

COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO

Regolamento Comunale

per l'assegnazione degli alloggi di ERS Pubblica

ADOZIONE NUOVO REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PUBBLICA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE 2003 N. 23 e ss.mm.ii, IN APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 1 DEL 04/02/2014 APPROVATO CON D.G.R. N. 56 DEL 28.01.2014 NONCHE' IN APPLICAZIONE DELLA D.G.R. N. 649 DEL 03/06/2014.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

n. 43 del 26/09/2014

ENTRATO IN VIGORE IL 30/09/2014

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Legge Regionale 28.11.2003, n. 23 e ss.mm.ii “ Norme di riordino in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”

Legge Regionale 3.11.2004, n. 21 “Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia”

Legge Regionale 10.7.2008, n. 12 “Norme per i Centri Storici”

Legge Regionale 11.11.2009, n. 22 “Assestamento del Bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2009 ai sensi della Legge Regionale 28.2.2000, n. 13 di contabilità, artt. 45 e 82, e provvedimenti collegati in materia di entrata e spesa - Modifiche ed integrazioni di Leggi Regionali”

Legge Regionale 5.10.2012, n. 15 “Ulteriori modificazioni ed integrazioni della Legge Regionale 28.11.2003, n. 23 “Norme di riordino in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”

Legge Regionale 21.6.2013, n. 12 “Norme di perequazione, premialità e compensazione in materia di governo del territorio e modificazioni di leggi Regionali”

Regolamento Regionale 9.2.2005, n. 1 “ Norme di attuazione della Legge Regionale 28.11.2003, n. 23 “Norme di riordino in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”

Regolamento Regionale 28.4.2006 n. 3 “ Modifica del Regolamento Regionale 9.2.2005, n. 1 “ Norme di attuazione della Legge Regionale 28.11.2003, n. 23 “Norme di riordino in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”

Regolamento Regionale 4.2.2014, n. 1 “Disciplina attuativa degli artt. 27, 29 e 31 della Legge Regionale 28.11.2003, n. 23 “Norme di riordino in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”

Art. 1

Oggetto e finalità di applicazione

1-Il presente Regolamento disciplina modalità e procedure del Comune di TUORO SUL TRASIMENO per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Pubblica. (ERS Pubblica).

2-Sono considerati alloggi di ERS Pubblica quelli che presentano i seguenti requisiti:

a-di proprietà dell'ATER regionale, dei Comuni o di altri Enti Pubblici;

b-recuperati, acquistati o realizzati dall'ATER Regionale, dai Comuni o da altri Enti Pubblici, con contributi pubblici;

c-destinati senza alcun limite di tempo alla locazione, al canone definito dall'art. 43 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

Art. 2

NUCLEO FAMILIARE avente diritto all'assegnazione degli alloggi ERS pubblica

1-Il nucleo familiare avente diritto all'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica è definito dall'art. 24 bis, comma 1, della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

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.

3-Il richiedente può dichiarare di costituire un nuovo nucleo familiare ai sensi dell'art. 29, commi 6 e 7 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm. entro trenta giorni dalla data di assegnazione dell'alloggio di ERS Pubblica.

Art. 3

Requisiti soggettivi

1-I nuclei familiari aspiranti alla assegnazione degli alloggi di ERS pubblica devono possedere i requisiti soggettivi di cui agli artt. 20 – comma 1 lettera a) e 29 comma 1 – lettere a)b) c) e d), della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm. e che qui di seguito si richiamano:

-Art. 20 comma 1 lettera a) -REQUISITI GENERALI:

a-cittadinanza italiana o di uno Paese che aderisce all'Unione Europea o di Paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purchè in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

-Art. 29 comma 1 lettere a)b)c)d) – REQUISITI SOGGETTIVI

a-residenza o attività lavorativa nella Regione da almeno ventiquattro mesi consecutivi e nel Comune territorialmente competente da almeno diciotto mesi consecutivi;

b-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 dell'art. 29 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

2-I requisiti di cui agli artt. 20, comma 1 lettera a) e 29, comma 1 lettera a) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., devono essere posseduti solo dal soggetto richiedente l'assegnazione dell'alloggio; i

requisiti di cui all'art. 29 comma 1 lettere b) e c) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., devono essere posseduti da ciascun componente il nucleo familiare, compreso il richiedente; il requisito di cui all'art. 29, comma 1 lettera d) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., si riferisce al dato complessivo del nucleo familiare.

3-La capacità economica del nucleo familiare di cui all'art. 29 comma 1 lettera d) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., valutata sulla base dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) di cui alla vigente normativa, non deve essere superiore alla soglia stabilita dal Regolamento Regionale 4.2.2014, n. 1.

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 della assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto, come stabilito dall'art. 29 comma 2 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

5-Ai fini della valutazione del requisito di cui all'art. 29 comma 1 lettera a) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., è considerata principale l'attività lavorativa che si svolge nel luogo ove essa si realizza in misura pari o superiore alle tre ore giornaliere.

6-Ai fini della valutazione del requisito di cui all'art. 29 comma 1 lettera c) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., 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 sia uguale o superiore ai seguenti parametri:

-1,5 vani convenzionali per un n.f. di una persona

-2,0 vani convenzionali per un n.f. di due persone

-2,5 vani convenzionali per un n.f. di tre persone

-3,0 vani convenzionali per un n.f. di quattro persone

-3,5 vani convenzionali per un n.f. di cinque persone ed oltre

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

7-Ai fini della valutazione del requisito di cui all'art. 29 – comma 1 lettera c) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., si considera, in ogni caso, adeguato un alloggio accatastato alle categorie A/1, A/8, A/9.

8-Non possiede il requisito di cui all'art. 29 comma 1 lettera c) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., 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.

Art. 4

Condizioni soggettive, oggettive ed aggiuntive di disagio

1-Le condizioni soggettive ed oggettive di disagio del richiedente, previste all'art.31, comma 1 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., nonché le condizioni aggiuntive di disagio individuate dal Comune, previste all'art. 31 comma 2 della suddetta L.R., devono sussistere alla data di pubblicazione del bando di concorso e devono permanere alla data di assegnazione dell'alloggio, salvo quanto disposto al successivo art. 5, comma 8, del presente Regolamento.

2- In caso di costituzione di un nuovo nucleo familiare le condizioni di cui al comma 1 devono sussistere esclusivamente per i componenti del nuovo nucleo stesso.

Art. 5
Determinazione dei punteggi

1- I punteggi relativi alle **CONDIZIONI SOGGETTIVE** di cui all'art. 31, comma 1, della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm. sono i seguenti:

a) punti da 1 a 4 relativi all'ISEE del nucleo familiare, calcolato ai sensi della vigente normativa, non superiore:

- | | | |
|---------------------------------------------------|-------|---|
| a. all'ottanta per cento del limite per l'accesso | punti | 1 |
| b. al sessanta per cento del limite per l'accesso | punti | 2 |
| c. al quaranta per cento del limite per l'accesso | punti | 3 |
| d. al venti per cento del limite per l'accesso | punti | 4 |

b) punti da 1 a 4 relativi a condizioni di debolezza del nucleo familiare:

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|
| 1) nucleo familiare composto da cinque o più persone | punti | 1 |
| 2) presenza nel nucleo familiare di minori inferiori ai 10 anni: | | |
| a) da uno o due minori | punti | 1 |
| b) tre o più minori | punti | 2 |
| 3) presenza nel nucleo familiare di anziani: | | |
| a) da 65 anni a 74 anni | punti | 1 |
| b) oltre 74 anni | punti | 2 |
| 4) presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap, certificati ai sensi della normativa vigente: | | |
| a) invalidità compresa tra il 75% ed il 100% | punti | 2 |
| b) invalidità del 100% con indennità di accompagnamento | punti | 4 |

c) punti da 1 a 5 relativi alla composizione del nucleo familiare:

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|
| 1) nucleo familiare composto esclusivamente da anziani di età uguale o superiore ai 65 anni: | | |
| a) anziani ricompresi tra i 65 anni e i 74 anni | punti | 1 |
| b) anziani di età superiore ai 65 anni di cui almeno uno di età superiore a 74 anni | punti | 3 |
| c) anziani di età superiore ai 74 anni | punti | 4 |
| 2) nucleo familiare composto esclusivamente da giovani con non più di 35 anni | punti | 1 |
| 2) nucleo familiare composto esclusivamente da un solo genitore, vedovo, separato, divorziato o single e da: | | |
| a) un minore a carico | punti | 2 |
| b) due minori a carico | punti | 3 |
| c) tre o più minori a carico | punti | 4 |

d) punti da 1 a 3 per nucleo familiare di recente o prossima costituzione:

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|
| 1) coppia coniugata o convivente anagraficamente da non più di due anni alla data di pubblicazione del bando con: | | |
| a) un minore a carico | punti | 2 |
| b) due o più minori a carico | punti | 3 |
| 3) coppia che si deve costituire anagraficamente entro trenta giorni dalla data di assegnazione dell'alloggio di ERS pubblica | punti | 1 |

e) punti da 1 a 3 per nucleo familiare già collocato in precedenti graduatorie definitive per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica predisposte dal Comune:

- | | |
|--------------------------------------------------|---------|
| (1) nucleo presente nell'ultima graduatoria | punti 1 |
| (2) nucleo presente nelle ultime due graduatorie | punti 2 |
| (3) nucleo presente nelle ultime tre graduatorie | punti 3 |

2- Ai fini del calcolo dei punteggi relativi alle condizioni soggettive di cui al comma 1, non sono cumulabili tra loro i punteggi di cui al:

- comma 1 lettera b) punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1 lettera c) punto 2)
- comma 1 lettera b) punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1 lettera c) punto 3)
- comma 1 lettera b) punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1 lettera d) punto 1)
- comma 1 lettera c) punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1 lettera c) punto 3)
- comma 1 lettera c) punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1 lettera d) punto 1)
- comma 1 lettera b) punto 3) con quello di cui allo stesso comma 1 lettera c) punto 1)

3- I punteggi relativi alle **CONDIZIONI OGGETTIVE** di cui all'art. 31, comma 1, della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., sono i seguenti:

a) punti da 1 a 3 per nucleo familiare che vive in locali impropri, ovvero in alloggio il cui stato di conservazione è considerato scadente o comunque privo di servizi essenziali:

- nucleo familiare che abita in locali non destinati ad abitazione, quali prefabbricati, roulotte, seminterrati punti 3
- nucleo familiare che abita in ambienti procurati a titolo provvisorio da organi, enti e/o associazioni di volontariato e/o ONLUS, preposte all'assistenza pubblica punti 3
- nucleo familiare che abita in un alloggio il cui stato di conservazione è considerato mediocre punti 2
- nucleo familiare che abita in un alloggio il cui stato di conservazione è considerato scadente punti 3

b) punti da 1 a 3 relativi ad un nucleo familiare che vive in condizioni di sovraffollamento:

- due persone in un vano convenzionale, tre persone in due vani convenzionali, quattro persone in tre vani convenzionali, cinque o più persone in quattro vani convenzionali punti 1
- tre persone in un vano convenzionale, quattro persone in due vani convenzionali, cinque persone in tre vani convenzionali, sei o più persone in quattro vani convenzionali punti 2
- cinque persone in due vani convenzionali, sei o più persone in tre vani convenzionali punti 3

c) punti da 1 a 5 relativi ad un nucleo familiare che deve rilasciare l'alloggio occupato a causa di:

- ordinanza di sgombero o comunque di provvedimento per motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio, emessi dalla autorità competente da non oltre due anni alla data di pubblicazione del bando punti 4
- provvedimento esecutivo di sfratto, intimato nell'anno precedente alla data del bando e non per inadempimento 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'articolo 474 del Codice di Procedura civile da eseguirsi:

- a) entro i sei mesi successivi alla data di pubblicazione del bando punti 5
- b) dopo i sei mesi successivi alla data di pubblicazione del bando punti 3
- 3) in caso di alloggio di servizio, per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro che devono avvenire:
 - a) entro sei mesi dalla data di pubblicazione del bando punti 2
 - b) entro un anno dalla data di pubblicazione del bando punti 1

4- Ai fini del calcolo delle condizioni oggettive di cui al comma 3, lettera a), punti 3) e 4) lo stato dell'immobile si considera:

- a) **mediocre**, qualora sono inadeguate le condizioni di almeno due degli elementi propri dell'immobile stesso di cui al successivo comma 5, lettera a);
- b) **scadente**, qualora sono inadeguate le condizioni di almeno quattro degli elementi di cui al successivo comma 5, lettere a) e b) dei quali almeno tre propri dell'immobile stesso di cui al medesimo comma 5, lettera a).

5- Gli elementi di cui al comma 4, finalizzati alla valutazione dello stato dell'immobile, sono i seguenti:

a) elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

b) elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

6- Ai fini del calcolo delle condizioni oggettive i punteggi di cui al comma 3, lettera a) non sono cumulabili tra loro e i punteggi di cui al medesimo comma 3, lettera c) non sono cumulabili tra di loro.

7- Il numero dei vani convenzionali di cui al comma 3, lettera b), è determinato dividendo per sedici l'intera superficie dell'unità immobiliare abitativa, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Le eventuali cifre dopo la virgola vengono arrotondate per difetto sino allo 0,5 e per eccesso al di sopra dello 0,5.

8- **Le condizioni di cui al comma 3, lettere a) e b) sono verificate ed attestate dal Comune in fase di assegnazione e devono sussistere da almeno un anno alla data di pubblicazione del bando di concorso.** Nel caso in cui il nucleo familiare richiedente, dal momento della pubblicazione del bando a quello dell'assegnazione, ha modificato la propria situazione alloggiativa, gli eventuali punteggi richiesti per le medesime condizioni, sono confermati solo qualora, a seguito del sopralluogo effettuato dal Comune nel nuovo alloggio, venga accertata la sussistenza, da almeno un anno precedente la data del sopralluogo stesso, di condizioni di disagio identiche o più gravi rispetto a quelle dichiarate in domanda.

9- **I punteggi relativi alle CONDIZIONI AGGIUNTIVE DI DISAGIO, previste dall'art.31 Comma 2 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., da attribuire, complessivamente fino ad un massimo di punti 4, sono i seguenti:**

- nucleo familiare monoreddito e in stato di disoccupazione non percettore di ammortizzatori sociali - punti 1**
- nucleo familiare monoreddito e in stato di disoccupazione non percettore di ammortizzatori sociali, soggetto a sfratto per morosità incolpevole - punti 2**
- nucleo familiare con figli a carico di età compresa tra 16 e 26 anni, purché studenti. - punti 2**

I punteggi di cui ai capoversi 1 e 2 non sono cumulabili tra loro, i restanti punteggi sono invece cumulabili tra loro.

Art. 6

Bandi di accesso all'assegnazione di alloggi ERS

- 1- Il Comune emette, di norma con cadenza biennale entro il 30 settembre, un bando pubblico, che indica i requisiti di accesso alla assegnazione, il termine per la presentazione della domanda, le modalità di compilazione della stessa, le procedure per la formazione della graduatoria.
- 2- La Giunta Regionale approva il modello tipo di bando ed il modello tipo di domanda.
- 3- Il Comune può, dandone comunicazione alla Giunta Regionale:
 - a) Emanare bandi annuali, qualora in occasione del bando precedente abbia rilevato una elevata domanda;
 - b) Rinviare l'emanazione del bando biennale, qualora in occasione del bando precedente, non abbia ricevuto domande e non abbia alloggi da assegnare;
 - c) Predisporre, d'intesa con altri Comuni, bandi sovra comunali, destinati all'assegnazione di alloggi a favore dei nuclei familiari residenti nell'Ambito Territoriale individuato;
 - d) Emanare bandi di concorso speciali, in dipendenza di gravi emergenze abitative o per tutelare le esigenze di categorie particolari, ovvero per assegnare alloggi realizzati con specifiche finalità, indicando gli eventuali requisiti integrativi e le forme di pubblicità aggiuntive.

Art. 7

Procedure per la presentazione delle domande

- 1-La domanda di assegnazione deve essere redatta su apposito modulo fornito dal Comune e deve essere presentata, con le modalità ed i tempi stabiliti dal bando.
- 2-Si considera prodotta in tempo utile la domanda presentata entro e non oltre i termini fissati dal bando, direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, ovvero spedita a mezzo raccomandata A.R.: a tal fine farà fede il timbro postale.
- 3- In caso di decesso del richiedente o in altri casi in cui il medesimo non faccia più parte del nucleo familiare, la titolarità della domanda sarà attribuita al successivo intestatario della scheda di famiglia.
- 4- Qualunque modifica, integrazione e correzione relativa al contenuto della domanda, può essere fatta valere dal richiedente in qualsiasi momento, entro il termine di scadenza per la presentazione della stessa stabilito dal bando.

Art. 8

Procedure per la formazione della graduatoria definitiva

1-Il Comune approva la graduatoria definitiva degli aspiranti assegnatari, entro 90 giorni dalla scadenza del bando, così come previsto dall'art. 30 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.

2-Ai fini della formazione della graduatoria definitiva si individua il seguente percorso:
a-istruttoria delle domande ed attribuzione dei punteggi sulla base delle dichiarazioni rese;
b-acquisizione della documentazione per la conferma dei punteggi in base alle dichiarazioni rese;
c-esame da parte della Commissione di Assegnazione della documentazione prodotta e conferma ovvero nuova attribuzione dei punteggi;
d-formazione della graduatoria provvisoria, approvata con provvedimento dirigenziale e sua pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni;
e-comunicazione agli interessati, con lettera raccomandata A.R., della pubblicazione della graduatoria provvisoria, del punteggio assegnato ovvero dell'eventuale esclusione con le relative motivazioni, delle modalità e tempi per la presentazione di eventuali ricorsi, ovvero di eventuali richieste di revisione del punteggio.
f-ricevimento presso il Comune di eventuali ricorsi ovvero di eventuali richieste di revisione del punteggio;
g-esame da parte della Commissione di Assegnazione degli eventuali ricorsi ovvero di eventuali richieste di revisione del punteggio;
h-formazione della graduatoria definitiva approvata con provvedimento dirigenziale e pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio on line del Comune. Di tale pubblicazione ne è data notizia mediante avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria.

3-La graduatoria definitiva sostituisce, a tutti gli effetti, quella precedente e conserva la sua efficacia per un periodo di due anni dalla sua approvazione.

4- Le domande sono collocate nelle graduatorie provvisoria e definitiva in ordine decrescente di punteggio e, a parità di punteggio, in ordine crescente di reddito del nucleo familiare, determinato con le modalità previste dalle disposizioni vigenti. A parità di punteggio e di reddito si effettua il sorteggio in forma pubblica.

Art. 9

Accertamento di requisiti ai fini delle assegnazioni

1- In relazione alle disponibilità di alloggi di ERS Pubblica, comunicate dall'ATER Regionale, ai fini della assegnazione di alloggi corrispondenti allo standard abitativo di cui al successivo art.12, il Comune provvede a richiedere la documentazione per la verifica della permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione, ai sensi degli artt. 20 – comma 1 lettera a) e 29 comma 1 – lettere a)b) c) e d) , della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

2- Ultimata l'acquisizione della documentazione, la documentazione prodotta viene sottoposta all'esame della Commissione per l'Assegnazione degli Alloggi, di cui al successivo art. 10, che verifica il possesso e la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione, ai sensi degli artt. 20 – comma 1 lettera a) e 29 comma 1 – lettere a)b) c) e d) , della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

3- Il Comune, sulla base delle determinazioni assunte dalla predetta Commissione, provvede alla conferma ovvero alla rettifica della graduatoria di assegnazione, dandone comunicazione agli interessati.

4- Il Comune può espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare l'esistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive dichiarate nella domanda, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Art. 10

Commissione per l'Assegnazione degli Alloggi di ERS Pubblica

1- Ai sensi dell'art. 31 bis della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., ai fini dell'assegnazione degli alloggi ERS Pubblica, è istituita una Commissione, denominata Commissione per l'Assegnazione degli Alloggi.

2- La Commissione suddetta è composta da cinque membri:

- un responsabile dell'area comunale di riferimento per la gestione degli alloggi ers o suo delegato;
- un responsabile dell'area tecnica o suo delegato;
- due esperti in materie giuridico amministrative nominati al di fuori dell'Amministrazione Comunale;
- un rappresentante designato congiuntamente dalle organizzazioni sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative.

3- Alla Commissione sono attribuite le seguenti funzioni:

- a-verificare la regolarità delle procedure istruttorie, nonché il possesso dei requisiti e delle condizioni dichiarate nella domanda, confermando o rettificando la posizione del concorrente all'interno della graduatoria, verificare la permanenza dei requisiti per l'assegnazione.
- b-esaminare i ricorsi ovvero le richieste di revisione del punteggio presentati dai concorrenti avverso la graduatoria provvisoria;
- c-verificare i requisiti degli assegnatari in caso di assegnazione per emergenza abitativa, salvo quanto previsto dall'art. 34 comma 2 lettera e) della L.R. 28.11.2003, n. 23.

4- Le determinazioni della Commissione sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

5- La Commissione dura in carica cinque anni, ha sede presso il Comune ed è nominata con Delibera di Giunta Municipale, che stabilisce altresì gli oneri a carico del Comune per il suo funzionamento.

Art. 11

Alloggi da assegnare

1- L'ATER Regionale comunica al Comune l'elenco degli alloggi disponibili per l'assegnazione, fornendo altresì, per ciascuno di essi, i dati e le notizie relative alle caratteristiche tipologiche ed il loro stato di conservazione e manutenzione.

2- Il Comune procede alle assegnazioni entro novanta giorni dalla comunicazione di disponibilità degli alloggi di cui al comma 1.

3-In caso di mancata assegnazione entro il termine di cui sopra, dovuta a causa diversa dalla inabitabilità o attivazione delle procedure di cui all'art. 32, comma 6, della L.R. 23.11.2003, n. 23 e ss.mm., il Comune deve versare all'ATER Regionale il canone di locazione di cui all'art. 43 della L.R. 23.11.2003, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.

4- Il Comune può assegnare, a favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'art. 29 della L.R. 23.11.2003, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni, gli alloggi di ERS pubblica disponibili per carenza di domanda o per rinuncia da parte degli aventi titolo collocati in graduatoria. Tali assegnazioni sono disciplinate dal Comune, hanno validità sino all'approvazione di una nuova graduatoria e non possono comunque eccedere la durata di anni quattro.

5-Nel caso di fabbricati nei quali sono disponibili almeno 8 alloggi, il Comune individua, con atto della Giunta Comunale, modalità di assegnazione che consentano l'integrazione di nuclei familiari

aventi cittadinanza italiana, di Stato membro dell'Unione Europea, di Stato non appartenente all'Unione Europea. Nei medesimi fabbricati è altresì garantita la presenza di persone appartenenti alle categorie speciali di cui all'art. 24 della L.R. 23.11.2003, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.

6-Nel determinare le modalità di cui al comma 5, il Comune tiene conto del numero degli aspiranti assegnatari collocati utilmente in graduatoria e stabilisce, in ogni caso, che a ciascuna delle categorie previste sia assegnato un numero di alloggi non inferiore al 10% del patrimonio disponibile.

Art. 12 **Standard abitativo per l'assegnazione**

1- Nell'individuazione degli alloggi da assegnare il Comune persegue l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari aventi diritto. Pertanto il Comune, nella scelta degli alloggi 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.

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

- 2 vani convenzionali per n.f. di 1 o 2 persone
- 3 vani convenzionali per n.f. di 3 persone
- 4 vani convenzionali per n.f. di 4 persone
- 5 vani convenzionali per n.f. di 5 persone
- 6 vani convenzionali per n.f. di 6 persone ed oltre

3- Non possono, comunque, essere assegnati alloggi che superano i due vani convenzionali in più rispetto a quelli stabiliti dal Comune. Possono, comunque, essere assegnati alloggi sino a due vani convenzionali in più rispetto a quelli stabiliti dallo standard di cui al comma 1 del presente articolo. In questo caso gli assegnatari sono inseriti dal Comune in mobilità d'ufficio, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 23.11.2003, n. 23 e ss.mm.

4- Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto al comma 2, fino ad un massimo di tre vani in più, solo qualora le caratteristiche dei nuclei familiari in graduatoria non consentano l'utilizzo del patrimonio pubblico a disposizione del Comune. In questo caso, le assegnazioni effettuate sono temporanee ed hanno validità sino al momento in cui è possibile effettuare il cambio di alloggio. Anche in questo caso gli assegnatari sono inseriti dal Comune in mobilità d'ufficio, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 23.11.2003, n. 23 e ss.mm.

5- Il numero di vani convenzionali è determinato dividendo per sedici l'intera superficie dell'unità immobiliare.

Art. 13 **Scelta degli alloggi**

1- Il Comune convoca, a mezzo lettera raccomandata A.R., gli assegnatari per informarli, del giorno e del luogo in cui avverrà la scelta degli alloggi disponibili per l'assegnazione. La scelta viene operata sulla base dei dati planimetrici dell'alloggio che saranno forniti all'assegnatario unitamente ad ogni altra utile informazione in relazione all'ubicazione ed alle sue caratteristiche.

2-La scelta dell'alloggio, nell'ambito di quelli assegnabili, viene fatta dall'assegnatario o da persona da lui delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito nella graduatoria e nel rispetto di quanto

previsto al precedente art. 12. Della scelta degli alloggi viene redatto apposito verbale di accettazione.

3- Qualora l'assegnatario non possa presentarsi nel giorno indicato, dovrà delegare per iscritto una persona di sua fiducia. In caso di mancata presentazione senza giustificato motivo, il Comune provvederà d'ufficio alla assegnazione di un alloggio adeguato dandone comunicazione scritta all'interessato che dovrà, comunque, confermare l'accettazione entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione. Trascorso tale termine il Comune dichiarerà la decadenza dalla assegnazione.

4- Gli assegnatari possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, riportati nel verbale di rinuncia sottoscritto dall'assegnatario.

5- Sono considerati motivi giustificati di rinuncia:

a- problematiche di accesso all'alloggio in caso di nuclei familiari con portatori di handicap grave certificato dai competenti organi sanitari;

b- ubicazione dell'alloggio lontana dai servizi socio-sanitari in caso di nuclei familiari con portatori di handicap grave certificato dai competenti organi sanitari.

Art. 14

Assegnazione e consegna degli alloggi

1- Il Comune provvede alla assegnazione dell'alloggio con provvedimento dirigenziale che trasmette all'ATER Regionale unitamente alla documentazione necessaria per la stipula del contratto e per la determinazione del canone di locazione.

2- L'ATER Regionale comunica all'assegnatario le condizioni per la stipula del contratto e per la consegna dell'alloggio. L'alloggio deve essere consegnato ripristinato a cura dell'ATER Regionale, ovvero, a richiesta dell'assegnatario, nello stato di fatto, impegnandosi egli stesso ad eseguire a sue spese eventuali lavori di ripristino, salva la messa in sicurezza a norma di legge degli impianti, previo accordo con l'ATER Regionale.

3- L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare entro giorni 30 dalla stipula del contratto e dalla consegna delle chiavi da parte dell'ATER Regionale, salvo proroga concessa dal Comune a seguito di motivata istanza. L'ATER Regionale deve comunicare al Comune la data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'alloggio.

4- Nel caso in cui l'alloggio non venga occupato nei termini stabiliti, il Comune concede all'assegnatario l'ulteriore termine di giorni 10, salvo diversa richiesta dell'assegnatario per gravi motivi. Qualora l'assegnatario non occupi l'alloggio entro l'ulteriore termine concesso, il Comune pronuncia la decadenza dall'assegnazione che comporta la risoluzione di diritto del contratto, dandone comunicazione all'assegnatario, a mezzo lettera raccomandata A.R. e all'ATER Regionale per gli opportuni provvedimenti di competenza.

Art. 15

Subentro, ampliamento del nucleo familiare ed ospitalità temporanea

1- I componenti del nucleo familiare assegnatario, nonché il coniuge, il convivente more uxorio ed i figli, venuti a far parte del nucleo familiare dopo l'assegnazione, subentrano nella titolarità del rapporto locativo, in caso di decesso dell'assegnatario o di abbandono dell'alloggio, purché ancora conviventi.

2- I componenti il nucleo familiare non ricompresi tra quelli di cui al comma 1, inseriti nel nucleo familiare anagrafico dopo l'assegnazione, subentrano solo se l'ampliamento stabile del nucleo

familiare è stato autorizzato dall'ATER Regionale almeno cinque anni prima del decesso dell'assegnatario o dell'abbandono dell'alloggio.

3- In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione, anche provvisoria del giudice.

4- L'ospitalità temporanea è ammessa per un periodo non superiore a due anni, prorogabile su istanza dell'assegnatario e previa autorizzazione dell'ATER regionale qualora sussistano esigenze di mutua solidarietà ed assistenza. Tale ospitalità non comporta ampliamento del nucleo avente diritto né costituisce titolo al subentro nell'assegnazione.

5- L'ospitalità derivante da un contratto di lavoro subordinato non costituisce titolo al subentro nell'assegnazione.

6. I provvedimenti di subentro sono disposti dal Comune con provvedimento dirigenziale.

Art. 16 Emergenza abitativa

1-Il Comune può fornire una soluzione abitativa a nuclei familiari che versano in condizioni di grave emergenza assegnando loro alloggi di ERS pubblica in deroga a quanto stabilito dall'art. 30 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

2- Le assegnazioni di cui al comma 1 non possono superare il trenta per cento della disponibilità alloggiativa annuale del Comune, comunicata dall'ATER Regionale ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

3- Le condizioni di emergenza includono le fattispecie previste all'art. 34 comma 3 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm.

4- Il Comune, nel caso di condizioni di emergenza abitativa causate da gravi eventi, può richiedere l'autorizzazione regionale ad assegnare alloggi di ERS pubblica in deroga al limite stabilito al comma 2 del presente Regolamento.

5- Nel caso in cui i beneficiari non siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 29 della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., le assegnazioni di cui al presente articolo sono effettuate a titolo provvisorio, per la durata dello stato di bisogno e, comunque, per un periodo di tempo non superiore a due anni, salvo quanto previsto ai commi 6 e 7 del presente articolo. Il canone di locazione è calcolato dall'ATER Regionale sulla base di quanto disposto dall'art. 44 comma 1 lettera c) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.

6- Le assegnazioni di cui all'art. 34, comma 3, lettera f) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., sono provvisorie, per un periodo di tempo non superiore a quattro anni. Il canone di locazione è calcolato dall'ATER Regionale sulla base della normativa regionale che disciplina la materia, con riferimento a quanto disposto dall'art. 2, comma 3 della Legge 431/1998.

7- Le assegnazioni di cui all'art. 34, comma 3, lettera e) della L.R. 28.11.2003 n. 23 e ss.mm., permangono per la durata dello stato di bisogno. Le modalità di utilizzo e manutenzione degli alloggi, nonché il pagamento del canone di locazione, che deve essere corrisposto all'ATER Regionale dal Comune, sono disciplinate nella convenzione all'uso stipulata tra gli stessi.

Art. 17 Procedure di mobilità

A – MOBILITA' VOLONTARIA

1-Gli assegnatari degli alloggi di ERS pubblica possono chiedere la mobilità in altro alloggio nel caso in cui ricorrano una o più delle condizioni previste dall'art. 35 comma 1 della L.R. 28.11.2003, n. 23 e ss.mm.

2-Il Comune, d'intesa con l'ATER Regionale, ai fini della mobilità volontaria, prevede l'emanazione di bandi, con cadenza biennale, nonché modalità di raccordo con le graduatorie vigenti. I bandi contengono condizioni e modalità di presentazione delle relative domande.

B – MOBILITA' CONSENSUALE TRA ASSEGNATARI

1- La mobilità consensuale tra assegnatari può essere autorizzata dal Comune su richiesta congiunta degli assegnatari medesimi.

2- L'autorizzazione al cambio consensuale di alloggi, a richiesta degli assegnatari, è concessa dal Comune, con provvedimento dirigenziale, 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 Regionale, 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 Regionale.

3- Il Comune trasmette all'ATER Regionale il predetto provvedimento dirigenziale unitamente alla documentazione necessaria per la stipula dei contratti.

C – MOBILITA' D'UFFICIO

1-Qualora siano presenti condizioni di sottoutilizzo di alloggi assegnati con standard di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 12 del presente Regolamento, il Comune dispone d'Ufficio la mobilità, individuando in sostituzione alloggi con caratteristiche conformi agli standard abitativi previsti per legge.

2-Nel caso di assegnatari ricompresi nell'area della protezione sociale di cui all'art. 44 comma 1 lettera a) della L.R. 28.11.2003, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni, gli oneri economici derivanti dal trasferimento sono a carico del Comune.

3-Qualora l'assegnatario rifiuti il trasferimento d'Ufficio nell'alloggio assegnato ai sensi del comma 3 del presente articolo, dalla data del provvedimento di trasferimento viene applicato un canone di locazione determinato sulla base di quanto disposto dall'art. 44 comma 1 lettera c) della L.R. 28.11.2003, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.

6- In caso di trasferimento temporaneo di assegnatari di alloggi di ERS pubblica sottoposti a ristrutturazione, l'ATER Regionale dispone d'ufficio la mobilità dandone comunicazione al Comune. In tali casi è garantita all'assegnatario la possibilità di rientrare nell'alloggio ristrutturato alla fine di lavori. Le spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle per il rientro in quello originario sono a carico dell'ATER Regionale.

Art. 18 Abrogazioni

Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti il precedente approvato con atto del Consiglio Comunale del Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 19 del 20/04/2009 e precedente n. 95 del 18/11/2005.