

**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
**ALLEGATO 2 : ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI E.R.P.**

**Art. 1 Procedimento per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P.**

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. 4 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 comunicazione al 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. 10 commi da 2 a 5 del regolamento.
3. Al fine di provvedere all'assegnazione dell'alloggio gli aventi diritto sono contattati telefonicamente e convocati a mezzo PEC o lettera raccomandata all'indirizzo indicato dal richiedente in domanda.
4. Nella convocazione è indicato il giorno e l'ufficio dove l'interessato, o persona da questi delegata, deve presentarsi per la verifica dei requisiti e delle condizioni e per l'eventuale esperimento del procedimento di controllo, preliminarmente alla proposta di assegnazione dell'alloggio.
5. Qualora l'interessato non si presenti nel giorno e nell'ora indicati nella convocazione, viene diffidato a presentarsi con ulteriore invito formale. Nel caso non si presenti, fatti salvi casi di forza maggiore da dimostrarsi da parte dell'interessato, la domanda viene esclusa dalla graduatoria.
6. 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. 11 del regolamento, il richiedente ha facoltà di presentare ricorso secondo le modalità previste ai commi 11-14 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.
7. 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 procede all'individuazione di caratteristiche e necessità 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. .Nella individuazione degli alloggi da assegnare ai richiedenti collocati in posizione utile in graduatoria, è data priorità all'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico oltre che al soddisfacimento delle esigenze abitative del nucleo familiare del concorrente in relazione alla sua composizione e alle problematiche presenti.
8. In esito alla verifica requisiti e condizioni l'interessato o il suo delegato è ulteriormente convocato in altra data per la scelta dell'alloggio fra quelli disponibili. Sulla base dei dati relativi al nucleo familiare ed ai bisogni abitativi espressi da richiedente nella suddetta fase istruttoria è individuato e proposto tra gli alloggi disponibili, di standard abitativo idoneo, quello meglio rispondente alle esigenze del nucleo familiare. Qualora siano disponibili più alloggi rispondenti alle esigenze del nucleo, è data possibilità di scelta al richiedente fino ad un numero massimo di tre, sulla base dei dati descrittivi degli alloggi in possesso all'ufficio, a planimetrie e foto descrittive. Qualora un unico alloggio sia disponibile si propone solo quell'alloggio.
9. L'interessato si esprime in ordine all'accettazione dell'alloggio individuato o a quello prescelto fra quelli individuati come idonei per il nucleo familiare entro 10 giorni dalla proposta di assegnazione. Qualora non si presenti, salvo casi di forza maggiore da dimostrarsi da parte dell'interessato, 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, si 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 comunale, al fine di verificare se l'alloggio sia proponibile o meno al nucleo in assegnazione.

11. Possono essere assegnati 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 derivanti dalle condizioni socio-sanitarie del nucleo familiare interessato;
- b) assenza nel territorio comunale di alloggi di standard abitativo idonei, calcolati ai sensi del art.4;
- c) assegnazione di un alloggio di standard abitativo di livello immediatamente inferiore a quello del nucleo familiare richiedente qualora uno dei componenti il nucleo sia un minore di anni 14 e sussista una situazione di particolare emergenza abitativa;
- d) 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 consegna dell'alloggio e la stipulazione del contratto. Nei confronti dell'assegnatario, che non sottoscriva il contratto di locazione e non provveda ad assumere in consegna l'alloggio entro giorni sette si procede all'emanazione del provvedimento di annullamento dell'assegnazione da parte del Responsabile del settore competente.

13. Per le finalità del procedimento di assegnazione rimane cura e responsabilità del nucleo familiare richiedente comunicare formalmente 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 contenente il termine perentorio a presentarsi entro sette giorni, pena l'esclusione dalla graduatoria.

## **Art. 2 Procedimento per l'assegnazione provvisoria.**

1. La Giunta comunale con proprio provvedimento può riservare quote percentuali di alloggi disponibili per assegnazioni provvisorie triennali convertibili in assegnazioni definitive in deroga all'ordine della graduatoria, in favore di nuclei familiari in particolare condizione oggetto di valutazione sociale. Per la conferma della suddetta condizione è richiesta l'operatività del progetto sociale e la presenza e monitoraggio del Servizio Sociale.

2. I nuclei familiari in particolare condizione oggetto di valutazione sociale, devono essere in possesso dei requisiti di accesso all'E.R.P. secondo la vigente normativa in materia e devono essere inseriti nella vigente graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P..

3. L'assegnazione provvisoria sarà disposta dal Comune in relazione agli alloggi disponibili riservati e ai relativi standard abitativi.

## **Art. 3 Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP**

1. La disciplina inerente i requisiti di reddito del nucleo avente diritto e di decadenza dall'assegnazione è definita dalla delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n.154/2018 di approvazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 613 del 2 maggio 2018.

Al fine del calcolo del canone di locazione sono fissate le seguenti fasce:

- 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 (ISEE fino a 7.500,00 euro)**

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 15%.

**b) Fascia dell'accesso (ISEE da 7.500,01 a 17.154,00 euro)**

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: in questo caso si applica il canone massimo della 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).

- *Ampiezza demografica del Comune di localizzazione dell'alloggio*

I comuni vengono distinti in 3 gruppi:

1. Comuni fino a 10.000 abitanti;
2. Comuni con oltre 10.000 abitanti e Comuni ad alta tensione abitativa (ATA);
3. Comuni capoluoghi.

- *Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione*

Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

- 1) zona urbana;
- 2) zona periurbana o frazionale.

Il canone oggettivo di ciascun alloggio 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.

La definizione di cui alla tabella sotto riportata tiene conto della tabella dei valori minimi e massimi per fasce e Comune approvata dalla Regione con DGR 739/2017 e riconfermati nella DAL n. 156/2008

COMUNI	zona urbana			Zona periurbana e frazionale		
	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta
Fino a 10.000	37,00	43,00	45,00	28,00	34,00	36,00
oltre 10.000 e ATA	41,00	47,00	49,00	32,00	38,00	40,00
Capoluogo	45,00	51,00	53,00	36,00	42,00	44,00

Il canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della fascia della precedente tabella per la superficie netta dell'alloggio.

I valori delle superfici in Euro/mq degli alloggi, sono aggiornati dalla Regione con cadenza triennale.

#### **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.

Il canone oggettivo è aggiornato annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT FOI al netto dei tabacchi.

#### **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.

#### **Art. 4 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 10% 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 può essere 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 mq e fino a 41,99 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 mq;

b) gli alloggi con superficie ricompresa tra 42,00 e 65,99 mq sono assegnabili ai nuclei familiari composti da 3 e 4 persone;

c) gli alloggi con superficie oltre 66,00 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 86 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 96 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 106 mq., e sia valutato idoneo in relazione alla sua reale configurazione facendo riferimento diretto alla disciplina del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

7. In caso di assegnazione a nucleo familiare in cui sia presente una donna in stato di gravidanza, lo standard abitativo è individuato tenendo conto di un componente in più.

8. Qualora risultino disponibili per le assegnazioni alloggi di tutti gli standard abitativi idonei si procede alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione, seguendo l'ordine della graduatoria. In questo caso, qualora 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 di un alloggio di standard abitativo idoneo.

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 con standard abitativi idonei. 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, unione civile e convivenza di fatto ai sensi della Legge n. 76/2016, 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.

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. Equilibrio sociale delle assegnazioni.**

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 proporre e assegnare ai richiedenti collocati in posizione utile in graduatoria, mediante la ricognizione dei dati e delle informazioni indicate in domanda.

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) provenienza etnica e la nazionalità;
- d) problematiche socio-sanitarie 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;
  - a condizioni di rischio per il reiterarsi di comportamenti connessi all'assunzione di sostanze stupefacenti per soggetti che hanno intrapreso percorsi di uscita dalla alcool tossicodipendenza;
- e) localizzazione di luoghi di cura e/o assistenza presso i quali alcuno dei componenti il nucleo familiare deve recarsi con periodicità.

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 socio-sanitari che abbiano in carico il nucleo richiedente.

### **Art. 6. Controlli**

1. Sulla domanda presentata vengono eseguiti i controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e successive modifiche e dell'art. 11 comma 6 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159, recante "Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)";

2. A seguito dei controlli di cui al comma precedente il richiedente viene informato dell'attivazione del procedimento a mezzo di Posta Elettronica Certificata o, in alternativa, di Posta ordinaria solo per i casi in cui sussistano omissioni e/o difformità fra quanto dichiarato e i riscontri effettuati, e per le domande per le quali, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sussiste un ragionevole dubbio sulla veridicità delle dichiarazioni fornite.

3. Effettuato il contraddittorio, nel quale il concorrente può presentare eventuali deduzioni scritte anche avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni sindacali degli inquilini, viene concluso il procedimento di controllo con provvedimento definitivo.

4. Per i casi previsti dalla legge vengono attivati gli adempimenti conseguenti con trasmissione del fascicolo e notizia di reato all'Autorità Giudiziaria competente.

5. Il Dirigente del settore competente provvede a definire in dettaglio le modalità organizzative per l'esperienza delle attività di controllo.

6. A seguito del procedimento di cui ai commi precedenti si procederà all'esclusione delle domande nei seguenti casi:

a) accertamento di dichiarazioni sostitutive non veritiere per difformità e/o di omissioni rilevate fra quanto dichiarato e le verifiche effettuate presso gli archivi delle Amministrazioni certificanti;

b) assenza di motivazione in ordine alle inattendibilità, contraddittorietà, illogicità rilevate nella dichiarazione sottoposta a controllo.