

ALL.C)

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA**

ALLEGATO 2

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Art.1

Modifiche all'Art. 1. Procedimento per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P. - commi 9 e 12

1. Gli alloggi di E.R.P. disponibili sono assegnati secondo l'ordine delle domande nella graduatoria risultante dall'ultimo aggiornamento e nel rispetto degli standard abitativi stabiliti all'art. 2 del presente allegato.

2. Per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P. viene effettuato l'accertamento della sussistenza dei requisiti di accesso all'E.R.P. e delle condizioni che attribuiscono i punteggi ai nuclei che risultano collocati in posizione utile nella graduatoria.

I requisiti e le condizioni devono sussistere alla data di presentazione della domanda e alla data di verifica per l'assegnazione.

La data di verifica per l'assegnazione coincide con la data di protocollazione della e-mail inviata all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata o in alternativa di Posta Elettronica ordinaria del richiedente ai fini dell'avvio del procedimento.

In caso di verifica di perdita dei requisiti d'accesso la domanda è esclusa dalla graduatoria. Si applicano i criteri stabiliti all'art. 8 commi da 2 a 5 del regolamento.

3. Qualora la Giunta comunale abbia riservato quote percentuali di alloggi disponibili nel periodo di gestione della graduatoria a persone sole o nuclei in condizione di esclusione sociale attestata d'ufficio dai Servizi sociali competenti, per la conferma della suddetta condizione è richiesta la continuità della medesima con operatività del progetto sociale attivato e la presenza e monitoraggio del Servizio Sociale al momento della domanda e al momento della verifica per l'assegnazione.

4. Al fine di provvedere all'assegnazione dell'alloggio gli aventi diritto sono contattati telefonicamente, convocati a mezzo e-mail all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata o in alternativa di Posta Elettronica ordinaria indicato dal richiedente all'atto del rilascio delle credenziali di autorizzazione per l'accesso al sistema al fine della presentazione della domanda on line.

E' cura e responsabilità del richiedente comunicare on line mediante accesso autorizzato la variazione dell'indirizzo e-mail di Posta Elettronica Certificata o in alternativa di Posta Elettronica ordinaria.

Per la gestione della prima graduatoria, in ragione della natura sperimentale, viene altresì inviato telegramma postale all'indirizzo indicato dal richiedente in domanda.

5. Nella e-mail di convocazione è indicato il giorno e l'ora in cui l'interessato, o persona da questi delegata, deve rendersi reperibile telefonicamente per la verifica dei requisiti e delle condizioni e per l'eventuale esperimento del procedimento di controllo, preliminare alla proposta di assegnazione dell'alloggio.

6. Qualora l'interessato non risponda alla chiamata nel giorno e nell'ora indicati nella e-mail di convocazione, gli sarà intimato di rendersi disponibile con ulteriore invito a mezzo e-mail all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata o in alternativa di Posta

Elettronica ordinaria. Nel caso di mancata risposta, fatti salvi casi di forza maggiore da dimostrarsi da parte dell'interessato, la domanda viene esclusa dalla graduatoria.

7. Qualora in esito all'istruttoria la domanda venga diminuita nel punteggio o venga esclusa dalla graduatoria per assenza dei requisiti di accesso di cui all'art. 5 o in esito ai controlli di cui all'art. 9 del regolamento, il richiedente ha facoltà di presentare ricorso secondo le modalità previste ai commi 15-18 dell'art. 1 dell'allegato 1 del regolamento. Il termine per la presentazione di eventuali ricorsi deve rispettare quanto previsto dall'art. 10 bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche.
8. Dopo la verifica della permanenza dei requisiti di accesso all'E.R.P. e delle condizioni che hanno determinato la posizione in graduatoria del nucleo familiare, presupposto per l'assegnazione, l'Ufficio nell'ambito del patrimonio disponibile procede all'individuazione di caratteristiche e/o bisogni e necessità rappresentate da parte del nucleo familiare che possano incidere nell'individuazione dell'alloggio da assegnare, anche in relazione all'obiettivo dell'equilibrio sociale delle assegnazioni negli stabili di E.R.P.
9. In esito alla verifica di requisiti e condizioni l'interessato o il suo delegato è ulteriormente convocato in altra data **per la proposta** dell'alloggio che è individuato tra gli alloggi disponibili, di standard abitativo idoneo, al nucleo familiare richiedente. Qualora siano disponibili più alloggi **di standard** rispondente alle esigenze del nucleo, è data possibilità di scelta al richiedente fino ad un numero massimo di due, sulla base dei dati descrittivi e delle planimetrie degli alloggi in possesso all'ufficio, e foto descrittive laddove disponibili.

Qualora un unico alloggio sia disponibile si propone solo quell'alloggio.

L'interessato si esprime in ordine all'accettazione dell'alloggio individuato o a quello prescelto fra quelli individuati come idonei per il nucleo familiare.

Qualora non accetti quanto proposto, l'assegnatario decade dal diritto di scelta con conseguente esclusione dalla graduatoria.

Qualora nel nucleo assegnatario siano comprese persone con certificazione dell'Autorità sanitaria competente che attestino la situazione di handicap motorio e/o la presenza di una patologia invalidante progressiva sulle capacità motorie, l'Ente gestore, anche in collaborazione con il competente Centro provinciale per l'adattamento dell'ambiente domestico (CAAD), provvederà ad effettuare la visita dell'alloggio individuato come idoneo e disponibile in favore dell'assegnatario per valutare la compatibilità degli ambienti alla situazione del nucleo familiare.

10. Qualora l'alloggio disponibile sia compreso in immobili siti in comparti inseriti nella programmazione sperimentale finalizzata alla razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico secondo criteri di equilibrio sociale dell'assegnazione, l'eventuale scelta di tale alloggio viene condizionata alla rispondenza ai criteri previsti dal sistema in uso, come disciplinato con separato atto di Giunta sia proponibile o meno al nucleo in assegnazione.
11. Possono essere assegnati con singoli provvedimenti, alloggi in deroga agli standard abitativi come di seguito stabiliti, motivando il provvedimento assunto in relazione agli elementi che seguono:

a) composizione e caratteristiche degli alloggi non idonee in rapporto ai bisogni abitativi del nucleo familiare connesso alle problematiche sociosanitarie del nucleo familiare medesimo;

- b) assenza nel patrimonio erp comunale di alloggi disponibili di standard abitativo idonei, calcolati ai sensi del presente articolo;
- c) sussistenza di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria anche temporanei che attestino il pericolo per la sicurezza e l'incolumità del nucleo familiare assegnatario in relazione all'ubicazione dell'alloggio in determinate zone del territorio.

12. Sulla base del provvedimento di assegnazione, l'Ente gestore provvede alla convocazione dell'assegnatario per la stipulazione del contratto **e per la consegna dell'alloggio.**

L'assegnatario, che previa diffida dell'Ente gestore, non sottoscriva il contratto di locazione e non provveda ad assumere in consegna l'alloggio entro giorni sette dalla diffida è dichiarato decaduto dall'assegnazione con il provvedimento di annullamento.

13. Per le finalità del procedimento di assegnazione rimane cura e responsabilità del nucleo familiare richiedente comunicare formalmente, con modalità on line, utilizzando le credenziali autorizzate, le variazioni di indirizzo e indirizzo e-mail di Posta Elettronica Certificata o in alternativa di Posta Elettronica ordinaria e recapito telefonico, al fine di permettere lo svolgimento della procedura di assegnazione. Qualora le variazioni suddette non siano state comunicate e dopo ordinarie ricerche gli interessati non siano contattabili, si procede alla convocazione del nucleo familiare mediante notifica all'ultimo indirizzo e-mail di Posta Elettronica Certificata o in alternativa di Posta Elettronica ordinaria contenente il termine perentorio a mettersi in contatto via mail con Acer entro sette giorni, pena l'esclusione dalla graduatoria.

Art. 2

Modifiche all'Art. 1Bis Requisiti di accesso agli alloggi di E.R.P. - comma 2

1. Così come richiamato all'art. 5 del Regolamento i requisiti di accesso all'E.R.P. sono stabiliti con disciplina regionale e devono essere in possesso del cittadino richiedente e del suo nucleo familiare, secondo la suddetta disciplina, alla data di presentazione della domanda e alla data di verifica dei requisiti e delle condizioni di punteggio per l'assegnazione dell'alloggio.

I requisiti di accesso riguardano in particolare:

- a) cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- b) residenza o sede dell'attività lavorativa;
- c) limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;
- d) assenza di precedenti assegnazioni o contributi;
- e) reddito del nucleo avente diritto.

2. Il Comune di Bologna in tutte le fasi del procedimento di assegnazione, di stipulazione del contratto di locazione ed in costanza di rapporto locatizio, anche tramite l'Ente Gestore, aderisce ed adotta, nel quadro delle tutele discendenti dall'art. 10, co 3 Cost., un orientamento improntato alla massima garanzia dei principi fondamentali in materia di richiesta e rilascio dei premissi di soggiorno per protezione internazionale, speciale, sussidiaria e assimilati ai sensi dell'art. 4, co 3 del D.lgs. n. 142/2015 (Disposizioni di attuazione della direttiva 2013/33/UE).

Art. 3

Modifiche all'Art. 1Ter Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP. – comma 1

La disciplina inerente la determinazione del canone è definita dalla DGR dell'Emilia Romagna n. 894 del 13 giugno 2016, con i correttivi introdotti dalla DGR 739/2017. Al fine del calcolo del canone di locazione sono fissate le seguenti fasce, **considerando i valori seguenti, sia di ISEE che di Patrimonio mobiliare, come previsti e aggiornati periodicamente dalla normativa vigente:**

a) fascia di protezione: ISEE fino a 7.500,00 euro;

b) fascia di accesso: ISEE da 7.500,01 a 17.154,00 euro;

c) fascia di permanenza: ISEE da 17.154,01 a 24.016,00 euro;

a) Fascia di protezione: il canone è fissato in modo che il rapporto canone/ISEE non superi il 15%, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio.

Il canone così risultante non deve comunque essere inferiore a quello minimo - ai sensi della DAL 15/2015 - definito in Euro 50,00 mensili.

Qualora il nucleo assegnatario abbia un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro, che determinano la decadenza) verrà applicato il canone con le stesse modalità previste nella fascia di accesso, applicando uno sconto unico e forfetario (indipendentemente dalle soglie di cui al successivo punto b) pari al 25%.

b) Fascia dell'accesso: viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio - come definito nel successivo punto e) - e al nucleo viene applicato uno sconto sul canone oggettivo nella misura massima del 50%, prevedendo tre soglie progressive, come di seguito indicate, all'interno delle quali il canone è determinato secondo una funzione lineare e continua:

Reddito Isee da 7.500,01 a € 10.000,00: Sconto dal 50% al 35,1% sul canone oggettivo;

Reddito Isee da € 10.000,01 a 13.500,00: Sconto dal 35% al 20,1% sul canone oggettivo;

Reddito Isee da € 13.500,01 a 17.154,00: Sconto dal 20% allo 0,1% sul canone oggettivo.

Se il nucleo assegnatario collocato in tale fascia ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza), si applica interamente il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza.

L'importo del canone per la fascia dell'accesso, determinato secondo i criteri precedenti, non può comunque essere inferiore a quello che sarebbe applicato - per il medesimo assegnatario in fascia di protezione.

c) Fascia di permanenza: nella fascia della permanenza il canone applicato coincide per intero con il canone oggettivo di cui al successivo punto e).

Tale canone non può comunque essere inferiore a quello applicato per il mese di settembre 2017 con il metodo di calcolo previgente.

d) Maggiorazione del canone: al canone, determinato secondo quanto previsto nelle precedenti lettere a), b) e c), verrà applicata una maggiorazione per gli alloggi con prestazioni energetiche A+, A e B (ai sensi della D.A.L. n. 156/2008) oppure di classe energetica da A4 a A1 (ai sensi della D.A.L. n. 1275/2015). La maggiorazione sarà del 10% nella fascia di protezione e in quella di accesso; del 15% nella fascia di permanenza.

e) Calcolo del canone oggettivo: per calcolare il canone oggettivo dell'alloggio occorre utilizzare i seguenti elementi:

- Superficie dell'alloggio: per superficie dell'alloggio deve intendersi la superficie netta calpestabile, ossia la superficie data dalla dimensione di calpestio dell'alloggio, al netto delle pertinenze, spazi esterni, balconi e terrazzi.

- Parametri qualitativi dell'alloggio:

1. livello del piano (solo per piano terra e piano rialzato) ovvero presenza di ascensore nella scala del fabbricato (escluso il piano terra e piano rialzato);
2. presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
3. presenza di area verde o cortiliva ad uso esclusivo dell'assegnatario;
4. anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante come qualificato dall'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, lettere c, d, e inferiore a 15 anni (rispetto all'anno di riferimento utilizzato per il calcolo del canone);
5. presenza di doppi servizi;
6. presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato;
7. edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
8. presenza di balcone o terrazzo;
9. qualità posizionale dell'alloggio, in quanto trattasi di abitazione ben servita dai trasporti pubblici, comoda ai servizi alla persona, ecc..

La presenza dei parametri consente di collocare l'alloggio in una delle seguenti fasce:

- bassa (fino a 2 parametri);
- media (da 3 a 5 parametri);
- alta (maggiore di 5);

Il canone oggettivo di ciascun alloggio si calcola facendo riferimento alla collocazione dell'alloggio nelle seguenti fasce che definiscono il valore delle superfici Euro/Mq/anno a seconda della tipologia dei Comuni e della zona, secondo valori minimi e massimi per fasce e Comune approvata dalla normativa regionale vigente.

f) Omissis

g) decorrenza e aggiornamento del canone: il nuovo canone decorre dal 1° ottobre 2017 ed è aggiornato al 1° ottobre di ogni successivo anno in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia di ISEE.

h) Variazione del canone:

1. Per mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio: ciascuna delle parti, proprietario e assegnatario, in ogni momento del rapporto di assegnazione dell'alloggio, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento delle condizioni dell'alloggio con decorrenza al 1° ottobre dell'anno seguente alla richiesta di modifica del

canone o al verificarsi di tale mutamento.

2. Per mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario: nei casi in cui il nucleo assegnatario presenti l'ISEE corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013, viene ricalcolato il canone con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 settembre successivo al ricalcolo. Il nucleo assegnatario può in qualsiasi momento richiedere il ricalcolo del canone per mutamenti delle condizioni familiari ed economiche, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 10, comma 2 del D.P.C.M. n. 159/2013.

Le variazioni in aumento o in diminuzione del canone sono apportate dall'ente proprietario o dall'ente gestore in caso di modifica della composizione del nucleo familiare, con decorrenza dal mese successivo al ricalcolo del canone.

i) Abrogato

l) Canone applicabile per le cause di decadenza di cui alla L.R. 24/2001, art. 30 comma 1) lettere a) b) c) d) e) **f)** g) h):

ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i., la mancata documentazione è causa di decadenza; nelle more dell'attivazione del procedimento di decadenza, il canone oggettivo è aumentato del 20%.

m) In tutti i casi di sistemazione transitoria di un nucleo avente titolo in altro alloggio ERP, il canone applicabile sarà parametrato sulla base delle caratteristiche dell'immobile temporaneamente utilizzato, se inferiori a quelle dell'alloggio assegnato. Nel caso di caratteristiche superiori, il canone rimarrà immutato.

Resta inteso che in tutte le ipotesi di decadenza il canone non può essere inferiore a quello della permanenza.

Art. 4

Modifiche all'Art. 2 - Standard abitativi degli alloggi

1. Gli alloggi disponibili sono assegnati ai nuclei aventi diritto, in base alle dimensioni dell'alloggio rapportata al numero dei componenti, secondo gli standard abitativi di seguito specificati.

2. La superficie è calcolata in mq utili, con una tolleranza in più o in meno del 5% dell'unità uso abitazione, esclusi balconi, terrazze e altri accessori.

3. In ragione della composizione per vani degli alloggi del patrimonio di E.R.P. disponibile, viene stabilito convenzionalmente che in caso di alloggio composto da cucina maggiore di mq 9 con vano adiacente, il suddetto vano viene considerato utilizzabile quale camera da letto.

4. Sono individuate le seguenti categorie di standard abitativo, come di seguito specificate:

a) gli alloggi con superficie minima di 28,00 mq e fino a 56,00 mq sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 1 o 2 persone.

Per procedere all'assegnazione ad un nucleo familiare composto da 2 persone è necessario che l'alloggio disponibile sia di superficie non inferiore a 38,00 mq;

b) gli alloggi con superficie ricompresa tra 56,01 e 79,00 mq sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 3 e 4 persone;

c) gli alloggi con superficie oltre 79,00 mq. sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 5 persone e oltre.

5. Per procedere all'assegnazione ad un nucleo familiare composto da 7 persone è necessario che l'alloggio disponibile di standard abitativo di cui alla lett. c) del comma precedente sia di superficie non inferiore a 92,00 mq. Per procedere all'assegnazione ad un nucleo familiare composto da 8 persone è necessario che l'alloggio disponibile di standard abitativo di cui alla lett. c) del comma precedente sia di superficie non inferiore a 99,00 mq.

6. Per procedere all'assegnazione ad un nucleo familiare composto da oltre 8 persone è necessario che l'alloggio disponibile di standard abitativo di cui alla lett. c) del comma 4 del presente articolo sia di superficie non inferiore a 112,00 mq., e sia valutato idoneo in relazione alla sua reale configurazione facendo riferimento diretto alla disciplina del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione).

7. Abrogato

8. Abrogato

9. Qualora non risultino disponibili alloggi di tutti gli standard abitativi idonei si procede alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione, individuando i nuclei familiari utilmente posizionati in graduatoria solo in relazione agli alloggi disponibili idonei per standard abitativo, accessibilità e fruibilità per i portatori di handicap e assenza di barriere architettoniche evidenziate in domanda.

In questo caso:

a) se in sede di verifica la composizione del nucleo familiare risulti modificata per accrescimento naturale del nucleo a seguito di filiazione legittima, naturale, riconosciuta e situazioni equiparate di affido o adozione, per matrimonio oppure per decrescimento del nucleo a causa di decesso od abbandono di taluno dei componenti il nucleo richiedente si procede all'assegnazione dell'alloggio solo se in graduatoria non risultino nuclei richiedenti in posizione antecedente a quello in verifica requisiti idonei per il medesimo standard abitativo. Qualora risultino nuclei in posizione antecedente a quello in verifica requisiti idonei per il medesimo standard abitativo si procede all'assegnazione solo se risultano disponibili un numero di alloggi di quello standard superiore al numero di nuclei in attesa della suddetta verifica. **La presenza nel nucleo in assegnazione di una donna in stato di gravidanza è equiparato alle situazioni di accrescimento del nucleo.**

b) ogni altra variazione del nucleo viene considerata integrazione alla domanda con valorizzazione a partire dal primo aggiornamento utile della graduatoria.

10. La segnalazione della presenza di assistenti familiari o di terze persone con finalità di assistenza per taluno dei componenti il nucleo richiedente in sede di verifica per l'assegnazione viene considerata integrazione alla domanda con valorizzazione a partire dal primo aggiornamento della graduatoria.

Art. 5

Modifiche all'Art. 3. Equilibrio sociale delle assegnazioni - comma 2

1. L'obiettivo di sostenere l'integrazione degli assegnatari negli alloggi di E.R.P. dando priorità all'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico oltre che, ove possibile, al soddisfacimento delle esigenze abitative del nucleo familiare assegnatario relativamente alla sua composizione e alle problematiche che manifesta, è perseguito in via generale in fase di individuazione degli alloggi da pro- porre e assegnare ai richiedenti collocati in posizione utile in graduatoria, me- diante la ricognizione dei dati e delle informazioni indicate in domanda durante la procedura di assegnazione dai richiedenti.

2. In domanda e in sede istruttoria per l'assegnazione dell'alloggio sono valutati i dati e le informazioni relativi a:

- a) composizione numerica del nucleo familiare;
- b) presenza di generazioni e/o sesso diversi tra i componenti il nucleo familiare;

c) Abrogato

d) problematiche sociosanitarie di alcuno dei componenti il nucleo familiare, con particolare riguardo a situazioni connesse:

- a patologie, invalidità ed handicap che comportano la limitazione della mobilità della persona;
- ai disagi psicologici e psicopatologici con influenza sulle relazioni interpersonali;
- alle condizioni protette con tutela anche preventiva da parte del Tribunale dei minori e del Tribunale civile;
- localizzazione di luoghi di cura e/o assistenza presso i quali alcuno dei componenti il nucleo familiare deve recarsi con periodicità.

e) Abrogato

f) Abrogato

g) Abrogato

h) Abrogato

3. In tutte le situazioni di cui alle lettere precedenti, al fine della migliore definizione della condizione e delle necessità del nucleo familiare in relazione alla sistemazione abitativa sono chiamati a collaborare i Servizi sociali e sociosanitari che abbiano in carico sociale il nucleo richiedente.

4. Durante le fasi della procedura di assegnazione si terrà conto per l'individuazione degli alloggi da assegnare ai richiedenti collocati in posizione utile in graduatoria dei dati e delle informazioni per tali finalità raccolte e informatizzate, compatibilmente col patrimonio disponibile.

5. L'obiettivo dell'equilibrio sociale delle assegnazioni, finalizzato all'uso razionale del patrimonio pubblico viene altresì perseguito in sperimentazione di modelli specifici a tale finalità definiti da applicare secondo le modalità stabilite dalla Giunta comunale.

6. La Giunta comunale individua i comparti su cui avviare le sperimentazioni.