


**Regolamento
dei Comuni del LODE di Arezzo
sulle modalità di accesso,
di assegnazione e di utilizzo successivo
all'assegnazione degli alloggi
di Edilizia Residenziale Pubblica
(ERP)**



*L.R.T. n. 2 del 2 gennaio 2019
Deliberazione LODE di Arezzo n. 8 del 2/12/2024*

Indice

- Art. 1 - Oggetto**
- Art. 2 - Bando di concorso**
- Art. 3 - Requisiti per l'accesso agli alloggi**
- Art. 4 - Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria**
- Art. 5 - Commissione ERP**
- Art. 6 - Assegnazione ordinaria**
- Art. 7 - Utilizzo autorizzato di alloggi a tempo determinato**
- Art. 8 - Variazioni del nucleo familiare**
- Art. 9 - Ospitalità temporanea**
- Art. 10 - Gestione della mobilità**
- Art. 11 - Cambio consensuale di alloggi**
- Art. 12 - Morosità dell'assegnatario**
- Art. 13 - Norme finali**

Art. 1 Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito individuati con l'acronimo ERP), della loro assegnazione ed utilizzo successivo all'assegnazione, nell'ambito del LODE di Arezzo e nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R.T. n. 2 del 02/01/2019.

2. Le norme del Regolamento sono applicate a tutti gli alloggi di proprietà comunale assoggettati alla disciplina dell'ERP ai sensi dell'art. 6 della L.R.T. n.2/2019, ovunque ubicati nel territorio Comunale. Qualora vengano stipulati accordi intercomunali per lo svolgimento coordinato di funzioni in materia di assegnazione e gestione di alloggi ERP, le norme del presente regolamento avranno applicazione, per quanto compatibili, secondo quanto previsto nei rispettivi accordi intercomunali.

3. Ogni Comune del LODE di Arezzo adotta e osserva il presente regolamento, salvo i casi per i quali è espressamente prevista, nei singoli articoli, la possibilità di operare scelte, esercitare facoltà ed attivare procedure rispondenti ad esigenze locali, entro i limiti della vigente normativa regionale.

4. Il Soggetto Gestore del patrimonio ERP "Arezzo Casa S.p.A." (di seguito Soggetto Gestore) è l'Ente concessionario degli alloggi di ERP di proprietà di ogni Comune del LODE di Arezzo, incaricato della gestione tecnica e manutentiva dei medesimi, delegato o incaricato dello svolgimento delle funzioni amministrative e di quant'altro previsto da apposito contratto di Servizio.

Art. 2 Bando di concorso

1. I Comuni singolarmente o in forma associata, procedono alla pubblicazione, almeno ogni quattro anni, di un bando di concorso pubblico per la formazione della graduatoria generale degli aspiranti all'assegnazione degli alloggi ERP, di nuova o vecchia costruzione, periodicamente disponibili.

2. Ogni due anni il Comune pubblica il bando di concorso per l'aggiornamento della graduatoria generale al quale possono partecipare soggetti che presentano nuova domanda e soggetti già collocati in graduatoria che abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli; in tale ultimo caso la nuova domanda andrà a sostituire la precedente, indipendentemente dal punteggio conseguito in sede di graduatoria.

3. Con apposito accordo o convenzione e nel caso di Bando intercomunale, i Comuni possono prevedere che nella predisposizione di graduatorie, uniche o disgiunte, siano garantite, a fronte delle rispettive esigenze abitative, quote di alloggi per ciascuno dei Comuni interessati, o possono stabilire che l'efficacia delle graduatorie sia intercomunale.

4. E' data facoltà ai Comuni di pubblicare bandi di aggiornamento biennali o annuali, così da garantire una rilevazione più frequente delle sopravvenute esigenze abitative nel territorio di riferimento od a Bandi speciali per l'assegnazione di alloggi nei casi di specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa o per peculiari esigenze locali.

5. Possono partecipare al singolo bando anche soggetti già assegnatari di alloggi ERP i quali intendano mutare l'assegnazione già ottenuta; tale possibilità si intende integrativa rispetto alle procedure di mobilità di cui al successivo art. 10. La domanda può essere presentata decorsi due anni dall'assegnazione dell'alloggio purché non sussistano a suo carico inadempienze contrattuali, presso il Soggetto gestore.

6. Il bando è pubblicato all'albo pretorio *on-line* del Comune per 60 giorni utili consecutivi; la scelta del termine di apertura del bando sarà effettuata sulla base della normativa a quel momento vigente per il calcolo della capacità economica dei partecipanti, riferita alla situazione reddituale più recente.

7. I Comuni del LODE di Arezzo, per la pubblicazione del bando quadriennale di cui al comma 1, adottano gli schemi allegati al presente regolamento sotto le lettere A) e B), concernenti il contenuto del bando e del relativo modulo di domanda.

8. Il Comune garantisce idonea pubblicità ad ogni bando di concorso, provvedendo a pubblicare nel sito istituzionale la necessaria documentazione ed ogni utile informazione a supporto dei cittadini interessati, nonché a diffondere adeguate e tempestive comunicazioni attraverso i principali canali mediatici, a livello locale.
9. Ogni interessato presenta domanda di partecipazione al bando compilando il modulo specificamente predisposto e reso disponibile dal Comune.
10. La domanda è consegnata dall'interessato o suo incaricato entro i termini prescritti, secondo le modalità descritte nel bando comunale; è consentito l'invio mediante PEC; qualora inoltrata per via postale mediante raccomandata a/r, per stabilire il termine di ricezione farà fede il timbro postale.
11. Su ogni domanda ricevuta dal Comune viene apposto un numero di protocollo, il quale attesta la ricezione dell'istanza, ma non la sua regolarità o completezza.

Art. 3 Requisiti per l'accesso agli alloggi

1. Per accedere all'assegnazione di un alloggio ERP, il nucleo familiare interessato deve possedere i requisiti previsti ed elencati nella L.R.T. n. 2/2019, allegato A, alla data del bando.
2. L'introduzione di ulteriori o diversi requisiti è consentita esclusivamente in conseguenza di specifici atti regionali, come stabilito all'art. 8, comma 3, L.R.T. n. 2/2019.
3. I requisiti si intendono riferiti al soggetto richiedente e al suo nucleo familiare, come descritto dall'art. 9, comma 2, L.R.T. n. 2/2019 e risultante dal registro anagrafico del Comune, salvo i casi in cui è consentito di presentare domanda disgiunta o congiunta, ai sensi del citato art. 9, commi 3 e 4.
4. I requisiti sono riferiti ai componenti dell'intero nucleo familiare e dichiarati nella domanda di partecipazione, devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando comunale nonché al momento dell'assegnazione dell'alloggio ERP, fatta eccezione per quelli di cui alla L.R.T. n. 2/2019, paragrafo 2 lettere a) e b) dello stesso allegato A che si riferiscono al soggetto richiedente.

Art. 4 Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria

1. L'istruttoria delle domande inoltrate dagli aspiranti assegnatari è effettuata dal Comune che ha indetto il bando di concorso.
2. Nel caso di bando redatto e pubblicato a livello intercomunale, l'istruttoria compete al Comune ivi specificamente individuato o alla struttura tecnico-amministrativa della forma associata di riferimento.
3. Il Comune, in fase istruttoria, ai sensi dell'art. 43 DPR n. 445/2000 e s.m.i. e con le conseguenze previste all'art. 75 del citato Decreto, verifica la veridicità delle dichiarazioni rese dai singoli partecipanti sotto forma di autocertificazione, accedendo ai dati conservati negli archivi informatici della pubblica amministrazione, per tutto ciò che è consentito e che occorra ai fini del corretto inserimento della domanda nella relativa graduatoria.
4. Le dichiarazioni mendaci, che incidano direttamente sui requisiti del singolo richiedente e/o sui punteggi da attribuirgli in graduatoria, configurano la decadenza dal beneficio, costituendo causa di esclusione dalla medesima graduatoria.
5. I dati autocertificati in modo parziale o irregolare, comunque emendabile, sono corretti in sede istruttoria, in presenza e con la collaborazione dell'interessato.
6. Per consentire adeguata istruttoria, qualora il richiedente intenda ottenere il riconoscimento di situazioni sanitarie a nome suo o di altro familiare interessato, ai sensi dell'art. 49 DPR n. 445/2000 dovrà allegare alla domanda la necessaria e relativa documentazione sanitaria.
7. Il Comune designa, entro la propria struttura organizzativa, il tecnico a cui affidare l'accertamento e la certificazione delle condizioni abitative di cui all'Allegato B), lett. b.1 e b.2 L.R.T. n. 2/2019; a tale scopo i Comuni del LODE di Arezzo adottano ed utilizzano il modulo allegato al presente regolamento, sotto la lett. C).

8. Per l'attribuzione del punteggio di cui all'Allegato B), lett. b.3 L.R.T. n. 2/2019, gli stessi Comuni adottano ed utilizzano il modulo allegato al presente regolamento, sotto la lett. D), redatto e sottoscritto dal responsabile dell'ufficio o servizio competente per materia.
9. L'istruttoria si conclude con l'adozione della graduatoria provvisoria non oltre 90 giorni decorrenti dalla data di chiusura del bando di concorso.
10. La graduatoria provvisoria è redatta e pubblicata mediante anonimizzazione (mediante numero di protocollo dell'istanza) o dei dati in rispetto della normativa in materia di privacy riportando il punteggio complessivo attribuito e lasciando in visione agli atti dell'ufficio competente l'elenco nominativo; alla stessa è allegato l'elenco degli esclusi, con motivazione sintetica della causa di esclusione.
11. La stessa è pubblicata all'albo pretorio *on-line* del Comune per 15 giorni utili consecutivi e nel sito istituzionale del Comune a firma e cura del responsabile dell'ufficio o servizio competente per materia, evidenziando le necessarie informazioni su modalità e termini per la presentazione delle richieste di riesame da parte dei soggetti interessati.
12. Nei 15 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione, le eventuali richieste di riesame sono visionate dalla commissione ERP comunale o intercomunale di cui al successivo art. 5 che provvede alle valutazioni di sua competenza e le trasmette al responsabile dell'ufficio o servizio di riferimento il quale, dopo aver effettuate le necessarie integrazioni e modifiche derivanti dall'accoglimento delle richieste di riesame, provvede a formulare la graduatoria nella sua forma definitiva.
13. Nel caso di bando per l'aggiornamento biennale, le domande ammesse, sulla base dei punteggi loro attribuiti e della situazione economica rilevata, vanno ad integrare la precedente graduatoria la quale viene pubblicata sotto forma di graduatoria generale aggiornata.
14. Ai sensi del comma 6 dell'art. 10 della L.R.T. n. 2/2019, ove vi siano più richiedenti in possesso del medesimo punteggio, la priorità è data a quelli con la situazione economica meno favorevole (ISEE); in caso di parità anche delle relative situazioni economiche, la priorità è stabilita in base alla data di nascita, dal più anziano al più giovane, procedendo a successivo sorteggio in caso di ulteriore parità.
15. La graduatoria definitiva è pubblicata per 15 giorni all'albo pretorio *on-line* del Comune e rimane visionabile nel suo sito istituzionale per tutto il periodo di validità.
16. La vigenza della graduatoria decorre dal giorno successivo alla pubblicazione fino alla data di espressa sostituzione; dalla stessa graduatoria il Comune attinge i nominativi per l'assegnazione di tutti gli alloggi ERP periodicamente disponibili.
17. La graduatoria definitiva, ai sensi di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 10 della L.R.T. n. 2/2019, è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi ERP sia di nuova costruzione sia di risulta, questi ultimi resi conformi all'utilizzo abitativo attraverso opere di manutenzione o risanamento o ristrutturazione conformi alle norme di legge, secondo le necessità rilevate dal Soggetto gestore del patrimonio ERP.
18. Non si considerano alloggi disponibili per la graduatoria generale quelli specificamente individuati per gli scopi e con le modalità descritte al successivo art. 7.

Art. 5 Commissione ERP

1. Ogni Comune costituisce, con proprio atto, una commissione a cui affidare il compito di esaminare, accogliere o respingere le richieste di riesame delle istanze di assegnazione inoltrate dai partecipanti al bando di concorso di cui al precedente art. 2, nella fase di pubblicazione della graduatoria provvisoria. Potrà essere anche istituita apposita Commissione ERP intercomunale, per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) della L.R.T. n. 2/2019.
2. La commissione è composta da un numero dispari di membri; ne fanno parte un dirigente del Comune (con funzione di presidente), il dirigente o funzionario responsabile del procedimento concernente l'assegnazione e gestione degli alloggi ERP, un funzionario in rappresentanza del

soggetto gestore designato dal presidente del medesimo e almeno un rappresentante delle organizzazioni sindacali degli inquilini purché in possesso delle necessarie competenze tecniche.

3. Nel caso in cui il Comune non sia dotato, nell'ambito della sua dotazione organica, di figure dirigenziali, la presidenza della commissione può essere affidata ad un funzionario, purché persona diversa dal responsabile delle procedure disciplinate dal presente regolamento.

4. Qualora sia stabilito di inserire nella commissione uno o più componenti esterni all'Ente, questi sono individuati tra soggetti di comprovata esperienza e competenza in ambito legale o degli interventi di edilizia pubblica o di rilevanza sociale, in possesso dei requisiti di compatibilità stabiliti dalle norme vigenti, con esclusione di soggetti aventi cariche di rappresentanza politica.

5. La commissione è costituita con decreto del Sindaco e rimane in carica fino all'elezione del nuovo Sindaco e comunque fino alla nomina dei componenti della nuova Commissione.

6. La commissione può essere costituita a livello intercomunale, nel caso di gestione associata, tra più Comuni, delle attività concernenti la formazione della graduatoria e la successiva assegnazione degli alloggi disponibili, come consentito all'art. 7, comma 4, della L.R.T. n. 2/2019; in tale caso il decreto di nomina è formulato e sottoscritto dal Sindaco rappresentante la gestione associata.

7. La segreteria della commissione è affidata al personale dell'ufficio titolare del procedimento.

8. Per ogni seduta della commissione è redatto un verbale recante le valutazioni effettuate per ogni caso esaminato e la decisione finale, riportando l'esito della votazione da parte dei componenti; il verbale viene allegato alla graduatoria definitiva, in sede di pubblicazione della medesima.

9. La commissione svolge gli stessi compiti di cui al comma 1 qualora si provveda, mediante bando pubblico di concorso e relativa graduatoria, all'assegnazione di alloggi ERP facenti parte di riserve speciali o di programmi abitativi straordinari realizzati con risorse dello Stato, della Regione, di altri Enti pubblici o dal Comune medesimo.

10. Ai componenti della Commissione non è riconosciuto alcun compenso, in quanto la partecipazione alle sedute della Commissione è a titolo gratuito.

11. I componenti della Commissione e tutti coloro che partecipano ad essa sono tenuti al segreto d'ufficio, nonché al rispetto delle norme poste a tutela e protezione dei dati personali di cui si viene a conoscenza e che sono trattati nell'esercizio delle funzioni della Commissione stessa.

12. I compiti della Commissione sono i seguenti:

a) Valuta e decide sulle richieste di riesame relative alla Graduatoria provvisoria per l'assegnazione ordinaria degli alloggi ERP;

b) Formula la graduatoria definitiva provvedendo a dirimere le situazioni di pari punteggio secondo quanto previsto dal comma 14, dell'art. 4, del presente regolamento.

Art. 6 Assegnazione ordinaria

1. Il Soggetto gestore inoltra al Comune l'elenco degli alloggi disponibili entro quindici giorni dall'effettiva disponibilità, descrivendo per ciascuno:

- l'esatta composizione interna (mq di ogni vano) e la dotazione di eventuali spazi accessori;
- la superficie abitativa complessiva;
- il livello di piano, la presenza o l'assenza di ascensore, la sussistenza di eventuali barriere architettoniche, interne e esterne;
- la fruibilità immediata o, in alternativa, le opere necessarie per il ripristino e la prevedibile data di effettiva consegna.

2. L'alloggio è assegnato dal Comune entro tre mesi decorrenti dalla data di arrivo della disponibilità, sulla scorta delle informazioni ricevute e sulla base della graduatoria definitiva.

3. Qualora sia previsto un periodo superiore a tre mesi per eseguire le opere di ripristino, è facoltà del Comune non utilizzare l'alloggio dichiarato disponibile e di sospendere l'assegnazione del

medesimo fino a completamento delle stesse opere, dandone formale comunicazione al Soggetto gestore per il quale non potrà applicare nessun canone sanzionatorio a carico del Comune.

4. Qualora, per il recupero dell'alloggio disponibile, siano necessari tempi ed opere eccedenti i tre mesi, il Comune ha facoltà di proporre lo stesso alloggio all'avente diritto collocato in graduatoria; nel caso di accettazione il Comune richiede al Soggetto gestore di attivare la procedura di convenzionamento con l'assegnatario, definendo la tipologia dei lavori da eseguire, le relative spese a carico delle parti, le modalità di scomputo degli oneri sostenuti dai successivi canoni di locazione, come descritto e consentito all'art. 16 L.R.T. n. 2/2019.

5. Prima di procedere all'assegnazione dell'alloggio il Comune accerta, per ogni nucleo familiare avente titolo, la permanenza dei requisiti soggettivi di cui all'Allegato A, L.R.T. n. 2/2019, applicando il limite di reddito vigente alla data dell'assegnazione.

6. Preliminarmente all'atto di assegnazione il Comune procede alla ricognizione dei componenti del nucleo familiare al fine della loro qualificazione come soggetti titolari del diritto all'assegnazione dell'alloggio. La verifica dei componenti del nucleo familiare e le eventuali variazioni del nucleo stesso rispetto a quello riportato nel modulo della domanda devono essere valutate ai sensi del combinato disposto degli artt. 9 e 12 della LRT. n 2/2019.

7. L'accertamento è svolto dal Comune sia mediante accesso alle banche-dati, sia mediante richiesta di specifica documentazione all'aspirante assegnatario. Per la verifica del requisito di cui all'Allegato A paragrafo 2, lettera d2) della LRT 2/2019 relativo all'assenza di titolarità di diritti reali su beni mobili ubicati all'estero, il Comune, acquisito il dato relativo all'IVIE (Imposta su Valore egli Immobili all'Estero) contenuto nella dichiarazione ISEE, può procedere ad effettuare ulteriori verifiche presso le Amministrazioni interessate.

8. L'esito delle verifiche compiute dal Comune può determinare l'esclusione del nucleo dalla graduatoria o una diversa collocazione nella medesima, a seguito di modifica di uno o più punteggi precedentemente attribuiti, dandone formale comunicazione all'interessato. Nelle more della definizione del procedimento di cui sopra, il Comune non sospenderà le assegnazioni a favore dei nuclei familiari collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

9. Verificata la permanenza dei requisiti di accesso all'ERP e delle condizioni che attribuiscono il punteggio, il richiedente procederà alla scelta dell'alloggio presso l'Ufficio comunale competente.

10. Al fine di provvedere all'assegnazione dell'alloggio gli aventi diritto sono convocati tramite raccomandata, o altra modalità stabilita dal Comune, all'indirizzo comunicato dal richiedente nel modulo di domanda. E' cura del richiedente comunicare all'Amministrazione ogni variazione dei propri recatiti allo scopo di salvaguardarne la propria reperibilità.

11. Ciascuna assegnazione è effettuata secondo l'ordine di graduatoria, tenuto conto della composizione del nucleo familiare in rapporto ai vani utili dell'alloggio disponibile, applicando le disposizioni di cui all'art. 12, commi 4, 5, 6, 7 e 8, L.R.T. n. 2/2019, comunque entro i seguenti parametri di superficie abitabile:

Composizione del nucleo familiare in rapporto ai vani utili dell'alloggio	
Non oltre 55 mq	2 persone
Non oltre 65 mq	3 persone
Non oltre 80 mq	4 persone
Oltre 80 mq	5 o più persone

12. La deroga agli standard abitativi (numero vani e superficie abitabile) è consentita qualora nella graduatoria non siano collocati nuclei adeguati agli stessi standard o in presenza di disabili che necessitano di spazi appositamente attrezzati; altresì la deroga è consentita nei casi in cui l'alloggio disponibile sia ubicato in zone geograficamente svantaggiate o isolate o particolarmente disagiati,

onde evitare ripetute rinunce da parte dei soggetti in graduatoria nonché il perdurante non utilizzo e il conseguente degrado della disponibilità abitativa.

13. Fermo restando il rispetto del rapporto tra composizione del nucleo e gli standard abitativi di cui ai precedenti commi al fine di non originare situazioni di sottoutilizzo o di sovraffollamento, qualora siano disponibili contemporaneamente più alloggi ubicati in zone diverse del territorio comunale e/o aventi requisiti diversi di accessibilità, i nuclei assegnatari esercitano diritto di scelta secondo l'ordine di graduatoria; è riconosciuta priorità di scelta ai nuclei nei quali siano presenti soggetti riconosciuti disabili ai sensi di legge o affetti da condizioni di fragilità sanitaria, adeguatamente certificate.

14. Si ha una situazione di sottoutilizzo quando il numero dei vani utili dell'alloggio, calcolati secondo quanto disposto dall'Allegato C) punto 2 della LRT n. 2/2019 risulti superiore ad oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare; Si ha una situazione di sovraffollamento quando risultino complessivamente due o più persone a vano utile.

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

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

15. L'assegnazione è formalizzata dal Comune mediante determinazione dirigenziale nella quale sono identificati i componenti del nucleo familiare che hanno titolo all'assegnazione e alla conseguente fruizione dell'alloggio, dopo aver verificato la coerenza tra quanto dichiarato dall'interessato nella domanda di partecipazione al bando di concorso e quanto risulta, alla data dell'accertamento, dai registri anagrafici comunali.

16. Il Comune tiene conto, a tale scopo, del concetto di nucleo familiare contenuto all'art. 9, commi 2, 3 e 4, L.R.T. n. 2/2019; altresì tiene conto degli incrementi o decrementi del nucleo familiare per cause naturali o a seguito di atti di valenza giudiziaria.

17. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento dell'atto di assegnazione, l'interessato deve accettare formalmente la medesima, dandone comunicazione scritta al Comune; è comunque riconosciuta la possibilità di rinunciare temporaneamente all'assegnazione sulla base di gravi e documentati motivi.

18. La stipula del contratto di locazione e la consegna dell'alloggio all'assegnatario individuato dal Comune è effettuata dal Soggetto gestore entro trenta giorni decorrenti dal ricevimento della necessaria documentazione da parte del Comune.

19. La mancata accettazione dell'alloggio entro il termine prescritto, in assenza di giustificato motivo, costituisce rinuncia immotivata, comporta la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria, formalizzata ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. g), L.R.T. n. 2/2019.

20. La mancata stabile occupazione dell'alloggio, da parte di tutto il nucleo assegnatario, nei sessanta giorni successivi alla consegna, in assenza di giustificato motivo, comporta la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione, formalizzata ai sensi dell'art. 38, comma 3, lettere g) e h) della LRT n. 2/2019, con conseguente risoluzione di diritto di contratto, se stipulato, e cancellazione dalla graduatoria.

Art. 7 Utilizzo autorizzato di alloggi a tempo determinato

1. L'utilizzo autorizzato di alloggi a tempo determinato è una modalità provvisoria di conferimento dell'alloggio ad un nucleo familiare non assegnatario.
2. Nell'ambito della percentuale massima di riserva del 40% degli alloggi da concedere annualmente in assegnazione ai sensi dell'art. 7, comma 7 della LRT n. 2/2019 e previa informazione alla Giunta Regionale (art. 7, comma 7 della LRT 2/2019), il Comune può disporre autorizzazioni all'utilizzo provvisorio di alloggi di ERP. A tal fine il Comune autorizza l'utilizzo degli alloggi a favore dei nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti per l'accesso agli alloggi ERP che necessitino di risolvere in via emergenziale il proprio disagio abitativo derivante dalle seguenti fattispecie:

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

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

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

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

5. In applicazione del comma 5 del citato art. 14 della LRT 2/2019, prima di costituire la riserva sussiste l'obbligo, a carico del Comune, di valutare e specificare lo stato di disagio economico, sociale e abitativo presente nel territorio di riferimento, l'entità delle graduatorie per l'assegnazione ordinaria degli alloggi ERP e la complessiva disponibilità dei cosiddetti "alloggi sociali", ovvero alloggi di proprietà pubblica e privata, comunque rispondenti alle finalità dell'edilizia abitativa pubblica: ciò allo scopo di evitare il decremento, senza validi motivi, del numero di alloggi destinati ai soggetti collocati nella graduatoria generale.

6. Entro l'aliquota massima di cui al comma 2 del presente articolo, il Comune può altresì destinare degli alloggi di ERP al soddisfacimento dei bisogni abitativi di soggetti fruitori di interventi socio-terapeutici o assistenziali in ragione della loro situazione psico-fisica o di disagio socio-familiare; Gli alloggi sono assegnati sulla base di programmi di intervento proposti dal Comune.

7. Gli alloggi di cui al precedente comma 6 sono destinati alle finalità previste per tutto il periodo in cui sussistono le esigenze che ne hanno determinato la particolare destinazione. Il Comune effettua, con cadenza almeno biennale, le verifiche necessarie per accertare la permanenza dei motivi che hanno giustificato l'assegnazione. L'utilizzo degli alloggi concessi a tempo determinato è autorizzato per un periodo massimo di quattro anni, con possibilità di rinnovo esclusivamente per ulteriori quattro anni, fino a un massimo complessivo di otto anni, in presenza di documentata permanenza delle condizioni che hanno motivato la sistemazione provvisoria.

Qualora vengano meno le condizioni previste o, in ogni caso, decorso il termine massimo di concessione, tenuto conto che si tratta di beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, trova applicazione la tutela pubblicistica e pertanto sarà emesso un ordine di rilascio per cessata concessione, cui seguirà lo sgombero coattivo nel caso di mancato rilascio spontaneo dell'alloggio.

8. L'utilizzo degli alloggi riservati ai sensi dell'art. 14 L.R.T. n. 2/2019 consente soltanto sistemazioni provvisorie dei nuclei prescelti; pertanto il Comune non emette atti di assegnazione, bensì atti di autorizzazione all'utilizzo in via temporanea, sotto forma di determinazione dirigenziale, per periodi non eccedenti i termini stabiliti dal citato art. 14, comma 8.

9. A tutti i soggetti autorizzati ad utilizzare gli alloggi ERP a titolo temporaneo è fatto obbligo di presentare domanda di assegnazione in via ordinaria, partecipando al relativo bando di concorso, con previsione di attribuire il punteggio, a loro favore, di cui all'Allegato B, punto b.3.

10. Durante il periodo di utilizzo autorizzato dell'alloggio a titolo temporaneo è precluso qualsiasi incremento dei componenti del nucleo familiare, escluse la nascita di figli o affidamenti preadottivi o adozioni.

11. Il Soggetto gestore predisponde un apposito contratto per la locazione degli alloggi destinati all'utilizzo temporaneo e in sede di stipula fissa i termini di durata di ciascun contratto in corrispondenza ai termini dell'autorizzazione emessa dal Comune.

7.b) Altri casi di utilizzo temporaneo

1. E' consentita dal soggetto gestore la permanenza nell'alloggio con autorizzazione all'utilizzo dello stesso a soggetti facenti parte del nucleo familiare, non titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LRT n.2/2019, ma aventi titolo al subentro nel contratto di locazione dell'assegnatario, in base alle vigenti disposizioni di legge, nei confronti dei quali si procede alla stipula di un contratto di locazione a tempo determinato, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 4 della LRT 2/2019.
2. Anche per questi casi non è consentito l'incremento dei componenti il nucleo familiare, successivamente al rilascio dell'autorizzazione e per tutto il periodo ivi stabilito.

Art. 8 Variazioni del nucleo familiare

1. Preliminarmente all'assegnazione degli alloggi il Comune procede alla ricognizione dei componenti del nucleo familiare al fine della loro qualificazione come soggetti titolari del diritto all'assegnazione ai sensi dell'art. 9, comma 2 della LRT n. 2/2019. Qualsiasi variazione anagrafica del nucleo familiare intervenuta successivamente all'assegnazione dell'alloggio deve essere comunicata dall'assegnatario al soggetto gestore entro sessanta giorni (art. 17 comma 2 L.R.T. n. 2/2019).
2. La variazione del nucleo familiare è autorizzata dal soggetto gestore salvo che ciò comporti una situazione di sovraffollamento di cui all'art. 6 del presente regolamento. Il soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione
3. Non è soggetta ad autorizzazione da parte del soggetto gestore la comunicazione di variazione riguardante i casi di matrimonio, convivenza more uxorio, convivenze di fatto e unioni civili di cui la Legge n. 76/2016, nascite, adozioni e affidamenti preadottivi, nonché derivante da rapporto di filiazione.
4. Qualora la variazione del nucleo familiare non sia comunicata o non sia stata autorizzata o sia accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti o per la permanenza degli stessi, viene applicata al nucleo assegnatario una penale pari ad una mensilità del canone come calcolato ai sensi dell'art. 22, commi 2 e 3 della LRT n. 2/2019. Il soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione.
5. In caso di decesso o di abbandono alloggio da parte di tutti i componenti aventi titolo all'assegnazione, gli altri soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare, ai sensi del comma 2 del presente articolo, non hanno titolo all'assegnazione ordinaria dell'alloggio, ma è consentito loro l'utilizzo autorizzato ai sensi dell'art. 7b, comma 1 del presente regolamento.

Art. 9 Ospitalità temporanea

1. L'ospitalità temporanea di cui all'art. 18 della L.R.T. n. 2/2019 è ammessa, previa richiesta motivata dell'assegnatario al soggetto gestore e conseguente autorizzazione del medesimo, soltanto per gravi e contingenti motivi adeguatamente documentati dall'assegnatario o per necessità di assistenza o cura nei confronti di un componente del nucleo familiare, adeguatamente certificate, per un periodo non superiore a sei mesi decorrenti dalla data del suo rilascio e rinnovabile una sola volta per altri sei mesi. L'ospitalità può protrarsi oltre tali termini per un massimo di ulteriori 12 mesi. Oltre tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art. 38 della LRT. n. 2/2019 per la decadenza dall'assegnazione.
2. E' ammessa senza limiti temporali altresì, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario al soggetto gestore la coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a un componente del nucleo familiare, adeguatamente certificate, con divieto espresso all'assistente di trasferire nell'alloggio la propria residenza anagrafica. In questo caso, anche qualora il coabitante abbia acquisito la residenza anagrafica nell'alloggio, lo stesso è tenuto a

lasciare l'alloggio al termine del rapporto che giustifica la coabitazione; conseguentemente la residenza anagrafica nell'alloggio non costituisce titolo per il subentro.

3. Per la corretta applicazione di quanto stabilito al comma 1, il Soggetto gestore informa tempestivamente il Comune su ogni richiesta di entrata nel nucleo o di ospitalità temporanea e sulla decisione assunta nel singolo caso.

4. La violazione degli obblighi in materia di variazione del nucleo familiare e di ospitalità temporanea è causa di decadenza dell'assegnazione, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. q), L.R.T. n.2/2019.

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

Art. 10 Gestione della mobilità

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

La mobilità è attivata su domanda degli assegnatari o d'Ufficio ed è disciplinata dai Comuni anche in forma associata nell'ambito territoriale di riferimento.

10. a) Mobilità ordinaria

1. Nel rispetto delle finalità e dei criteri fissati dalla L.R.T. n. 2/2019, art. 20, il Comune per rispondere a situazioni di disagio abitativo che siano emerse in corso di assegnazione, predispone un programma di mobilità dell'utenza da eseguire attraverso il cambio degli alloggi assegnati o con la consegna di alloggi idonei all'assegnazione stabilisce, con propria determinazione, sulla base della periodica disponibilità di alloggi ERP nel suo ambito territoriale;

2. Decorsi due anni dall'assegnazione dell'alloggio, l'assegnatario può presentare al Comune, in qualsiasi momento, domanda motivata di mobilità, purché non sussistano a suo carico inadempienze contrattuali presso il Soggetto gestore.

3. Le istanze presentate saranno oggetto di valutazione da parte del Comune con cadenza almeno annuale. Le domande accolte saranno inserite in un elenco anche non permanente periodicamente aggiornato sulla base del punteggio acquisito. Laddove il singolo Comune opti per un elenco permanente, le domande non sono soggette a decadenza. Invece, nel caso in cui il singolo Comune opti per un elenco non permanente, le singole domande decadranno al termine del periodo stabilito dal Comune medesimo nel proprio atto regolativo interno

4. È comunque riconosciuta all'assegnatario la possibilità di presentare nuova domanda di mobilità qualora siano modificate e/o si aggravino le condizioni per le quali ha espresso la necessità di trasferirsi in altro alloggio ERP, in tale caso la nuova domanda sostituisce la precedente.

5. Per individuare le situazioni di maggior disagio abitativo o di altro rilevante profilo, allo scopo di formare l'elenco di cui al precedente comma 3, il Comune considera in particolare:

- l'idoneità dell'alloggio assegnato a garantire normali condizioni di vita e di salute, in presenza di soggetti anziani o disabili o comunque affetti da gravi disturbi di natura motoria o altre fragilità sanitarie, adeguatamente certificate;
- l'entità delle spese condominiali in relazione alla capacità economica espressa dal nucleo assegnatario;
- la necessità di avvicinamento al luogo di lavoro o di cura o di assistenza;
- lo stato di conservazione dell'alloggio, in presenza di spese elevate di manutenzione e/o ripristino;
- il rapporto tra posti-letto disponibili e composizione del nucleo familiare.

6. Il rifiuto di un alloggio idoneo, offerto dal Comune in mobilità, comporta, a carico dell'assegnatario, la cancellazione dall'elenco di cui al comma 3.

7. Il Soggetto gestore verifica lo stato di fatto degli alloggi destinati alla mobilità ordinaria e quantifica gli eventuali oneri manutentivi, determinando la quota a carico dell'assegnatario che ha ottenuto la mobilità nell'ammontare del costo medio sostenuto per riutilizzare un alloggio di risulta avente analoghe caratteristiche, escluse comunque eventuali opere di manutenzione straordinaria a carico della proprietà.

10.b) Mobilità d'ufficio

1. Il Comune per rispondere a situazioni di disagio abitativo che siano emerse in corso di assegnazione, può predisporre un programma di mobilità dell'utenza da eseguire attraverso il cambio di alloggi assegnati o con la consegna di alloggi idonei all'assegnazione; conseguentemente è redatto l'elenco dei casi rilevati, secondo l'ordine di maggiore incidenza del rapporto tra componenti del nucleo familiare e numero dei vani abitabili;

2. Il Comune attiva il procedimento di mobilità qualora accerti una consolidata situazione di sovraffollamento dell'alloggio o di inadeguatezza rispetto alle accertate ragioni di salute di uno o più componenti del nucleo assegnatario, e individui un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare;

3. Ai fini della necessaria razionalizzazione nell'utilizzo degli alloggi di ERP, ed in considerazione del costo di gestione e manutenzione degli immobili sottoutilizzati, il Comune invia al nucleo familiare che si trovi nella situazione di sottoutilizzo di cui all'art. 12, comma 6 della LRT n. 2/2019, una formale comunicazione di accertamento dello stato di sottoutilizzo dell'alloggio. Al momento in cui si rende disponibile un alloggio di dimensioni adeguate, il Comune propone al nucleo familiare che si trovi nella situazione di sottoutilizzo una procedura di mobilità. Il nuovo alloggio proposto dovrà di norma essere situato nella stessa zona di quello originariamente assegnato o nella zona richiesta dall'interessato, in modo da consentire il mantenimento dei legami esistenti. In caso di mancata accettazione, il canone di locazione è determinato secondo quanto previsto dall'art. 27, commi 1, 2 e 3 della LRT n. 2/2019.

4. Qualora il nucleo familiare che si trovi in una situazione di sottoutilizzo dell'alloggio sia composto esclusivamente da soggetti con più di settanta anni, o siano presenti all'interno di esso uno o più soggetti di cui all'allegato B, punti a-4 e a-4bis, non si procede all'applicazione del canone maggiorato, né all'assegnazione in mobilità, fatti salvi i casi in cui si rende necessaria l'esecuzione di interventi di ristrutturazione o recupero dell'immobile. In quest'ultimo caso il soggetto gestore assicura che il trasferimento avvenga in altro alloggio idoneo e si accolla le spese di trasloco e l'attivazione delle utenze.

5. A fronte di tali consolidate situazioni il Comune propone altra adeguata sistemazione abitativa, anche organizzando lo scambio di alloggi tra nucleo in stato di sovraffollamento e nucleo in stato di sottoutilizzo.

6. Al Soggetto gestore compete la modifica del rapporto contrattuale, predisponendo allo scopo altro e diverso contratto di locazione.

7. Salvo i casi di assegnatari anziani descritti al citato art. 20, comma 9, nei confronti di ogni altro assegnatario in condizione di sottoutilizzo che respinga, senza valido motivo, la proposta comunale di mobilità, è dichiarata la decadenza dall'assegnazione.

8. Al fine di favorire le procedure di mobilità nelle medesime zone e contesti sociali ove i nuclei familiari assegnatari in sottoutilizzo già risiedono, nonché al fine della rideterminazione del canone di locazione in base a quanto disposto dal citato art. 27 commi 1, 2 e 3 della LRT 2/2019, il Comune può proporre forme di coabitazione tra nuclei familiari diversi.

10.c) Mobilità d'urgenza

1. Il Comune, su domanda dell'interessato e con la collaborazione del soggetto gestore può determinare la mobilità di un nucleo familiare indipendentemente dalla sua collocazione

nell'elenco di cui al comma 3, punto 9.a), qualora ricorrano gravi ed urgenti motivi – attinenti la sicurezza o l'incolumità delle persone o forme di disagio sociale particolarmente rilevanti – accertati attraverso le autorità competenti.

2. In tali casi il Comune procede in via prioritaria e non costituisce impedimento l'eventuale inadempienza contrattuale a carico dell'assegnatario.

Art. 11 Cambio consensuale di alloggi

1. Il Comune sostiene e autorizza, in qualunque momento e in accordo col soggetto gestore ove sussistano le condizioni di adeguatezza degli alloggi e non vi sono fattori ostativi riguardanti la legittimità degli atti da assumere, cambio consensuale di alloggi tra assegnatari nell'ambito del territorio comunale.
2. Per ottenere l'autorizzazione al cambio entrambi i nuclei assegnatari devono risultare adempienti e in regola sotto ogni profilo contrattuale.
3. I due nuclei familiari prenderanno visione dei due appartamenti alla presenza dei tecnici dell'Ente per le rispettive valutazioni sullo stato degli immobili, risultante da apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti.
4. L'ufficio comunale competente per materia provvederà alla convocazione dei nuclei familiari richiedenti per accertare l'effettiva volontà di cambiare l'alloggio e per la permanenza dei requisiti per procedere al cambio consensuale.
5. Nel caso di cambio consensuale al soggetto gestore non può essere richiesto alcun intervento manutentivo o di ripristino, i cui eventuali oneri sono interamente a carico delle parti interessate.
6. Ove ricorrano i requisiti di cui sopra, i cambi consensuali sono autorizzati anche tra Comuni diversi

Art. 12 Morosità dell'assegnatario

1. E' facoltà del Comune autorizzare il Soggetto gestore perché non proceda ai sensi dell'art. 30, commi 1, 2 e 3, L.R.T. n. 2/2019, nei confronti della famiglia assegnataria inadempiente nel pagamento del canone locativo e/o relativi oneri accessori, qualora la stessa risulti in carico ai servizi di assistenza sociale per grave disagio socio-sanitario o si trovi in stato di disoccupazione o malattia, da cui sia derivato un tangibile decremento del reddito familiare e la conseguente impossibilità di sostenere gli oneri locativi.
2. A tale scopo il Soggetto gestore inoltra periodicamente al Comune l'elenco dei soggetti inadempienti ed ogni altra informazione acquisita circa lo stato di disagio dei nuclei familiari.
3. Entro il mese di aprile di ogni anno il Comune inoltra al soggetto gestore l'elenco degli assegnatari in carico al servizio di assistenza sociale, a sostegno dei quali intende concorrere, in tutto o in parte, al pagamento delle spese di locazione dell'alloggio ERP, comunicando contestualmente le modalità di contabilizzazione e di corresponsione dei relativi importi.

Art. 13 Norme finali

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nella L.R.T. n. 2/2019 e relative circolari esplicative della Regione Toscana.
 2. Il regolamento è vigente dalla data di approvazione da parte del LODE. Ogni Comune provvede alla sua pubblicità e diffusione con le procedure e le modalità ritenute opportune.
 3. Il regolamento è soggetto a verifica ed eventuale revisione, da parte del LODE, entro un anno dalla sua adozione, salvo il caso di modifiche o integrazioni rese necessarie da sopravvenute norme regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.
-
-