

COMUNE DI CHIANCIANO TERME
Provincia di Siena

**Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi
di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)**

(Approvato con deliberazione consiliare n. 19 del 20/04/2021)

INDICE

- Art. 1 - Disciplina e normativa di riferimento**
- Art. 2 - Oggetto del Regolamento. Ambito di riferimento. Competenze**
- Art. 3 - Commissione ERP, Mobilità e Utilizzo autorizzato degli Alloggi**
- Art. 4 - Requisiti per l'accesso agli alloggi**
- Art. 5 - Nucleo familiare avente diritto**
- Art. 6 - Bandi di concorso**
- Art. 7 - Formazione della graduatoria provvisoria e definitiva**
- Art. 8 - Modalità di assegnazione degli alloggi**
- Art. 9 - Assegnazione ordinaria degli alloggi**
- Art. 10 - Mobilità negli alloggi ERP**
- Art. 11 - Tipologie e Accesso alla Mobilità**
- Art. 12 - Procedura di Mobilità su domanda**
- Art. 13 - Procedura di Mobilità d'Ufficio**
- Art. 14 - Procedura di Mobilità in via prioritaria**
- Art. 15 - Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari**
- Art. 16 - Utilizzo autorizzato degli alloggi**
- Art. 17 - Assegnazione degli alloggi da ripristinare**
- Art. 18 - Variazione del nucleo familiare**
- Art. 19 - Ospitalità temporanea**
- Art. 20 - Norma di Rinvio**
- Art. 21 - Entrata in Vigore**

Art. 1 - Disciplina e normativa di riferimento

1. Il presente Regolamento fa riferimento alla Legge Regionale n. 2 del 2 Gennaio 2019.

Art. 2 - Oggetto del Regolamento. Ambito di riferimento. Competenze

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri, le attività e procedimenti inerenti la concessione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito individuati con l'acronimo E.R.P.).
2. Le norme del Regolamento sono applicate a tutti gli alloggi di proprietà comunale assoggettati alla disciplina dell'E.R.P. ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 2/2019, 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 intercomunali.
3. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento:
 - a) per Comune si intende il Comune di Chianciano Terme singolarmente o in forma associata con altri Comuni ai sensi del comma 2 dell'art.7 della L.R. n. 2/2019, al fine del raggiungimento del limite demografico per il quale il bando deve interessare un territorio con popolazione residente non inferiore a diecimila abitanti, in tal caso per Ente delegato si intende l'ente capofila secondo quanto previsto dalla convenzione per la gestione associata;
 - b) per Ente Gestore si intende l'Ente concessionario degli alloggi di E.R.P. di proprietà del Comune di Chianciano Terme, 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. 3 - Commissione ERP, Mobilità e Utilizzo autorizzato degli Alloggi

1. Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) della L.R. 2/2019, è istituita apposita Commissione ERP, per la formazione delle graduatorie 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 degli articoli 13 e del Capo II della Legge Regionale 2/2019 e la predisposizione della graduatoria per l'utilizzo autorizzato degli alloggi ai sensi dell'art.14 della medesima Legge Regionale.

2. Nella Commissione di cui al comma 1 devono essere presenti:

- a) Un Funzionario per ogni Comune associato ;
- b) Un Membro esperto in materia qualora le Amministrazioni lo ritengano opportuno;
- c) Tre Rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini, salva l'impossibilità di nomina del suddetto numero per indisponibilità delle stesse Associazioni nel qual caso verranno nominati in un numero inferiore.

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 secondo quanto previsto dalla convenzione.

La Commissione è nominata con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Unico Associato e rimane in carica per due anni dall'atto di nomina

3. Con il medesimo provvedimento viene nominato il Presidente scelto tra i componenti di cui alla lettera a) del comma 2 del presente articolo.

Un dipendente del Comune svolge le funzioni di Segretario della Commissione.

4. La partecipazione alla Commissione non viene remunerata con gettone di presenza.

5. La Commissione nella seduta di insediamento adotta apposito regolamento interno per il suo funzionamento; in particolare dispone in ordine alle convocazioni della Commissione e alle modalità di voto, garantendo l'efficacia e la celerità dei lavori.

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 ordinaria degli alloggi ERP;
- b) Redige la Graduatoria Definitiva provvedendo a dirimere le situazioni di pari punteggio secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 10 della L.R. 2/2019.

- c) Valuta i ricorsi e redige/aggiorna la Graduatoria Definitiva relativa alle domande presentate nell'ambito dell'istituto della Mobilità con le stesse modalità di cui alle graduatorie per l'assegnazione ordinaria degli alloggi ERP;
- d) Redige le Graduatorie relative alle domande per l'utilizzo autorizzato degli alloggi ERP ai sensi dell'Art. 14 della L.R. n. 2/2019;
- e) Ha funzioni consultive in tema di E.R.P. qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di interpellare la Commissione nei seguenti ambiti:
 - e1) - procedure di decadenza dalle assegnazioni (valutazione delle controdeduzioni);
 - e2) - controllo dei requisiti e dei punteggi relativi ai bandi di concorso per l'assegnazione ordinaria o in mobilità di alloggi ERP. In tal caso la Commissione ha la facoltà di sentire con apposite audizioni i richiedenti o gli assegnatari al fine di decidere con maggior cognizione di causa i provvedimenti da adottare;
 - e3) – modalità di individuazione degli alloggi da assegnare secondo l'ordine stabilito dalla Graduatoria, con particolare riguardo alle fasi della identificazione, della consegna e della eventuale rinuncia.

Art. 4 - Requisiti per l'accesso agli alloggi

1. Gli alloggi E.R.P sono assegnati dal Comune sulla base della Graduatoria di cui al successivo art. 7 del presente Regolamento, ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nell'allegato A della L.R. 2/2019.
2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare al momento della pubblicazione del bando nonché al momento della assegnazione dell'alloggio, fatta eccezione per quelli di cui al paragrafo 2 lettere a) e b) dello stesso allegato A che si riferiscono al solo soggetto richiedente.

Art. 5 - Nucleo familiare avente diritto

1. La domanda di partecipazione al bando di concorso è presentata da un soggetto richiedente relativamente all'intero nucleo familiare, che deve essere in possesso dei requisiti stabiliti dall'allegato A della L.R. 2/2019 e dettagliatamente riportati nello stesso bando di concorso.
2. Per nucleo familiare deve intendersi quello composto da una sola persona ovvero dai soggetti sotto indicati:
 - a) i coniugi non legalmente separati e i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo, con essi conviventi;
 - b) le coppie anagraficamente conviventi more uxorio;
 - c) le persone unite civilmente ovvero conviventi di fatto ai sensi della Legge 20 Maggio 2016 n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);
 - d) i soggetti legati da vincoli di parentela o affinità, fino al terzo grado, anagraficamente conviventi;
 - e) 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.

3. Ove ricorra un'esigenza di autonomia dei nuclei familiari, 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 facendo comunque riferimento alla situazione economica dell'intero nucleo familiare di origine:

- a) le coppie coniugate;
 - b) le coppie more uxorio anagraficamente conviventi da almeno due anni, ovvero unite civilmente o conviventi di fatto ai sensi della legge 76/2016;
 - c) la persona singola con figli fiscalmente a carico;
 - d) la persona singola giudizialmente separata, con perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale.
4. 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;
 - b) due o più famiglie composte ciascuna da una sola persona alla data di pubblicazione del bando.

Art. 6 - Bandi di concorso

1. Il Comune di Chianciano Terme in forma associata con altri Comuni, ai sensi del comma 2 dell'art.7 della L.R. n. 2/2019, al fine del raggiungimento del limite demografico per il quale il bando deve interessare un territorio con popolazione residente non inferiore a diecimila abitanti, procede

all'emanazione, almeno ogni quattro anni, di un bando di concorso pubblico per l'assegnazione degli alloggi di ERP. Al suddetto bando possono partecipare, mediante la presentazione della relativa domanda nei termini previsti, sia nuovi aspiranti all'assegnazione di un alloggio, sia soggetti già collocati in graduatoria che abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli, sia soggetti già assegnatari.

2. In caso di Bando intercomunale, gli enti aderenti stabiliscono che ogni Comune provvederà all'assegnazione degli alloggi ai propri residenti secondo l'ordine della graduatoria tenuto conto del numero di alloggi disponibili nel proprio Comune.

3. Gli alloggi rimanenti verranno assegnati seguendo l'ordine di graduatoria ma con precedenza per coloro i quali svolgono attività lavorativa a tempo indeterminato nell'ambito del Comune con disponibilità.

4. Gli alloggi ulteriormente rimanenti verranno assegnati secondo l'ordine di graduatoria a prescindere dal Comune di residenza, procedendo allo scorrimento della graduatoria in caso di rinuncia.

5. In tutti i casi di assegnazione di alloggio in comune diverso da quello di residenza ovvero dove il richiedente svolge attività lavorativa, la rinuncia non comporta decadenza dalla graduatoria e quindi determina il mantenimento della posizione in graduatoria.

6. Il Comune può procedere, altresì, alla emanazione di bandi di aggiornamento biennali o annuali, in base alla periodica rilevazione delle sopravvenute esigenze abitative sul territorio od a Bandi speciali per l'assegnazione di alloggi nei casi di specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa o per peculiari esigenze locali.

7. La domanda presentata dai richiedenti conserva la sua validità per quattro anni dalla data di pubblicazione del Bando al quale gli stessi hanno partecipato, fatte eventuali integrazioni da presentare in occasione dei bandi di aggiornamento, e deve essere ripresentata a fronte del Bando immediatamente successivo, pena la cancellazione dalla relativa graduatoria.

8. I requisiti per la partecipazione, le modalità ed i termini di presentazione delle domande ed i termini per gli eventuali ricorsi, sono dettagliatamente riportati nel bando di concorso. E' consentita la modalità di presentazione on line tramite PEC.

9. Il Comune e gli enti gestori, assicurano la massima pubblicità e facilità di consultazione dei bandi e curano, in particolare, la pubblicazione, nell'ambito di una apposita sezione del proprio sito istituzionale.

Art. 7 - Formazione della graduatoria provvisoria e definitiva

1. L'Ente delegato successivamente alla data di scadenza del bando di concorso procede, sulla base delle risultanze dell'apposita Commissione, 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 condizioni dettagliatamente individuate dall'allegato B della L.R. n. 2/2019 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 dell'Ente delegato e degli altri Comuni associati per 30 giorni consecutivi.

4. Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della Graduatoria Provvisoria nell'Albo Pretorio gli interessati possono presentare opposizione alla Commissione ERP intercomunale.

5. Scaduto tale termine il Responsabile del procedimento inoltra la graduatoria provvisoria alla Commissione ERP unitamente alle opposizioni presentate, corredate dalle relative domande.

6. 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. Finito l'esame delle opposizioni, formula la Graduatoria Definitiva ordinando ogni domanda avente pari punteggio secondo il criterio previsto dal comma 6 dell'art. 10 della L.R. n. 2/2019.

8. La Graduatoria Definitiva così formulata viene pubblicata all'albo Pretorio on line dell'Ente delegato e degli altri Comuni associati per 30 giorni consecutivi e sarà liberamente consultabile sul sito internet istituzionale dell'Amministrazione.

9. La Graduatoria Definitiva ha validità a decorrere dal giorno successivo alla sua pubblicazione sull'Albo Pretorio on line dell'Ente delegato e conserva la sua efficacia fino al successivo aggiornamento.

10. Fino all'entrata in vigore della nuova graduatoria definitiva, gli alloggi ERP continueranno ad essere assegnati sulla base della graduatoria definitiva previgente.

11. La graduatoria definitiva, ai sensi di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 10 della L.R. 2/2019, 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.

Art. 8 - Modalità di assegnazione degli alloggi

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati in base alle seguenti procedure:
 - a) assegnazione ordinaria dell'alloggio;
 - b) assegnazione in mobilità dell'alloggio;
 - c) utilizzo autorizzato dell'alloggio.

Art. 9 - Assegnazione ordinaria degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede esclusivamente sulla base della Graduatoria Definitiva, salvo quanto disposto dalla convenzione per la gestione associata tra Comuni ai sensi del comma 4 dell'art. 7 della L.R. 2/2019.
2. All'atto dell'assegnazione degli alloggi i Comuni accertano la permanenza dei requisiti per l'assegnazione. Per il requisito relativo alla situazione economica di cui all'allegato "A" paragrafo 2 lettera c) della L.R. 2/2019, si applica il limite massimo vigente al momento della verifica.
3. 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 del combinato disposto degli artt. 9 e 12 della L.R. 2/2019.
4. Per l'accertamento della sussistenza e permanenza dei requisiti di cui all'allegato "A" paragrafo 2 della L.R. 2/2019 dichiarati nella domanda, il Comune può accedere direttamente alla banche dati disponibili presso le Amministrazioni interessate, previa intesa con le stesse, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali. Per la verifica del requisito di cui all'allegato A paragrafo 2 lettera d2) della L.R. 2/2019 relativo alla assenza di titolarità di diritti reali su beni immobili ubicati all'estero, il Comune, acquisito il dato relativo all'IVIE (Imposta su valore degli immobili all'estero) contenuto nella dichiarazione ISEE, può procedere ad effettuare ulteriori verifiche presso le Amministrazioni interessate.
5. 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 dal comma 6 dell'art. 10 della L.R. 2/2019. 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.
6. 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.
7. 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 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 e, pertanto, l'Amministrazione Comunale non assume responsabilità per la mancata ricezione da parte degli interessati delle comunicazioni, così come anche per eventuali ritardi del Servizio Postale.
8. Nella convocazione debbono essere indicati il giorno, l'ora e l'ufficio nei quali il richiedente, o persona da lui delegata, deve presentarsi per la scelta dell'alloggio.
9. Nel caso che l'interessato non si presenti nel giorno e nell'ora indicati nella convocazione, decade dal diritto di scelta, a meno che entro i 10 giorni successivi non dimostri che la mancata presentazione è dovuta a cause di forza maggiore. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, il Comune procederà alle assegnazioni a favore dei nuclei familiari collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive e già convocati dal Comune per la scelta dell'alloggio. In sede di scelta degli alloggi verranno proposti al nucleo familiare, individuato ai sensi del comma 1 del presente articolo, gli alloggi idonei all'assegnazione resi disponibili dall'Ente Gestore.
9. Nell'individuazione degli alloggi da assegnare il Comune, ove possibile, dovrà perseguire l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico nonché dell'ubicazione e del contesto abitativo al fine di assicurare, al nucleo familiare assegnatario, la massima integrazione e coesione sociale, nonché la pacifica convivenza anche avvalendosi dell'operato delle Commissioni di cui all'art. 3 comma 7 punto e3) del presente Regolamento.
10. Nel caso di nuclei familiari con presenza di soggetti disabili dovranno essere individuati, ove

possibile, alloggi facilmente accessibili.

11. Non possono essere assegnati alloggi tali da originare situazioni di sottoutilizzo o che comportino situazioni di sovraffollamento.

12. Si ha una situazione di sottoutilizzo quando il numero dei vani utili dell'alloggio, calcolati secondo quanto disposto dall'allegato "C" punto 2 della L.R. 2/2019, risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare.

13. Si ha una situazione di sovraffollamento quando risultino complessivamente due o più persone a vano utile.

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

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

14. Per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a 14 metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori così come definiti dal Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975. E' considerata equivalente a mezzo vano la cucina autonoma, qualora la stessa risulti di superficie pari o superiore a 9 metri quadrati e inferiore a 18 metri quadrati. Sono altresì considerati mezzo vano i vani abitabili di superficie compresa fra 9 e 13,99 metri quadrati. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani indivisi, ciascuno dei quali di superficie pari o superiori a 28 metri quadrati il numero dei vani effettivi corrispondente viene calcolato dividendo per 14 la superficie complessiva espressa in metri quadrati, ed approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a 9 metri quadrati. L'alloggio mono stanza è comunque considerato equivalente ad un vano per la parte di superficie dello stesso non superiore a 28 metri quadrati, approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a 9 metri quadrati.

15. La deroga ai limiti di cui sopra è ammessa qualora nella intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitino di spazi attrezzati.

16. 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 dall'Ente Gestore.

17. L'assegnatario che, senza addurre giustificati motivi, in sede di assegnazione, rinunci all'alloggio proposto, o che successivamente all'assegnazione dell'alloggio rinunci allo stesso o che non lo occupi, insieme all'intero nucleo familiare, entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione prorogabili una sola volta, incorre nella decadenza ai sensi dell'art.38 comma 3 lettere g) e h) della L.R. 2/2019, con conseguente risoluzione di diritto del contratto, se stipulato, e cancellazione dalla graduatoria.

Art. 10 - Mobilità negli alloggi ERP

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

Art. 11 - Tipologie e Accesso alla Mobilità

1. L'istituto della mobilità si distingue in;

- a) - mobilità su domanda;
- b) - mobilità d'ufficio;
- c) - mobilità in via prioritaria;
- d) - cambi consensuali di alloggio tra assegnatari.

Per l'attuazione delle misure di mobilità, il Comune può utilizzare gli alloggi liberi di nuova