



Comune di Montepulciano

Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

(approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 16/05/2016)

Art. 1
Oggetto del regolamento. Ambito di riferimento.
Competenze

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, le attività ed i procedimenti inerenti all'assegnazione ed alla gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito individuati con l'acronimo E.R.P.), la mobilità degli assegnatari negli alloggi ERP ed i criteri per l'assegnazione degli alloggi in emergenza abitativa in deroga alla graduatoria.
2. Le norme del regolamento sono applicate a tutti gli alloggi di proprietà comunale assoggettati alla disciplina dell' E.R.P., ovunque ubicati. Qualora vengano stipulati accordi intercomunali per lo svolgimento coordinato di funzioni in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di E.R.P. le norme del presente regolamento avranno applicazione, per quanto compatibili, secondo quanto previsto nei suddetti accordi territoriali.
3. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento:
 - a) per Comune si intende il Comune di MONTEPULCIANO;
 - b) per Ente gestore si intende Siena Casa S.p.A. concessionario degli alloggi di E.R.P. di proprietà del Comune di MONTEPULCIANO, incaricato della gestione tecnica e manutentiva dei medesimi, delegato o incaricato dello svolgimento delle funzioni amministrative e di quant'altro previsto da apposito contratto di Servizio.
 - c) per Organizzazioni sindacali si intendono le Organizzazioni sindacali confederali, di categoria e le organizzazioni sindacali degli inquilini.

Art. 2
Disciplina normativa di riferimento

Il presente regolamento fa riferimento alla Legge Regionale n. 96 del 20 dicembre 1996, così come in ultimo modificata ed integrata dalla Legge Regionale n. 41 del 31 marzo 2015.

Art. 3
Commissione ERP, Mobilità e Utilizzo autorizzato degli alloggi

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett.c) L.R. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, è istituita apposita Commissione ERP comunale o intercomunale, per la formazione delle graduatorie definitive scaturenti dal bando per l'assegnazione di alloggi ERP. Alla stessa Commissione sono attribuiti i medesimi compiti anche in tema di mobilità degli assegnatari negli alloggi, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, e la predisposizione della graduatoria per l'utilizzo autorizzato degli alloggi ex art. 13 ter della medesima Legge Regionale.

2. La Commissione di cui al comma 1. è composta dal Responsabile di Area o funzionario del Servizio o di altri Servizi del Comune.
La Commissione può comprendere anche, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno:
 - a. membri esterni, esperti in materia
 - b. uno o più rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini maggiormente rappresentative sul territorio.
 - c. un dipendente di Siena Casa

Il numero di membri della Commissione è compreso tra 3 e 5 per i membri interni all'Amministrazione e fino ad un massimo di 3 per quelli esterni. Il numero dei componenti interni deve essere maggiore di quello dei membri esterni.

La Commissione può, con apposito atto, essere costituita in forma associata intercomunale.

3. La Commissione è nominata con Decreto Sindacale e rimane in carica 4 anni e comunque fino alla nomina dei componenti della nuova Commissione. Con il medesimo provvedimento viene nominato il Presidente scelto tra i componenti interni al Comune di Montepulciano.
4. La partecipazione alla Commissione non viene remunerata con gettone di presenza.
5. La Commissione è convocata dal Presidente con un preavviso di almeno 5 giorni lavorativi. Le sedute sono valide con la presenza di almeno la maggioranza dei membri fra cui il Presidente o un membro della Commissione suo delegato e facente funzioni di Presidente. Le decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente. Un dipendente del Comune svolge le funzioni di Segretario della Commissione.
6. I componenti della Commissione e tutti coloro che partecipano ad essa sono tenuti al segreto d'ufficio, nonché al rispetto delle norme poste a tutela e protezione dei dati personali di cui si viene a conoscenza e che sono trattati nell'esercizio delle funzioni della Commissione stessa.
7. I compiti della Commissione sono i seguenti :
 - a. Valuta e decide sui ricorsi relativi alla Graduatoria Provvisoria per l'assegnazione degli alloggi ERP;
 - b. Redige la Graduatoria definitiva provvedendo a dirimere le situazioni di pari punteggio secondo la progressività decrescente della situazione economica dei richiedenti (art. 12 comma 6 L.R. n. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015). In caso la parità persista verrà effettuato dai membri della Commissione stessa apposito sorteggio al fine di definire la posizione esatta in Graduatoria di tutti i richiedenti aventi titolo.

- c. Valuta i ricorsi e redige/aggiorna la Graduatoria Definitiva relativa alle domande presentate nell'ambito dell'istituto della Mobilità;
- d. Redige le Graduatorie relative alle domande per l'utilizzo autorizzato degli alloggi ERP ex. Art. 13 ter della L.R. n. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015;
- e. Ha funzioni consultive in tema di E.R.P. qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di interpellare la Commissione nell'ambito della procedura di decadenza (valutazione delle deduzioni) o per il controllo dei requisiti e dei punteggi relativi al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP;
- f. Nell'ambito delle competenze previste dal precedente punto e. la Commissione deve sentire con apposite audizioni i richiedenti o gli assegnatari al fine di decidere con maggior cognizione di causa i provvedimenti a adottare;

Art. 4

Nucleo familiare avente diritto

1. L'assegnazione ordinaria dell'alloggio può avvenire esclusivamente tramite partecipazione al Bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP di cui al successivo art. 5.

2. La domanda di partecipazione al bando di concorso è presentata dal soggetto richiedente relativamente all'intero nucleo familiare, che deve essere in possesso dei requisiti stabiliti dall'allegato A della L.R. n. 96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015 e dettagliatamente riportati nello stesso bando di concorso. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando, nonché al momento dell'assegnazione dell'alloggio. I requisiti di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 2 del sopra citato allegato A (ovvero situazione economica, possidenza di beni immobili e possidenza di beni mobili secondo i parametri indicati dalla normativa) devono permanere per tutta la durata del rapporto di locazione.

3. Il nucleo familiare può essere composto da una sola persona ovvero dai soggetti sotto indicati:

- a) i coniugi non legalmente separati o le coppie more uxorio anagraficamente conviventi;
- b) i figli anagraficamente conviventi;
- c) i soggetti legati da vincoli di parentela o affinità, fino al terzo grado, anagraficamente conviventi;
- d) i soggetti legati da vincoli affettivi ed i soggetti legati da finalità di reciproca assistenza morale e materiale, anagraficamente conviventi.

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

4. Per esigenze di autonomia possono non essere inclusi nella domanda, ovvero presentare una domanda distinta, i soggetti di seguito indicati, anche se anagraficamente conviventi nell'ambito di un nucleo familiare più ampio alla data di pubblicazione del bando:

- a) le coppie coniugate;
- b) le coppie more uxorio anagraficamente conviventi;
- c) la persona singola con figli fiscalmente a carico;
- d) la persona singola giudizialmente separata, con perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale.

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

- a) i componenti di coppie di futura formazione purché al momento dell'assegnazione dell'alloggio, la coppia risulti coniugata ovvero anagraficamente convivente more uxorio.
- b) due o più famiglie composte ciascuna da una sola persona ultrasessantacinquenne alla data di pubblicazione del bando.

Art. 5

Bando di concorso per assegnazione ordinaria alloggi ERP

1. Il Comune procede all'emanazione del bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi ERP dandone la massima pubblicità e facilitando la consultazione del relativo testo anche tramite pubblicazione sul sito internet istituzionale dell'Amministrazione. A tale bando potranno partecipare sia nuovi aspiranti all'assegnazione, sia soggetti già assegnatari.

2. Dopo il primo bando di concorso successivo all'entrata in vigore della riforma normativa di cui alla L.R. n. 41/2015, che azzerava le graduatorie previgenti, almeno ogni 2 anni, verrà emanato, con le medesime modalità, un bando di aggiornamento al quale potranno partecipare sia nuovi aspiranti all'assegnazione, sia coloro che, già collocati nella precedente graduatoria definitiva, abbiano interesse a far valere condizioni di punteggio più favorevoli sia soggetti già assegnatari.

3. Ogni richiedente è tenuto a ripresentare la domanda decorsi 4 anni dalla data di pubblicazione del bando generale o di aggiornamento al quale ha partecipato, pena l'annullamento della domanda presentata in precedenza.

4. Il termine per la presentazione delle domande è di 60 giorni dalla data di pubblicazione all'albo Pretorio on line del Comune.

5. Le modalità di presentazione sono dettagliatamente riportate nel bando di concorso. E' consentita la modalità di presentazione on line tramite PEC.

Art. 6

Formazione della graduatoria

1. Il Comune, entro 120 giorni dalla data di scadenza del bando di concorso, procede all'adozione della graduatoria provvisoria secondo l'ordine dei punteggi attribuiti a ciascuna domanda. I richiedenti che si trovano in condizione di parità di punteggio verranno inseriti in graduatoria provvisoria a pari merito secondo l'ordine alfabetico.
2. I punteggi vengono assegnati sulla base delle seguenti condizioni:
 - a) condizioni sociali-economiche familiari;
 - b) condizioni abitative;
 - c) condizioni di storicità di presenza;così come dettagliatamente individuate dall'allegato B della L.R. n. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, e riportate integralmente sul bando di concorso.
3. La graduatoria provvisoria, con l'indicazione dei modi e dei tempi per l'eventuale opposizione e del nome del Responsabile del Procedimento, è immediatamente pubblicata nell'albo Pretorio on line del Comune per 30 giorni consecutivi.
4. Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria provvisoria all'Albo Pretorio, gli interessati possono presentare opposizione alla Commissione ERP comunale.
5. Scaduto tale termine il Responsabile del procedimento inoltra la graduatoria provvisoria alla Commissione ERP unitamente alle opposizioni presentate, corredate dalle relative domande.
6. Entro 60 giorni dalla scadenza del termine utile per presentare le opposizioni alla graduatoria provvisoria, la Commissione ERP decide sulle opposizioni, a seguito di valutazione dei documenti pervenuti relativi a requisiti o a condizioni dichiarate nella domanda e possedute dal nucleo familiare richiedente alla data di pubblicazione del bando.
7. Entro lo stesso termine di cui al comma precedente, la Commissione ERP formula la graduatoria definitiva ordinando ogni domanda avente pari punteggio secondo il criterio previsto dal comma 6 dell'art. 12 della L.R. n. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015. Qualora la parità persista la Commissione effettuerà apposito sorteggio al fine di stabilire l'ordine definitivo della graduatoria. La graduatoria definitiva così formulata viene pubblicata all'albo Pretorio on line del Comune per 30 giorni consecutivi e sarà consultabile sul sito istituzionale.
8. Qualora la graduatoria definitiva sia scaturita da bando di aggiornamento, la stessa sarà formata dalle domande ammesse ai sensi del bando stesso e da quelle ancora presenti nella precedente graduatoria definitiva, che non

siano state cancellate per perdita dei requisiti o perché presentate da più di 4 anni. Qualora lo stesso nucleo familiare presenti domanda nonostante sia già inserito nella precedente graduatoria sarà considerata valida l'istanza col punteggio migliore. A parità di punteggio le domande già presenti in graduatoria saranno collocate in posizione prioritaria rispetto a quelle presentate nel bando di concorso di aggiornamento.

9. Il Comune può riservare una quota massima del 40% degli alloggi assegnabili al momento della pubblicazione della graduatoria definitiva di superficie pari e non superiore a due vani a favore dei nuclei familiari di cui all'allegato B della L.R. n. 96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, punti a-2 (ultrasessantacinquenni), a-3 (giovani coppie), a-4, a-bis, a-4 ter (nuclei familiari con presenza di soggetti disabili) presenti nella graduatoria definitiva.

Art. 7

Validità della graduatoria definitiva

1. La graduatoria definitiva ha validità a decorrere dal giorno successivo alla sua pubblicazione all'albo Pretorio on line del Comune e conserva la sua efficacia fino al successivo aggiornamento.
2. Fino all'entrata in vigore della nuova graduatoria definitiva, gli alloggi ERP continueranno ad essere assegnati sulla base della graduatoria definitiva previgente.
3. La graduatoria definitiva viene aggiornata tramite l'emanazione di appositi bandi di aggiornamento almeno ogni due anni, giusto il disposto dell'art. 5 comma 2 del presente regolamento.
4. La graduatoria definitiva è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi ERP di nuova costruzione o di risulta, purché ristrutturati per renderli conformi alle norme di legge, o da ripristinare secondo quanto previsto dall'art. 16 bis della L.R. n. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015.

Art. 8

Assegnazione ordinaria degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi E.R.P. disponibili provvede il responsabile del Servizio competente del Comune.
2. Gli alloggi disponibili sono assegnati secondo l'ordine della graduatoria definitiva vigente e nel rispetto degli standard abitativi previsti dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

3. Al fine di provvedere all'assegnazione dell'alloggio gli aventi diritto sono convocati tramite raccomandata a.r., o altra modalità stabilita dal Comune, all'indirizzo anche informatico indicato dal richiedente nel modulo di domanda. E' cura del richiedente comunicare all'Amministrazione ogni variazione dei propri recapiti allo scopo di salvaguardare la propria reperibilità.
4. Nella convocazione debbono essere indicati il giorno, l'ora e l'ufficio nei quali il richiedente, o persona da lui delegata, deve presentarsi per il controllo preliminare dei requisiti e dei punteggi finalizzato alla eventuale proposta ed alla successiva scelta dell'alloggio.
5. Qualora l'interessato non si presenti nel giorno e nell'ora indicati nella convocazione decade dal diritto di scelta. Qualora il richiedente, entro 30 giorni, non dimostri che la mancata presentazione è dovuta a cause di forza maggiore, verrà escluso dalla graduatoria. La mancata presentazione, seppur motivata, non comporta la sospensione delle assegnazioni a favore dei nuclei familiari collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive e già convocati dal Comune per la scelta dell'alloggio.
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 di domanda devono essere valutate ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. n. 96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015.
7. In seguito verrà effettuato l'accertamento della sussistenza dei requisiti di accesso agli alloggi E.R.P. e delle condizioni che attribuiscono i punteggi. Tali requisiti e tali condizioni devono sussistere alla data di pubblicazione del Bando ed alla data di assegnazione dell'alloggio. Per il requisito della situazione economica di cui all'allegato A punto 2 lettera c), la verifica al momento dell'assegnazione viene effettuata sul limite massimo vigente al momento della verifica stessa.
8. Qualora si accerti la mancata sussistenza o la perdita di alcuni dei requisiti indispensabili per l'accesso agli alloggi E.R.P. o la modifica delle condizioni che attribuiscono i punteggi, il Comune procederà all'esclusione o alla ricollocazione della domanda in graduatoria con conseguente modifica della stessa, dandone comunicazione, con apposita lettera A/R, agli interessati. L'eventuale ricollocazione in graduatoria con lo stesso punteggio di altri richiedenti verrà ordinata ricorrendo ai criteri previsti dall'art. 6 comma 7 del presente regolamento. 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 (o un suo delegato) procederà alla scelta dell'alloggio presso l'ufficio comunale competente. In quella sede verranno proposti al nucleo familiare, individuato ai sensi del comma 6 del presente articolo, gli alloggi idonei all'assegnazione resi disponibili dall'Ente Gestore. Il Comune, ove possibile, dovrà tenere conto dell'ubicazione e della collocazione degli alloggi medesimi in rapporto alle necessità del nucleo familiare nonché alle condizioni di accessibilità degli appartamenti in caso di presenza nella famiglia di soggetti disabili. Non possono essere assegnati alloggi tali da originare situazioni di sottoutilizzo o che comportino situazioni di sovraffollamento. All'interno di tale forbice prevista dalla normativa, in ogni caso non possono essere assegnati alloggi che superino i limiti di superficie riportati nella seguente tabella:

LIMITE SUPERFICIE ALLOGGIO	
COMPONENTI NUCLEO	SUPERFICIE ALLOGGIO
1 o 2 persone	Fino 54 metri quadri
3 persone	Fino a 78 metri quadri
4 persone	Fino a 94 metri quadri
5 persone e oltre	Fino a 114 metri quadri

Ove esistano alloggi di superficie superiore a 114 metri quadri questi spettano a nucleo familiari composti da 6 persone e oltre. La deroga ai limiti della succitata tabella è ammessa qualora, nell'intera graduatoria, non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati ed in presenza di soggetti disabili che necessitino di spazi attrezzati.

10. Si ha una situazione di sottoutilizzo quando i vani utili dell'alloggio risultino superiori al numero dei componenti del nucleo familiare aumentato di un vano

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

11. Si ha una situazione di sovraffollamento quando nell'alloggio vi siano oltre 2 persone a vano utile.

ASSEGNAZIONI CHE NON COMPORTANO IL SOVRAFFOLLAMENTO DELL'ALLOGGIO

COMPONENTI NUCLEO	VANI ALLOGGIO
3	NON MENO DI 1,5 VANI
4	NON MENO DI 2 VANI
5	NON MENO DI 2,5 VANI
6	NON MENO DI 3 VANI

12. Per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a 14 metri quadrati, compresa la cucina, qualora la stessa risulti pari o superiore a 14 metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori così come definiti dal D.M. sanità del 5 luglio 1975. Ogni vano di superficie compresa fra 9 e 13,99 metri quadrati sarà considerato equivalente a mezzo vano. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani di superficie pari o superiori a 28 metri quadrati gli stessi vengono convenzionalmente conteggiati equivalenti a 2 vani. L'alloggio monostanza di superficie non superiore a 38 metri quadrati viene considerato equivalente a 1 vano.

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

14. L'assegnatario che, in sede di assegnazione, rinunci all'alloggio proposto, o che successivamente all'assegnazione dell'alloggio rinunci allo stesso o che non lo occupi entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione, insieme all'intero nucleo familiare richiedente, senza addurre giustificati motivi, incorre nella decadenza ai sensi dell'art. 35 comma 1 lettere f), g) L.R. 96/96, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, con conseguente risoluzione di diritto del contratto, se stipulato, e cancellazione dalla graduatoria.

15. Al fine di ridurre i tempi di mancata occupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei richiedenti collocati in graduatoria, il Comune può assegnare alloggi non ripristinati secondo l'ordine della graduatoria stessa. L'assegnazione può avvenire su richiesta del richiedente previa dettagliata definizione, effettuata dall'Ente Gestore, dei criteri e modalità tecnico operative per l'attuazione diretta da parte degli assegnatari di opere di integrazione e riqualificazione di ordinaria manutenzione degli alloggi stessi. L'Ente Gestore, con apposita convenzione da stipulare con l'assegnatario, definirà la tipologia di lavori da effettuare e le relative spese da sostenere. Nella stessa convenzione verranno stabiliti tempi e modalità di scomputo, sul canone di locazione, delle suddette spese anticipate dall'assegnatario. Tale disposizione si applica altresì su richiesta degli interessati in corso di locazione.

16. La non accettazione dell'alloggio da ripristinare non comporta l'esclusione dalla graduatoria dell'avente titolo.

Art. 9

Utilizzo autorizzato degli alloggi

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

2. I richiedenti, con residenza nel Comune da almeno 5 anni dalla data di presentazione della domanda, devono essere in possesso di tutti i requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi di ERP di cui alla normativa vigente. Tali requisiti devono essere posseduti anche da ciascun componente il nucleo familiare, fatta eccezione per il periodo di residenza, come sopra indicato, che è previsto solo per il richiedente.

Nessun componente del nucleo richiedente deve aver rinunciato all'assegnazione di alloggio ERP.

Se il richiedente è cittadino extracomunitario, oltre al possesso dei requisiti di cui sopra, dovrà essere titolare di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o permesso di soggiorno di durata almeno biennale con contestuale esercizio di regolare attività lavorativa.

Nessun componente il nucleo richiedente deve essere occupante senza titolo di un alloggio ERP né deve esserlo mai stato in precedenza.

3. Il Comune può disporre autorizzazioni all'utilizzo provvisorio di alloggi ERP nell'ambito della percentuale massima di riserva del 35 per cento degli alloggi da concedere annualmente in assegnazione di cui il 25% per i casi definiti ai punti c) e d) del seguente comma 4 e il 10% per i restanti casi.

4. Possono accedere alle forme di sostegno previste per l'utilizzo autorizzato dell'alloggio, coloro che, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 13 ter della Legge Regionale n. 96 del 20 dicembre 1996, così come in ultimo modificata ed integrata dalla Legge Regionale n. 41 del 31 marzo 2015, necessitano di risolvere in via emergenziale il proprio disagio abitativo derivante dalle condizioni sotto riportate, che verranno valutate secondo i punteggi a fianco di ciascuna indicati:

a) pubbliche calamità **punti 5**

b) situazioni emergenziali accertate con ordinanza **punti 5**

c) sfratti esecutivi non prorogabili inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica, che non siano stati intimati per inadempienza contrattuale, con esclusione dei contratti transitori. E' equiparata al provvedimento esecutivo di sfratto la licenza per finita locazione, purché relativa a contratto di locazione già scaduto alla data di presentazione della domanda

punti 4

d) morosità incolpevole come definita al successivo comma 5) **punti 4**

e) provvedimenti di espropriazione forzata a seguito di pignoramento che comportano il rilascio di alloggi di proprietà privata **punti 4**

f) grave disabilità e temporanea impossibilità nell'abbattimento delle barriere architettoniche dell'alloggio utilizzato **punti 3**

g) provvedimento di separazione, omologato dal Tribunale, o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio **punti 3**

h) verbale di conciliazione giudiziale o stragiudiziale con obbligo di rilascio dell'alloggio **punti 1**

i) presenza nel nucleo familiare di un soggetto riconosciuto invalido al 100%; **punti 4**

j) presenza nel nucleo familiare di un soggetto riconosciuto invalido al 100% e/o un portatore di handicap 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 **punti 5**

k) situazione di grave disagio sociale così come definita dal successivo comma 9 del presente articolo **punti 5**

5. Nei casi di cui al comma 4, lettere d) ed e) l'utilizzo dell'alloggio è autorizzato qualora il conduttore sia inadempiente al pagamento di un canone annuo o di una quota annua di mutuo, superiore ad un terzo della situazione economica di cui all'allegato A, paragrafo 2), lettera c) della L.R. 96/1996, così come modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, per le seguenti specifiche cause:

a) perdita del lavoro per licenziamento, escluso giusta causa;

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 registrati, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;

f) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo ovvero la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali. Ai fini del calcolo dell'incidenza del canone sul reddito imponibile, i contributi erogati a titolo di sostegno alloggiativo devono essere scomputati dall'ammontare del canone corrisposto;

Gli sfratti per morosità incolpevole come sopra riportati saranno comunque accettati purché:

- il richiedente sia residente da almeno due anni nell'alloggio oggetto di procedura di sfratto;
- al momento della stipula del contratto vi sia stata un'incidenza di oltre il 30% tra reddito del nucleo familiare e canone di locazione annuale;
- risultino corrisposte almeno 12 mensilità continuative del canone di locazione

6. Qualora il reddito dichiarato dell'intero nucleo familiare sia pari a "zero" o palesemente inattendibile, il richiedente dovrà produrre certificazione rilasciata dal Servizio Sociale del Comune, attestante il sostegno economico eventualmente erogato o, in alternativa, certificazione rilasciata da coloro che provvedono al sostentamento economico del soggetto interessato. Tale certificazione dovrà contenere, oltre alla conferma del sostegno erogato, anche l'ammontare del reddito percepito da chi provvede al sostentamento, che dovrà risultare congruo rispetto all'aiuto prestato

7. Il Comune determinerà 2 Graduatorie specifiche, una per i casi rientranti nella riserva del 25%, (sfratti per finita locazione e morosità incolpevole) e una per i residuali casi relativi alla riserva del 10%. Tali graduatorie saranno formulate sulla base delle condizioni possedute dai componenti del nucleo familiare secondo i punteggi assegnati e come sopra indicati; (Nei casi previsti nella riserva del 10% qualora si presentino situazioni del tutto eccezionali, aventi carattere di urgenza ed indifferibilità, il Responsabile d'Area o Funzionario del servizio valuterà la possibilità di un'assegnazione in via prioritaria rispetto agli altri casi collocati in graduatoria).

8. Il Comune valuterà preventivamente la particolare e disagiata condizione economica e sociale del nucleo medesimo, la situazione abitativa del proprio territorio in relazione alle Graduatorie per l'assegnazione degli alloggi ERP e al numero degli alloggi pubblici e privati disponibili per le finalità dell'edilizia abitativa pubblica;

9. La situazione di grave disagio sociale di cui al punto k) del precedente comma 4 è relativa a soggetti fruitori di interventi socio-terapeutici o assistenziali in ragione della loro situazione psico-fisica o di disagio socio-familiare. Gli alloggi saranno assegnati previa verifica di specifici programmi di intervento (progetti individuali del Servizio Sociale condivisi con l'utente e/o altre forme di progetto a seconda di quanto previsto dal Comune) che dovranno essere presentati alla Commissione dai Servizi Sociali o dai servizi specialisti in forma coordinata.

10. Ai soggetti di cui al comma 9) vengono concessi alloggi in utilizzo per un periodo di tre anni rinnovabili per ugual periodo finché perdurano le esigenze che ne hanno determinato la loro speciale destinazione. Saranno effettuate ai sensi di legge, da parte del competente Servizio Sociale, le opportune verifiche sulla permanenza dei motivi di assegnazione.

11. L'utilizzazione degli alloggi concessi ai sensi del comma 4 è autorizzata per un periodo massimo di tre anni, rinnovabili esclusivamente nel caso di documentata permanenza delle situazioni che ne hanno determinato la sistemazione provvisoria e, comunque, fino ad un termine massimo di sei anni. Venute meno le condizioni che ne hanno determinato l'autorizzazione e, comunque, decorso il suddetto termine, si applicano le disposizioni di cui all'art. 34 L.R. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, in materia di occupazione degli alloggi.

12. E' consentita la permanenza nell'alloggio con autorizzazione all'utilizzo dello stesso a soggetti non titolari del diritto di assegnazione, sulla base della ricognizione di cui all'art. 13 L.R. n. 96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, ma aventi titolo, in basi alle vigenti disposizioni di legge, al subentro nel contratto di locazione dell'assegnatario. Ai sensi dell'art. 16 comma 3 L.R. n. 96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, l'Ente Gestore procede alla stipula di un contratto di locazione a tempo determinato.

13. Il modello per la richiesta di utilizzo autorizzato dell'alloggio sarà reperibile presso il Comune, con apposita modulistica presente presso l'Ufficio SPIC o sul sito istituzionale, da far pervenire all'ufficio protocollo del Comune medesimo.

14. Le domande previa istruttoria da parte dei competenti Servizi Politiche Abitative e/o Servizio Sociale verranno trasmesse alla Commissione che provvederà alla formulazione delle Graduatorie ordinate sulla base dei punteggi come sopra attribuiti. In caso di parità di punteggio le domande verranno ordinate secondo le seguenti priorità:

- a. nucleo familiare composto esclusivamente da ultrasessantacinquenni invalidi
- b. nucleo familiare monogenitoriale con figli a carico invalidi
- c. nucleo familiare monogenitoriale con figli minori di 10 anni a carico
- d. nucleo familiare con presenza di ultrasessantenni invalidi
- e. Residenza continuativa nel territorio comunale per un maggior periodo di tempo

15. La rinuncia o il rifiuto dell'assegnazione dell'alloggio in uso temporaneo comporta l'esclusione del beneficiario dalla graduatoria per un periodo di due anni durante il quale non potrà presentare domanda.

16. Le Graduatorie saranno oggetto di aggiornamento semestrale. Le domande per essere inserite nelle graduatorie aggiornate dovranno essere presentate almeno due mesi prima della data di aggiornamento della graduatoria medesima, altrimenti verranno inserite nella Graduatoria di aggiornamento successiva.

17. L'autorizzazione all'utilizzo temporaneo dell'alloggio non costituisce titolo per l'assegnazione, ma costituisce punteggio per la formazione delle graduatorie di accesso per i bandi di assegnazione. In costanza di utilizzazione

temporanea resta, peraltro, precluso qualsiasi incremento nella composizione del nucleo familiare non derivante da matrimoni, convivenza more uxorio, nascita, adozione o affidamenti preadottivi.

Art. 10

Assegnazione in mobilità degli alloggi ERP

L'assegnazione in mobilità di un alloggio di edilizia residenziale pubblica è un'assegnazione ordinaria con disponibilità provvisoria dell'alloggio utilizzato, ai sensi dell'articolo 13 bis della legge regionale n. 96/1996 come modificata dalla legge regionale n. 41/2015.

Art. 11

Tipologie e Accesso alla Mobilità

L'istituto della mobilità si distingue in mobilità d'ufficio, mobilità d'urgenza e mobilità ordinaria.

Per l'attuazione delle misure di mobilità, il Comune può utilizzare gli alloggi liberi di nuova realizzazione o di risulta, in quota idonea e coordinata con le finalità delle nuove assegnazioni.

Al nucleo familiare assegnatario di un alloggio di cui viene disposta la mobilità, in regime di utilizzo provvisorio, restano precluse le variazioni di cui all'articolo 18, eccetto quelle derivanti da nascite, adozioni e affidamenti preadottivi, matrimonio e convivenza more uxorio e l'ospitalità temporanea di cui all'art. 18 bis comma 1.

Art. 12

Procedura di Mobilità d'Ufficio

1. Il Comune procede all'assegnazione in mobilità ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, commi 6 e 7 qualora, a seguito dell'accertamento di una consolidata situazione di sottoutilizzo o di sovraffollamento dell'alloggio da almeno due anni, individui un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare ivi residente.

2. La mobilità d'ufficio è attivata su segnalazione dell'Ente Gestore in riferimento alle condizioni di sovraffollamento o sottoutilizzo e verrà effettuata tramite appositi programmi al termine delle procedure di verifica effettuate di concerto con l'Ente Gestore.

3. Nell'attuazione delle procedure di mobilità d'ufficio, i provvedimenti sono eseguiti in via prioritaria tenendo conto delle condizioni socio - economiche e familiari dei nuclei destinatari del provvedimento di mobilità.

4. A seguito del provvedimento di mobilità si applicano le seguenti disposizioni di cui all'articolo 13 bis:

Al nucleo familiare assegnatario che si trovi in una situazione di consolidato sottoutilizzo dell'alloggio da almeno due anni viene disposta l'assegnazione in mobilità dell'alloggio utilizzato da momento in cui viene proposta un'adeguata sistemazione alloggiativa. Qualora lo stesso nucleo familiare non accetti la proposta che gli viene avanzata o in ogni caso non occupi entro trenta giorni l'alloggio individuato per la mobilità, l'Ente Gestore applica il canone di locazione determinato nei modi di seguito indicati:

- a) Per i nuclei familiari che corrispondono il canone sociale o protetto di cui agli articoli 25 e 26 il canone è rideterminato nella misura di cui all'articolo 25, comma 2.
- b) Per i nuclei familiari che corrispondono il canone massimo di cui all'articolo 27, il canone è rideterminato nella misura pari al doppio dell'importo di cui all'articolo 25, comma 2.

5. In caso di mobilità su iniziativa d'ufficio, il Comune dichiara decaduto l'assegnatario inottemperante al provvedimento di mobilità nei casi previsti dalla vigente normativa.

6. Ai fini dell'assegnazione in mobilità si considerano in sottoutilizzo gli immobili in cui i vani utili dell'alloggio, calcolati ai sensi dell'articolo 13, comma 9, risultino superiori al numero dei componenti del nucleo familiare aumentati di due vani, fatti salvi gli alloggi rispondenti a standard abitativi minimi.

7. Il Comune può adottare misure finalizzate ad agevolare forme di coabitazione tra nuclei familiari diversi

8. Qualora il nucleo familiare assegnatario che si trovi in una situazione di consolidato sottoutilizzo dell'alloggio da almeno due anni sia composto esclusivamente da soggetti con più di sessantacinque anni, devono essere individuati alloggi in mobilità tali da salvaguardare, ove possibile, la permanenza all'interno del contesto sociale e territoriale di appartenenza.

9. Qualora il nucleo familiare assegnatario, che si trovi in una situazione di consolidato sottoutilizzo dell'alloggio da almeno due anni, sia composto esclusivamente da soggetti con più di settantacinque anni o sia presente all'interno del nucleo familiare uno o più soggetti di cui all'allegato B, L.R. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, punti a-4, a-4bis e a-4ter, non si procede all'assegnazione in mobilità d'ufficio.

10. Sono in ogni caso eseguibili, anche coattivamente, i provvedimenti di mobilità resi necessari per seguito di interventi di ristrutturazione o recupero ai sensi del comma 13 dell'articolo 22 della legge regionale 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015. In tali casi il comune deve assicurare che il trasferimento avvenga in altro alloggio idoneo.

11. Le spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle di attivazione delle utenze, ai sensi del comma 14 dello stesso articolo 22, in relazione ai casi di cui al comma 13, sono a carico del soggetto gestore.

12. In caso di mobilità d'ufficio, per sottoutilizzo o sovraffollamento, le spese del trasloco e quelle per l'allacciamento delle utenze sono a carico del Comune.

Art. 13

Procedura di Mobilità d'Urgenza

1. La mobilità d'urgenza ha carattere prioritario rispetto alla procedura di mobilità ordinaria.
2. La domanda per la mobilità d'urgenza può essere presentata dall'assegnatario in ogni momento presso i competenti uffici del Comune, corredata delle certificazioni idonee alla valutazione dell'urgenza addotta, in particolar modo con riguardo a situazioni di gravi motivi di salute, grave disagio sociale o per ragioni di sicurezza ed incolumità personali o familiari accertate dalle istituzioni competenti in materia.
3. Il competente ufficio comunale provvederà immediatamente all'esame della domanda e nel caso in cui venga ritenuta accoglibile, la mobilità sarà eseguita in via prioritaria, mediante adozione dell'atto di assegnazione a cura del Responsabile d'Area o Funzionario del Servizio previo parere della Commissione qualora ritenuto opportuno.
4. La procedura di mobilità d'urgenza si conclude previo rilascio di nulla osta da parte dell'Ente Gestore in seguito al sopralluogo sull'alloggio originariamente assegnato per la verifica dello stato dei luoghi, con l'accettazione dell'alloggio proposto e il conseguente trasferimento del nucleo familiare assegnatario nello stesso.
5. Il rifiuto dell'alloggio idoneo individuato per la mobilità, comporta l'improcedibilità della domanda.

Art. 14

Procedura di Mobilità Ordinaria

L'assegnazione di un alloggio del patrimonio di edilizia residenziale pubblica mediante mobilità avviene in via ordinaria mediante scorrimento di una graduatoria permanente.

In sede di prima applicazione del presente regolamento da parte dei Comuni e quindi conseguentemente all'entrata in vigore dello stesso, alla scadenza della validità delle graduatorie vigenti, il Comune provvederà a pubblicare un bando di concorso per la redazione della graduatoria iniziale di mobilità.

La graduatoria verrà redatta secondo i requisiti e punteggi disciplinati dal presente regolamento nei seguenti articoli:

- 1) Successivamente è consentito agli assegnatari, in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 16, di poter presentare in qualsiasi momento domanda di mobilità relativamente all'alloggio assegnato.
- 2) Le domande pervenute successivamente alla redazione della graduatoria iniziale per la mobilità saranno oggetto di istruttoria da parte dei competenti uffici comunali, che, conseguentemente alla verifica del possesso dei requisiti dichiarati ed all'istruttoria delle domande stesse, provvedono a trasmettere le istanze alla Commissione ERP ai fini dell'aggiornamento della Graduatoria che avrà scadenza biennale.

Art. 15

Principi di gestione della mobilità

1. La pubblicazione del bando iniziale, la presentazione delle domande successive ed il conseguente esame delle stesse dovrà avvenire sulla base dei criteri e dei punteggi descritti nei successivi articoli.
2. La mobilità su domanda dell'assegnatario può essere accolta solo previa verifica della permanenza di tutti i requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione e purché non sussista inadempienza alle norme contrattuali.
3. In caso di mobilità su domanda dell'assegnatario, il rifiuto ad un alloggio idoneo proposto dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda stessa, con conseguente cancellazione dalla graduatoria.
4. Nella scelta dell'alloggio da assegnare in mobilità, il Comune garantisce il mantenimento di adeguate condizioni abitative, avuto anche riguardo alle condizioni di salute nel nucleo familiare. L'alloggio viene individuato in via prioritaria in edifici situati in zone limitrofe.

Art. 16

Requisiti per l'ammissione al primo bando di concorso e per la presentazione delle successive domande

1. A seguito della pubblicazione del primo bando di concorso e successivamente alla scadenza dello stesso, possono concorrere alla formazione della graduatoria permanente per la mobilità ordinaria in alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, i cittadini che si trovino nelle seguenti condizioni:
 - a) siano assegnatari da almeno due anni alla data della domanda di alloggi in locazione semplice di proprietà pubblica residenti nel territorio comunale o che prestino nello stesso la propria attività lavorativa;
 - b) non abbiano ceduto senza autorizzazione, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato;
 - c) abitino stabilmente l'alloggio assegnato;
 - d) non ne abbiano mutato la destinazione d'uso;

- e) non abbiano adibito l'alloggio ad attività illecite;
- f) non abbiano perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione ai sensi delle lett. a), b), c), d), e), g), h) della Tab. A della L.R. 96/96 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, salvo quanto indicato dall'art. 36 della stessa legge per il requisito reddituale;
- g) siano in regola con la corresponsione del canone di locazione e delle spese accessorie per servizi;
- h) non siano inadempienti alle norme contrattuali.

2. I requisiti di cui sopra debbono essere posseduti da parte del richiedente e da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di pubblicazione del bando, alla data di presentazione della domanda, nonché al momento della assegnazione del cambio di alloggio.

3. L'emissione del relativo provvedimento di assegnazione è comunque subordinata alla completa verifica dei suddetti requisiti, anche in base ai dati forniti al riguardo dall'Ente Gestore.

Art. 17

- Formazione e pubblicazione della prima Graduatoria – Ricorsi – Aggiornamento della Graduatoria

a) Istruttoria delle domande.

- 1) Il Comune dopo il primo bando di concorso procede all'istruttoria delle domande dei concorrenti, verificandone la completezza e la regolarità. A tal fine può richiedere agli interessati le informazioni o la documentazione mancanti anche avvalendosi della collaborazione del Comune in cui il concorrente risiede o lavora o dell'Ente gestore, relativamente ai titoli che danno luogo all'attribuzione del punteggio. Il Comune provvede all'attribuzione, in via provvisoria, del punteggio a ciascuna domanda, sulla base delle dichiarazioni dell'interessato e della documentazione presentata, formula e pubblica la Graduatoria Provvisoria. entro 60 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande.
- 2) Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della Graduatoria Provvisoria è possibile presentare ricorso alla Commissione ERP di cui all'art. 3 del presente regolamento.
- 3) Le domande con i rispettivi punteggi provvisoriamente attribuiti e con la relativa documentazione e gli eventuali ricorsi sono trasmesse, a cura del responsabile del procedimento, entro 30 gg. dalla scadenza del termine per la presentazione dei ricorsi stessi, alla Commissione ERP per l'esame delle opposizioni pervenute.
- 4) Per l'esame dei ricorsi presentati sono valutabili i documenti pervenuti entro i termini del ricorso, purché relativi a condizioni soggettive o oggettive possedute dalla data di pubblicazione del bando e dichiarate nella domanda

o alla data di presentazione della domanda se successiva al primo bando di concorso.

- 5) La Commissione formula la Graduatoria Definitiva che deve essere pubblicata nei successivi 30 giorni.
- 6) La graduatoria definitiva pubblicata costituisce provvedimento definitivo e resta valida fino a nuova pubblicazione della graduatoria permanente aggiornata.
- 7) Alla medesima procedura sopra descritta verranno sottoposte le domande presentate successivamente alla pubblicazione del primo bando di concorso ed alla formazione della prima graduatoria. Successivamente all'esame delle stesse, la trasmissione degli atti alla Commissione ERP di cui all'art 3 avverrà ogni 24 mesi, per l'aggiornamento della graduatoria permanente. Le domande per essere inserite nella graduatoria aggiornata dovranno essere presentate almeno 4 mesi prima della data di aggiornamento, altrimenti entreranno nella graduatoria di aggiornamento successiva.
- 8) Il nucleo familiare interessato non può restare in graduatoria per più di 4 anni (2 aggiornamenti), dopo di che, se interessato, dovrà ripresentare domanda.

b)Punteggi di selezione delle domande.

La graduatoria degli aspiranti al cambio dell'alloggio è formata sulla base dei punteggi e criteri di priorità come di seguito indicati:

- 1) Presenza nel nucleo familiare di soggetti di età superiore ai 65 anni:
 - abitanti al secondo piano: **punti 2**
 - abitanti al terzo piano e superiore: **punti 4**

- 2) Presenza nel nucleo familiare di soggetti di età compresa fra il 18° e il 65° anno di età, alla data di pubblicazione del presente bando, affetti da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa, certificata dalle autorità competenti, superiore a 2/3:
 - abitanti al primo piano: **punti 2**
 - abitanti al secondo piano e superiore: **punti 4**

pari al 100%

 - abitanti al primo piano: **punti 3**
 - abitanti al secondo piano e superiore: **punti 5**

- 3) Presenza nel nucleo familiare di componenti che non abbiano compiuto il 18° anno di età al momento della pubblicazione del bando e siano riconosciuti invalidi ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge 118/71, o che abbiano superato il 65° anno di età alla data di pubblicazione del bando, e siano riconosciuti invalidi ai sensi del D.Lgs. n. 509/88;
 - abitanti al primo piano: **punti 3**
 - abitanti al secondo piano e superiore: **punti 4**

La condizione di punteggio ai cui al punto 1 non è cumulabile con la condizione di cui al punto 3.

4) Alloggio sovraffollato:

- per 1 persona in sovraffollamento: **punti 1**
- per 2 persone in sovraffollamento: **punti 2**
- per oltre 2 persone in sovraffollamento: **punti 3**

5) Alloggio sottoutilizzato:

- inferiore ad una persona a vano utile: **punti 7**

Per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio, così come definiti dall'art. 13 comma 9 della L.R. n. 96/1996.

6) Necessità di avvicinamento al luogo di lavoro:

- assenza di servizi pubblici di trasporto in base all'orario: **punti 1**
- presenza di più componenti con la medesima difficoltà: **punti 1**

7) stato di conservazione che richieda spese necessarie per la messa a norma e/o per l'adeguamento degli standards igienico-sanitari (da certificarsi mediante apposita relazione tecnica da parte dell'ufficio manutenzione dell'Ente gestore): **punti 2**

8) Coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità, esistente da almeno un anno dalla data di pubblicazione del presente bando:

- legati da vincoli di parentela: **punti 1**
- non legati da vincoli di parentela: **punti 2**

9) Abitare l'attuale alloggio trovandosi nelle condizioni di cui ai punti precedenti:

- da almeno 10 anni alla data di pubblicazione del bando o al momento della presentazione della domanda se l'istanza è presentata in sede di aggiornamento: **punti 2**
- da più di 15 anni alla data di pubblicazione del bando o al momento della presentazione della domanda se l'istanza è presentata in sede di aggiornamento: **punti 3**

10) Situazione di disagio sociale non riconducibili ad intervento per mobilità d'urgenza, attestate dal competente Servizio Sociale **punti 2**

11) Presenza continuativa del richiedente nella graduatoria di mobilità decorrente dal primo bando di cui alla riforma normativa vigente:

punti 0,50 per ogni anno di presenza in graduatoria

il punteggio massimo attribuibile per questa voce non può comunque superare 5 punti

Art. 18

Assegnazione alloggi in mobilità

1. Ai sensi dell'articolo 19, comma 2 della L.R.T. 96/1996, modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, il Comune può destinare alla mobilità, sia ordinaria che d'urgenza, una quota complessiva non superiore al cinque per cento (5%) degli alloggi disponibili per le nuove assegnazioni.
2. A seguito dell'individuazione dell'alloggio idoneo a soddisfare le esigenze abitative dei richiedenti utilmente collocati in graduatoria permanente, il competente ufficio comunale provvede alla convocazione dello stesso per proporre l'assegnazione.
3. La procedura di mobilità si conclude dopo il nulla osta dell'Ente Gestore in seguito a sopralluogo sull'alloggio originariamente assegnato per la verifica dello stato dei luoghi, con l'accettazione dell'alloggio proposto e il conseguente trasferimento del nucleo familiare assegnatario nello stesso.
4. Il rifiuto dell'alloggio idoneo individuato per la mobilità o la mancata assegnazione dello stesso, comporta l'improcedibilità della domanda e la conseguente cancellazione dalla graduatoria vigente.

Art. 19

Cambi consensuali di alloggi fra assegnatari - Principi

1. Ai fini della migliore razionalizzazione nell'utilizzo degli alloggi, i Comuni, ove sussistano le condizioni di adeguatezza degli alloggi, autorizzano in qualunque momento il cambio consensuale di alloggi tra nuclei familiari assegnatari nell'ambito del territorio comunale.
2. Ove ricorrano i requisiti, i cambi consensuali sono autorizzati anche tra Comuni diversi, nell'ambito del LODE.
3. Il cambio consensuale si attua nello stato di fatto in cui gli alloggi si trovano.

Art. 20

Procedura per cambi consensuali di alloggi

1. La domanda per cambi consensuali di alloggi può essere presentata separatamente da entrambi i nuclei familiari interessati allo scambio, al Comune, nei casi in cui non sussistano condizioni di morosità nel pagamento di canoni o di quote per servizi od inadempienza da parte degli assegnatari.
2. Verranno considerate prioritarie le domande che consentono di risolvere problemi di sottoutilizzo o sovraffollamento degli alloggi in relazione ai nuclei familiari legittimamente assegnatari al momento della domanda.
3. La richiesta di cambio alloggio deve essere adeguatamente motivata e liberamente sottoscritta dalle parti.
4. I due nuclei familiari prenderanno visione dei due appartamenti alla presenza dei tecnici di Siena Casa per la valutazione generale dello stato

- degli immobili, risultante da apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti.
5. Il competente ufficio comunale provvederà alla convocazione separata dei nuclei familiari richiedenti, per accertare l'effettiva volontà di cambio alloggio delle parti e per la verifica del possesso dei requisiti di permanenza negli alloggi del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica e della presenza dei requisiti per procedere al cambio consensuale.
 6. All'esito positivo delle verifiche di cui sopra l'ufficio competente dispone con specifico atto il cambio volontario degli alloggi.

Art. 21

Variazione del nucleo familiare

1. Il Comune all'atto di assegnazione individua il nucleo familiare assegnatario ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. n. 96/1996, modificato ed integrata dalla L.R. 41/2015;
2. L'abbandono dell'alloggio da parte di un componente del nucleo familiare, accertato con i mezzi a disposizione dell'Amministrazione Comunale, fa perdere allo stesso la qualifica di assegnatario. L'ex componente del nucleo originario potrà chiedere di rientrare a far parte della famiglia successivamente, ma non potrà recuperare la sopraccitata qualifica.
3. L'ampliamento del nucleo familiare, al di fuori dell'ipotesi di accrescimento naturale dovuto a matrimonio, convivenza more uxorio, nascite, adozioni e affidamenti preadottivi, è ammesso a seguito di domanda dell'assegnatario dell'alloggio da presentarsi all'Ente Gestore.
4. Siena Casa può acquisire il parere del Comune sul cui territorio è ubicato l'alloggio al fine di verificare i presupposti e il fondamento della richiesta prima di concedere o meno il nulla osta all'inserimento.
5. Al di fuori dei casi di naturale accrescimento citati nel comma 2 si potrà chiedere l'inserimento nel nucleo familiare per gli ascendenti, discendenti, e collaterali fino al 2° grado che siano colpiti da provvedimento di sfratto in fase esecutiva derivante da regolare contratto di locazione non a carattere temporaneo o che abbiano condizioni di particolare disagio sociale da valutare con la collaborazione dei Servizi Sociali del Comune.
6. L'inserimento nel nucleo familiare, in un momento successivo a quello dell'assegnazione, non comporta la qualifica di assegnatario per il nuovo componente che, in caso di decesso o abbandono dell'alloggio degli altri membri del nucleo familiare originario, avrà titolo a subentrare, ai sensi di legge, nel contratto di locazione che sarà stipulato a tempo determinato, giusto art. 13 ter comma 9 della L.R. n. 96/1996.
7. L'inserimento nel nucleo familiare potrà essere concesso solo a seguito di verifica del possesso, da effettuare da parte dell'Ente Gestore e del Comune proprietario dell'alloggio, delle seguenti condizioni soggettive ed oggettive:

- a. Accertamento della presenza dei requisiti per la permanenza negli alloggi ERP riferiti all'intero nucleo familiare ivi compresi i componenti per i quali si chiede l'ingresso;
 - b. Assenza di morosità nel pagamento del canone di locazione o delle quote accessorie da parte dell'assegnatario;
 - c. Assenza di atti di decadenza o di annullamento dell'assegnazione e assenza di procedimenti in corso finalizzati agli stessi provvedimenti;
 - d. Accertamento del rispetto degli standard abitativi previsti dalla L.R. N .96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015 a seguito dell'ingresso dei nuovi componenti. Non può essere concessa autorizzazione per l'inserimento di nuovi componenti nel nucleo familiare quando ciò comporti una situazione di sovraffollamento ai sensi dell'art. 13 comma 10 della succitata L.R. n. 96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015.
8. Il soggetto Gestore provvederà a verificare l'eventuale variazione dei redditi del nucleo familiare a seguito dell'entrata nello stesso di nuovi componenti per il ricalcolo del canone di locazione.
 9. l'autorizzazione all'ingresso di nuovi componenti nel nucleo familiare può essere annullata qualora risulti che la stessa sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false o abbia generato gravi e ripetute conflittualità, anche condominiali, connesse alla presenza del nuovo componente del nucleo familiare. In caso di annullamento, qualora il soggetto interessato continui ad abitare nell'alloggio, saranno avviate le procedure di decadenza dell'intero nucleo familiare previste dalla vigente normativa.

Art. 22

Ospitalità temporanea

- 1.** E' ammessa, previa richiesta motivata da presentare all'Ente Gestore e conseguente autorizzazione del medesimo (che a tal fine può consultare il Comune sul cui territorio è ubicato l'alloggio) l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a due anni, esclusivamente nei nuclei familiari assegnatari definitivi di un alloggio ERP. Gli Utilizzatori autorizzati degli alloggi possono ospitare terze persone per un periodo non superiori a tre mesi, dandone comunicazione all'Ente Gestore.
- 2.** l'ospitalità temporanea non comporta in nessun caso modifica della composizione del nucleo familiare, né tanto meno costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio neanche qualora gli ospiti abbiano acquisito residenza anagrafica nell'appartamento ERP. L'ospitalità temporanea non produce effetti ai fini del cambio alloggio, della determinazione del reddito e del calcolo del canone di locazione.
- 3.** quando l'ospitalità si protrae per un periodo non superiore a tre mesi non è richiesta autorizzazione, ma l'assegnatario dovrà comunicare al soggetto gestore la presenza dell'ospite nell'alloggio.

4. qualora l'ospitalità si protragga per oltre due anni, a far data dall'effettivo utilizzo dell'alloggio da parte dell'ospite anche se l'autorizzazione sia stata rilasciata in un momento successivo, l'assegnatario è tenuto a corrispondere un'indennità aggiuntiva mensile pari al 25% del canone di locazione in essere.
5. l'autorizzazione all'ingresso di ospiti può essere annullata qualora risulti che la stessa sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false o abbia generato gravi o ripetute conflittualità, anche condominiali, connesse alla presenza dell'ospite temporaneo. In caso di annullamento, qualora il soggetto interessato continui ad abitare nell'alloggio, saranno avviate le procedure di decadenza dell'intero nucleo familiare previste dalla vigente normativa.
6. E' ammessa altresì, anche per i nuclei familiari in condizioni di utilizzo autorizzato dell'alloggio, la coabitazione di terze persone che prestino documentata attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, legate allo stesso esclusivamente da rapporti di lavoro o di impiego.
7. la coabitazione è autorizzata dall'Ente Gestore che a tal fine può consultare il Comune a seguito di motivata e documentata richiesta dell'assegnatario. La coabitazione non ha limiti temporali, permanendo la condizione di assistenza ed il rapporto lavorativo, e di conseguenza non si applica l'indennità aggiuntiva prevista dal comma 4 del presente articolo.
8. La coabitazione motivata da esigenze di assistenza e comportante un rapporto lavorativo fra il coabitante ed il nucleo familiare assegnatario, non comporta in nessun caso modifica della composizione del nucleo familiare, né tanto meno costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio neanche qualora il coabitante abbia acquisito residenza anagrafica nell'appartamento ERP. La coabitazione non produce effetti ai fini della determinazione del reddito e del calcolo del canone di locazione.
9. Il verificarsi di modificazioni nella composizione del nucleo familiare degli assegnatari al di fuori delle procedure previste dalla L.R. n. 96/1996, modificata e integrata dalla L.R. 41/2015 e dal presente regolamento e comunque nei casi in cui non sia intervenuta l'autorizzazione all'inserimento, all'ospitalità temporanea ed alla coabitazione nelle forme sopra riportate, costituisce presupposto per l'avvio di una procedura di decadenza dell'Assegnatario, costituendo sublocazione parziale dell'alloggio, sanzionabile ai sensi dell'art. 35 comma 2 lettera o) della citata L.R. n. 96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015, con la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal Comune, comunque non superiore a tre mesi dalla data del provvedimento di decadenza.

Art. 23

Norma di Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si applica quanto previsto dalla L.R.T. 96/96 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015.

Art. 24

Disciplina Transitoria – Entrata in vigore

1. Ai sensi del comma 3 dell'art. 40 bis della L.R. n. 96/1996 così come modificata dalla L.R. n. 41/2015, il Comune procede all'assegnazione ordinaria di cui all'art. 13, nei confronti dei locatari temporanei di cui alla previgente normativa, previo accertamento dei requisiti previsti nello stesso art. 40, tramite assegnazione dell'alloggio al momento occupato.
2. Ai locatari temporanei in possesso dei requisiti previsti dall'art. 40 bis comma 3, ad esclusione di quelli temporali (meno di 5 anni continuativi di assegnazione temporanea), saranno stipulati contratti di Utilizzo autorizzato per un periodo che non ecceda i tre anni rispetto alla data della prima assegnazione temporanea. Tali contratti saranno rinnovabili esclusivamente in caso di documentata permanenza delle situazioni che hanno determinato la sistemazione provvisoria per un ulteriore termine massimo di 3 anni. Venute meno le condizioni che hanno determinato l'Utilizzo autorizzato e, comunque, decorso il suddetto termine i locatari dovranno rilasciare l'alloggio nelle modalità e nei tempi previsti dalla vigente normativa. In ogni caso il periodo di Utilizzo autorizzato non potrà superare i 6 anni complessivi ad eccezione dei casi previsti dall'art. 13 ter comma 6 della L.R. n. 96/1996 modificata ed integrata dalla L.R. 41/2015.
3. Il presente regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione all'Albo pretorio comunale.