatoria provvisoria, approvata dal Comune con determinazione del Responsabile dell'Area **competente**, è pubblicata nell'albo pretorio on line e sul sito Internet del Comune di Castel Ritaldi per quindici giorni consecutivi ed è consultabile presso l'ufficio servizi sociali. La pubblicazione equivale a notifica.
4. Entro il termine previsto dal comma 3 del presente articolo, il titolare della domanda può presentare contro la determinazione del Responsabile che ha approvato la graduatoria provvisoria, richiesta di riesame per motivi di ammissibilità della domanda relativamente alla sussistenza dei requisiti soggettivi e per la sussistenza delle condizioni di disagio. Nello stesso termine possono essere presentate richieste di correzione di eventuali errori di compilazione che sono considerati sanabili.
5. Entro i successivi 15 giorni, il Responsabile dell'ufficio competente al quale sono state presentate le richieste di riesame di cui al comma precedente, chiede la convocazione della Commissione per le assegnazioni al fine di ottenere un parere sull'ammissibilità e sull'eventuale accoglimento o rigetto delle richieste di riesame presentate. La Commissione esprime il proprio parere ed assume le proprie decisioni nel merito.
6. Tenendo conto del parere espresso dalla Commissione, di accoglimento o di rigetto delle richieste di riesame eventualmente presentate, oppure trascorsi inutilmente i termini di cui sopra senza la proposizione delle richieste di riesame, il Comune, entro i trenta giorni successivi, approva con determinazione dirigenziale la graduatoria definitiva, la quale viene pubblicata all'albo pretorio on line dell'ente e sul sito internet del Comune per trenta giorni ed è consultabile presso l'ufficio servizi sociali.
7. In ogni caso, il Comune approva la graduatoria definitiva entro 90 giorni dalla scadenza del Bando ai sensi dell'art. 30 comma 6 della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii. La graduatoria definitiva è efficace per un periodo di due anni dalla data di approvazione.
8. Si precisa che la posizione ed il punteggio dei nuclei familiari presenti nella graduatoria definitiva sono il risultato delle autocertificazioni rese dagli stessi in sede di domanda e pertanto gli stessi devono essere successivamente verificati dalla Commissione per le assegnazioni al fine di procedere all'approvazione della graduatoria di assegnazione, attraverso la quale verrà effettuata l'assegnazione degli alloggi di Ers pubblica.
9. Qualora 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. 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. (D.P.R. n.445/2000).

Art. 8

Procedura di assegnazione

1. Il Comune, prima dell'assegnazione di alloggi, provvede a verificare nei confronti dei richiedenti che si trovano collocati in posizione utile in graduatoria, l'esistenza e la permanenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi e delle condizioni che hanno determinato il punteggio, previa acquisizione d'ufficio o direttamente dall'interessato, nei casi previsti dalla normativa vigente, della documentazione necessaria da prodursi entro 15 giorni dalla richiesta.

2. Qualora si accerti la non sussistenza di requisiti e/o la loro perdita, nonché la mancanza delle condizioni oggettive e soggettive o il mutamento delle condizioni oggettive, il Comune provvede a dare di ciò comunicazione all'interessato, il quale, entro giorni 15 (quindici) dal ricevimento della comunicazione, può presentare ricorso in opposizione o eventuale documentazione relativa ai requisiti ed alle condizioni soggettive e oggettive dichiarate non autocertificabili. Allorché, entro il termine stabilito, non venga presentato alcun ricorso o l'eventuale documentazione, il Comune provvede alla non attribuzione dei punteggi relativi alle certificazioni da produrre.

3. I requisiti soggettivi per l'assegnazione di cui al comma 1 dell'art.29 della L.R. 23/2003 devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando di concorso, nonché al momento dell'assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto.

4. Le condizioni soggettive e oggettive di disagio di cui all'art. 31 comma 1 della L.R. 23/2003, nonché gli ulteriori criteri comunali 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.1/2014 come modificato ed integrato dal Regolamento regionale 20 febbraio 2018, n. 4.

5. 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 per le assegnazioni per le decisioni di sua competenza.

6. La Commissione per le assegnazioni, previa verifica del possesso dei requisiti e delle condizioni soggettive e oggettive, provvede alla conferma o all'eventuale rettifica del punteggio o all'eventuale esclusione dei nuclei familiari dalla graduatoria.

7. Il Comune, sulla base delle determinazioni assunte dalla Commissione per le assegnazioni, provvede alla revisione della graduatoria definitiva accogliendo le modifiche apportate dalla stessa Commissione, e con determinazione dirigenziale, approva la graduatoria di assegnazione, dove sono collocati i nuclei familiari assegnatari ai quali la Commissione ha attribuito il punteggio di assegnazione che è rilevante ai fini dell'assegnazione degli alloggi.

Art.9

Commissione per l'assegnazione degli alloggi

1. Il Comune provvede alla costituzione di una Commissione cui vengono attribuite le seguenti funzioni:

- esaminare i ricorsi e/o le richieste di revisione del punteggio presentati dai concorrenti in sede di formazione della graduatoria;
- verificare la regolarità delle procedure nonché il possesso dei requisiti e delle condizioni dichiarate nella domanda dal concorrente per l'assegnazione degli alloggi;
- esaminare le domande che il Comune ritiene di difficile valutazione o dubbia interpretabilità;
- confermare o rettificare la posizione del concorrente oppure procedere alla sua esclusione dalla graduatoria medesima.

2. La Commissione per le assegnazioni, nominata dalla Giunta Comunale, è composta ai sensi dell'art. 31 *bis* della L.R. 23/2003 e ss. mm. e ii, come segue:

- n. 2 esperti in materie giuridico-amministrative, preferibilmente esterni all'Amministrazione comunale
- n.. 1 membro designato congiuntamente dalle organizzazioni sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative
- n. 1 esperto in materia di edilizia residenziale pubblica nominato di concerto con l'Ater;
- Responsabile dell'Area competente o suo delegato con funzioni di Presidente.

3. Le funzioni di segretario potranno essere svolte da un membro della Commissione o da un dipendente comunale nominato dal Presidente.

4. Il Presidente e gli altri componenti restano in carica per 5 anni.

5. Per la validità delle sedute è sufficiente la presenza di metà più uno dei componenti la Commissione. Le determinazioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei membri della Commissione.

6. L'onere finanziario della Commissione è a carico del Comune.

7. Per ogni membro esterno della Commissione è previsto un gettone di presenza il cui importo sarà determinato con delibera di Giunta comunale.

8. La commissione di cui al presente articolo può essere nominata anche a livello sovracomunale. In tal caso le norme per la nomina e 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.10

Assegnazione e standard dell'alloggio

1. Gli alloggi sono assegnati dal Comune, tenendo conto dell'ordine di priorità della posizione dei nuclei familiari nella graduatoria di assegnazione, tenendo conto del numero dei vani convenzionali di cui all'art. 32 bis, comma 4, della L.R. n. 23/2003 e s.m.i., della composizione e della superficie di ciascun alloggio e della composizione del nucleo familiare.

2. Si ritiene adeguato un alloggio, tenuto conto della vigente normativa in materia di parametri igienico sanitari delle abitazioni, con il seguente standard abitativo :

- 2 vani convenzionali per nucleo familiare di 1 o 2 persone
- 3 vani convenzionali per nucleo familiare di 3 persone
- 4 vani convenzionali per nucleo familiare di 4 persone
- 5 vani convenzionali per nucleo familiare di 5 persone
- 6 vani convenzionali per nucleo familiare di 6 persone ed oltre

3. Fermo restando il rispetto dello standard abitativo di cui al secondo comma del presente articolo, il Comune nella scelta dell'alloggio da assegnare, tiene conto, oltre che delle caratteristiche e della composizione del nucleo familiare, anche della suddivisione degli spazi e della superficie interna degli alloggi, anche per non creare situazioni di promiscuità abitativa e per soddisfare le esigenze degli assegnatari.

4. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 bis, comma 3 della L.r. n. 23/2003 e s.m.i., non possono essere assegnati alloggi che superano i due vani convenzionali in più rispetto a quelli stabiliti al secondo comma del presente articolo.

5. Sono ammesse assegnazioni in deroga rispetto a quanto previsto dal comma 4 del presente articolo, fino ad un massimo di tre vani in più rispetto a quelli stabiliti, solo qualora le caratteristiche dei nuclei familiari in graduatoria non consentono 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 ai sensi dell'art. 32-bis della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii.

6. Nel caso di fabbricati nei quali siano disponibili almeno 8 alloggi, fermo restando il rispetto della posizione in graduatoria, della composizione del nucleo familiare e delle dimensioni dell'alloggio da assegnare, gli stessi vengono assegnati consentendo l'integrazione di nuclei familiari aventi cittadinanza italiana, di stato membro dell'unione europea, di stato non appartenente alla unione europea e appartenenti alle categorie speciali di cui all'art. 24 della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii., garantendo a ciascuna delle categorie previste un numero di alloggi non inferiori al 10% di quelli disponibili. In tal caso si garantisce il minimo del 10% fino al massimo del 50% per cittadini italiani o U.E., del 30% per cittadini extracomunitari, del 20% per le categorie speciali.

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 nati. 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. 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.

Art. 11

Assegnazione dell'alloggio per assenza di domande o rinunce da parte degli aventi diritto collocati in graduatoria

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32, comma 8 della L.R. n.23/2003 e.s.m.i., il Comune può assegnare a favore dei nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti dall'art. 29 della stessa legge, gli alloggi di Ers pubblica disponibili per carenza di domanda o per rinuncia da parte degli aventi titolo collocati in graduatoria.
2. Le assegnazioni previste dal presente articolo sono temporanee, hanno validità sino all'approvazione di una nuova graduatoria e non possono comunque eccedere la durata di anni quattro.
3. Tali assegnazioni sono effettuate a favore dei nuclei familiari che hanno il punteggio più alto in base ai criteri ed alle condizioni previste dalla L.R. n. 23/2003 e s.m.i., dal regolamento regionale attuativo e dal presente regolamento.

Art. 12

Scelta degli alloggi

1. Il Comune convoca, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, gli aventi diritto per informarli, con almeno giorni 7 (sette) di preavviso, del giorno e del luogo in cui avverrà la scelta degli alloggi disponibili per l'assegnazione.
2. La scelta dell'alloggio, nell'ambito di quelli assegnabili, viene fatta dall'interessato o da persona da lui delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito nella graduatoria e nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 11. La scelta viene operata sulla base dei dati planimetrici dell'alloggio che saranno forniti all'avente diritto unitamente ad ogni altra utile informazione in relazione all'ubicazione ed alle sue caratteristiche. Il Comune prevede, qualora sia possibile, la facoltà di visionare gli alloggi idonei e disponibili per l'assegnazione, al fine di esprimere una preferenza. Della scelta operata tra gli alloggi proposti, che deve essere effettuata entro un termine massimo di giorni 3 (tre) dal giorno della prima convocazione, viene redatto apposito verbale di accettazione.
3. Gli aventi diritto possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del Comune e riportati nel verbale. Il Comune, qualora consideri la rinuncia non adeguatamente motivata, o in caso di mancata presentazione alla convocazione per la scelta senza giustificato motivo, dichiara la decadenza dall'assegnazione con conseguente esclusione dalla graduatoria.
4. E' ritenuto in ogni caso motivato il rifiuto dell'alloggio quando questo sia determinato dai seguenti motivi:
 - a) esistenza di barriere architettoniche nell'alloggio o nel fabbricato in caso di componente del nucleo familiare assegnatario con problemi di disabilità motoria o con età superiore a 70 anni;
 - b) altre gravi situazioni familiari valutate dal Comune.
5. In caso di rinuncia ritenuta giustificata dal Comune, l'avente diritto non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi fra quelli che si renderanno in futuro disponibili. Il Comune provvede pertanto alla riconvocazione dell'avente diritto nel caso in cui si rendano disponibili alloggi con caratteristiche rispondenti a quelle indicate in fase di rinuncia.
6. Il rifiuto alla sottoscrizione del verbale equivale a rinuncia immotivata all'accettazione. Il Comune pertanto dichiara la decadenza dall'assegnazione con conseguente esclusione dalla graduatoria. Avverso l'esclusione gli interessati possono presentare ricorso, entro i termini di legge, alle autorità competenti.

Art. 13

Consegna degli alloggi

1. Successivamente alla sottoscrizione del verbale di scelta dell'alloggio, l'ufficio competente adotta la determinazione del Responsabile di Area di assegnazione e comunica tale atto all'interessato ed all'Ater regionale che provvede alla stipula del contratto di locazione ed alla consegna delle chiavi dell'alloggio.
2. L'alloggio deve essere consegnato ed assegnato in buono stato locativo. In alcuni casi, al fine di venire incontro alle esigenze locative dei nuclei familiari, l'ATER regionale, nella comunicazione

di disponibilità che viene trasmessa al Comune ai sensi dell'art. 32, comma 1 della L.R. N. 23/2003 e s.m.i., fermo restando il rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza degli alloggi, può autorizzare il Comune ad offrire ai nuclei familiari presenti in posizione di priorità nella graduatoria di assegnazione, alloggi per i quali debbono essere eseguiti minimi lavori di ripristino come ad esempio la tinteggiatura o limitati interventi di manutenzione, con spese a carico dell'assegnatario. In tali casi il Comune deve assicurare che l'aspirante assegnatario prenda visione dello stato in cui si trova l'alloggio prima di effettuare la scelta dello stesso. Se l'aspirante assegnatario accetta l'assegnazione dell'alloggio impegnandosi ad eseguire a sue spese i lavori di ripristino, l'ATER regionale, previa esibizione del preventivo dei lavori da eseguire, può applicare nei suoi confronti la sospensione o la riduzione del canone di locazione per alcune mensilità stabilite dalla stessa ATER regionale.

3. L'assegnatario deve occupare l'alloggio assegnato, entro il termine di trenta giorni successivi alla consegna delle chiavi, pena la decadenza dall'assegnazione. In alcuni casi, attentamente valutati dal Comune, come ad esempio per malattia documentata da certificazione medica oppure per difficoltà nell'attivazione delle utenze non dipendenti dall'assegnatario, tale termine può essere prorogato dal Comune fino ad un massimo di ulteriori 60 giorni.

4. Nella fattispecie prevista dal comma 2 del presente articolo, il termine per l'occupazione definitiva dell'alloggio viene stabilito dall'ATER regionale sulla base dei lavori di ripristino da eseguire.

5. Il Comune verifica l'occupazione nei termini sopra previsti mediante la verifica anagrafica e, quando necessario, mediante l'accertamento del Corpo Unico di polizia locale.

TITOLO II

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

Art. 14

Oggetto e finalità di applicazione

1. Ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 23/2003 e s.m.i., i Comuni possono fornire una soluzione abitativa ai nuclei familiari che versano in condizioni di grave emergenza abitativa assegnando loro alloggi di ers, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 30 della stessa L.R. n. 23/2003 e s.m.i.

2. Le assegnazioni di cui al comma 1 non possono superare il trenta per cento della disponibilità alloggiativa annuale di ciascun Comune, comunicata dall'ATER regionale ai sensi dell'articolo 32, comma 1, della L.R. n. 23/2003 e s.m.i.

3. Nel caso in cui siano pervenute più domande per emergenza abitativa, eccedenti la disponibilità alloggiativa di cui all'art. 34, 2 comma della L.R. 23/2003 e s.m.i., il Comune predispose apposita graduatoria fissando i punteggi, i criteri e le modalità di assegnazione secondo quanto stabilito dai successivi articoli del presente regolamento.

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 dei nuclei familiari in dipendenza di sopraggiunte necessità derivanti da:

- a) provvedimento esecutivo di sfratto emesso dall'autorità giudiziaria, non prorogabile e non intimato per inadempienza contrattuale, che sia stato inserito negli appositi elenchi per l'esecuzione della 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 ed 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 e di proprietari di alloggi ricompresi in programmi urbani complessi che beneficiano di contributo pubblico e che richiedono il rilascio dell’abitazione per interventi di recupero, demolizione e ricostruzione.

Nel caso di concorrenza di più domande per le condizioni di emergenza abitativa di cui sopra, si tiene conto dei requisiti soggettivi e delle condizioni di disagio aggiuntive di cui all’art. 6 del Titolo I.

Art. 16

Sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio-terapeutico gestito dai servizi sociali del Comune o della Asl

1. Le assegnazioni previste dal presente articolo vengono attuate a favore di un nucleo familiare seguito dal servizio sociale del Comune o della ASL che si trova in una grave condizione di emergenza abitativa e si trova ad affrontare una grave condizione di disagio sociale ed economico.

2. Condizione essenziale che deve avere il nucleo familiare per usufruire di questo tipo di assegnazione per emergenza abitativa è che il servizio sociale del Comune o della ASL, anche in forma integrata, abbiano elaborato a favore del nucleo familiare un progetto di intervento socio-terapeutico. L’assegnazione dell’alloggio di ers pubblica costituisce pertanto uno degli strumenti attivati dal servizio sociale per favorire l’autonomia ed il sostegno del nucleo familiare che si trova a vivere un periodo di grave disagio.

3. Le assegnazioni permangono per la durata dello stato di bisogno. Nell’atto di assegnazione deve essere stabilita la durata dell’assegnazione provvisoria, le modalità di utilizzo dell’alloggio nonché del pagamento del canone di locazione che deve essere sostenuto dall’Ente che ha in carico il nucleo familiare assegnatario, secondo quanto stabilito dall’art. 34, comma 7 della L.R. n. 23/2003 e s.m.i.

4. Qualora il nucleo familiare assegnatario disponga di risorse economiche adeguate, il Comune può stabilire che lo stesso concorra con proprie risorse, in tutto o in parte, al pagamento del canone di locazione.

Art. 17

Assegnazione degli alloggi

L’assegnazione degli alloggi di cui all’art. 15 è disposta a titolo definitivo dal Comune, con provvedimento dirigenziale, previo accertamento da parte della Commissione Assegnazione Alloggi del possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di accesso all’edilizia residenziale pubblica e delle condizioni oggettive e soggettive determinanti l’assegnazione, verificata la permanenza della condizione di emergenza, fatta eccezione dei casi di seguito riportati, per i quali viene disposta a titolo provvisorio:

- sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio-terapeutico gestito dai Servizi Sociali del Comune o dall’ASL. Tali sistemazioni permangono per la durata dello stato di bisogno. Le modalità di utilizzo e di manutenzione degli alloggi, nonché di pagamento del canone di locazione da parte del Comune a favore dell’ATER sono disciplinate nella convenzione all’uopo stipulata;
- 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. Tali sistemazioni possono essere effettuate per un periodo di tempo non superiore ad anni quattro. Il canone di locazione è calcolato, sulla base della normativa regionale che disciplina la materia, con riferimento a quanto disposto dall’art. 2, comma 3, della L. n° 431/1998;
- sistemazione di soggetti che non siano in possesso dei requisiti di cui all’articolo 29 della L.R. n° 23/2003. Tali sistemazioni permangono per la durata dello stato di bisogno e, comunque, per

un periodo di tempo non superiore ad anni due. Il canone di locazione è calcolato sulla base di quanto disposto dall'art. 44, comma 1, lettera c) della L.R. n° 23/2003.

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 III

NORME PER LA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 18

Oggetto e finalità di applicazione

1. Il Comune di Castel Ritaldi, d'intesa con l'Ater regionale, predispone le seguenti norme per attuare la mobilità volontaria e la mobilità d'ufficio degli assegnatari negli alloggi di ers pubblica.

Art. 19

Mobilità volontaria

1. Gli assegnatari degli alloggi di ers pubblica possono richiedere il trasferimento in altro alloggio nel caso ricorrano le condizioni previste dall'art. 35 della l.r. n. 23/2003 e s.m.i..

2. Il Comune, ogni 2 anni, può emanare un bando di concorso per consentire agli assegnatari di presentare la domanda di partecipazione che deve essere redatta su apposito modello predisposto dall'ufficio comunale competente. Tale bando è vigente per l'intero periodo dei due anni.

3. Nella domanda il nucleo familiare assegnatario dichiara di trovarsi in una delle seguenti condizioni di disagio abitativo che comportano l'attribuzione dei relativi punteggi:

3.1 sopravvenute variazioni del nucleo familiare che determinano il sottoutilizzo o il sovraffollamento dell'alloggio

a) Sovraffollamento:

*a.1. n° 4 persone in più rispetto allo standard abitativo – **punti 4**,*

*a..2. n° 3 persone in più rispetto allo standard abitativo - **punti 3**,*

*a.3. n° 2 persone in più rispetto allo standard abitativo – **punti 2**,*

*a.4. n° 1 persona in più rispetto allo standard abitativo - **punti 1**;*

b) Sottoutilizzo:

*b1) n° 4 persone in meno rispetto allo standard abitativo - **punti 4**,*

*b 2) n° 3 persone in meno rispetto allo standard abitativo - **punti 3**,*

*b3) n° 2 persone in meno rispetto allo standard abitativo - **punti 2**,*

*b4) n° 1 persone in meno rispetto allo standard abitativo - **punti 1**;*

Lo standard abitativo a cui fare riferimento nella valutazione del sovraffollamento o sottoutilizzo è quello previsto dall'art. 2 del presente regolamento.

3.2 inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita o di salute, con particolare riferimento alla presenza nel nucleo familiare di componenti portatori di handicap e di anziani :

*a) presenza nel nucleo familiare di disabili con handicap motorio grave con invalidità pari al 100 % documentata, con copia del verbale dell'apposita commissione, o persone ultranovantenne ed oltre - **punti 5**,*

- b) presenza nel nucleo familiare di persone affette da gravi problemi di salute documentati da idonea certificazione medica rilasciata dalla competente ASL - **punti 4**,*
- c) presenza nel nucleo familiare di anziani con età compresa tra anni 76 e anni 89 - **punti 3**,*
- d) anziani con età compresa tra anni 65 e anni 75 - **punti 2**,*
- e) situazione configurante stato di particolare disagio, rappresentato da apposita relazione sociale o tecnica dei servizi territoriali competenti del Comune e dell'ASL, tale da rendere l'alloggio inidoneo al nucleo familiare - **punti 2**,*
- f) situazione di promiscuità abitativa determinata dall'inidoneità dell'alloggio - **punti 3**.*

3.3 Necessità di avvicinamento al luogo di lavoro o di cura e di assistenza:

- a) distanza dell'alloggio dal luogo di lavoro di almeno 10 km - **punti 2**,*
- b) alloggio la cui ubicazione comporta particolare disagio nel raggiungere le strutture socio-sanitarie o il luogo di assistenza familiare - **punti 3**.*

4. La domanda di cambio alloggio deve contenere le motivazioni ed essere corredata dall'eventuale documentazione occorrente a comprovarne la sussistenza.

5. La domanda ha validità per tutto il periodo di vigenza del bando di mobilità e dovrà essere ripresentata al momento dell'emanazione del successivo bando di mobilità, qualora non fosse accolta dal Comune oppure qualora non si fosse proceduto al cambio alloggio, al momento dell'emanazione del successivo bando di mobilità.

6. Le domande vengono istruite dall'ufficio che formula la graduatoria degli aspiranti al cambio alloggio sulla base delle motivazioni dichiarate nella domanda e dei punteggi previsti dal presente articolo.

7. Costituisce condizione per l'inserimento e la permanenza nella graduatoria il rispetto delle norme contenute nel regolamento d'uso degli alloggi, ed il regolare pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, la regolarità del nucleo familiare così come risultante all'Ater regionale e all'anagrafe comunale.

Art. 20

Condizioni per l'attuazione del cambio

1. L'autorizzazione al cambio dell'alloggio su richiesta dell'assegnatario è concessa dal Comune a condizione che:

a) al momento della domanda ed alla data della stipula del 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 Regionale il quale provvederà a rilasciare opportuna dichiarazione;

b) l'assegnatario rilasci una dichiarazione con la quale si impegna, sotto la propria responsabilità:

b.1. a trasferirsi nell'alloggio assegnatogli in cambio, pena la revoca del provvedimento, entro il termine perentorio di venti giorni dalla consegna delle chiavi; tale termine potrà essere prorogato dal Comune fino ad un massimo di ulteriori giorni dieci su richiesta motivata dall'assegnatario;

b.2. ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ripristino dell'alloggio assegnatogli in cambio o, qualora quest'ultimo fosse già stato ripristinato dall'ATER di Perugia, ad effettuare il ripristino dell'alloggio originariamente assegnatogli;

b.3. a riconsegnare, entro e non oltre trenta giorni dalla data della consegna delle chiavi dell'alloggio assegnatogli in cambio, l'alloggio ed i relativi accessori precedentemente assegnati, completamente liberi da persone e cose. Al riguardo, ed entro i termini prescritti, l'assegnatario si

impegna a concordare un sopralluogo con un tecnico dell'ATER regionale in occasione del quale verranno restituite le relative chiavi e verrà redatto verbale di riconsegna;

b.4. a rimborsare entro i termini e con le modalità stabilite dall'ATER regionale, 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'immobile.

2. Il cambio è autorizzato dal Comune con provvedimento del Responsabile di Area, 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 del Responsabile unitamente alla documentazione necessaria per la stipula del contratto.

Art. 21

Cambi consensuali di alloggio

1. Il cambio consensuale di alloggi tra assegnatari può essere autorizzato dal Comune, su richiesta congiunta degli assegnatari medesimi a condizione che:

a) al momento della domanda ed alla data della stipula del contratto di locazione, gli assegnatari siano in regola con i pagamenti dei canoni di locazione e degli oneri accessori, fermo restando il rispetto degli standard abitativi previsti dall'art.10. Tale requisito dovrà essere accertato dall'ATER regionale il quale provvederà a rilasciare opportuna dichiarazione;

b) gli assegnatari provvedano al ripristino degli alloggi a propria cura e spese senza nulla pretendere dal Comune o dall'ATER regionale.

2. Nell'ambito del territorio regionale può essere autorizzato dai Comuni interessati, d'intesa con l'ATER regionale, anche il cambio consensuale tra assegnatari di Comuni diversi.

Art. 22

Mobilità d'ufficio

1. La mobilità d'ufficio viene disposta dal Comune secondo quanto disposto dall'art. 32 bis, comma 6 e dall'art. 35, commi 3, 4, 5 della L.R. n. 23/2003 e s.m.i..

2. 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. 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.

Art. 23

Norma di abrogazione

1. Il regolamento attuativo della Legge regionale 28 novembre 2003 n. 23 in materia di edilizia residenziale pubblica adottato dal Comune di Castel Ritaldi con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08.04.2014 è abrogato.

Art.24

Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento, entra in vigore dopo la sua pubblicazione all'albo pretorio comunale, per quindici giorni consecutivi, successivi all'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

2. A decorrere da tale data, il presente regolamento sostituisce integralmente ogni precedente norma regolamentare comunale in materia.

Art. 25

Norme finali

1. Il presente regolamento si intende attuativo delle disposizioni previste dalla Legge regionale n. 23 del 28 novembre 2003 e ss.mm.
2. Le norme del presente regolamento si integrano con le norme del regolamento regionale n.1 del 4 febbraio 2014 e ss.mm. ed ii. adottato dalla Regione dell'Umbria.