



## Politiche abitative

P.G. N.: 271158/2015

N. O.d.G.: 299/2015

Data Seduta Giunta : 15/09/2015

Data Seduta Consiglio : 19/10/2015

Richiesta IE

Oggetto: REVISIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

### IL CONSIGLIO

**Richiamata** la Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modifiche ed integrazioni, la quale prevede l'unificazione del patrimonio Edilizia Residenziale Pubblica in capo ai Comuni ed il conferimento ad essi del compito di disciplinare la gestione con i propri regolamenti, nonché di esercitare le funzioni amministrative che ad essa ineriscono;

**Visto**, in particolare, l'art. 25, comma 2 della citata Legge il quale prevede che il Comune disciplini, con apposito regolamento, le modalità di assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, prevedendo altresì la facoltà per il Comune di assegnare gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante la formazione di una graduatoria aperta aggiornata con cadenza periodica ;

**Visto** il Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale O.d.G. n. 3 del 21.01.2013 PG n. 269923/2012, come modificato per la parte concernente gli allegati con Deliberazioni di Giunta comunale Progr. n. 32 del 12/02/013 PG n. 27047/2013 (allegato 1A), Progr. n. 61 del 26/03/2013 PG n. 61799/2013 (allegato 3), Progr. n. 151 del 16/07/2013 PG n. 171280/2013 (allegati 1 e 2), Progr. n. 277 del 03/12/2013 PG n. 302046/2013 (allegato 1);

**Attesa** la necessità, sulla base dell'analisi dell'esperienza applicativa del suddetto regolamento nel periodo 2013-2015, di provvedere ad alcune modifiche ed integrazioni al testo base, al fine di rendere maggiormente efficace la sua attuazione e segnatamente:

- a) rinvio alle norme 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)" e successive modifiche applicabili alle prestazioni sociali agevolate inerenti le norme del suddetto regolamento ;

- b) ai fini della differenziazione delle misure dei punteggi connesse alla condizione di nucleo monogenitoriale, definizione di un criterio di priorità anche nella misura dei punteggi per le situazioni di nuclei monogenitoriali definite all'art. 4 comma 6 rispetto a tutte le altre e diverse situazioni di nuclei monogenitoriali non indicate nella suddetta norma;
- c) autorizzazione in favore dell'assegnatario ad effettuare direttamente lavori in economia sull'alloggio per il quale sono previsti interventi di manutenzione ordinaria;
- d) introduzione, in sede di assegnazione, di un sistema di controlli di congruità fra quanto dichiarato e necessità di presentare elementi attuali, concreti, specifici e dettagliati a comprova della sufficienza economica del nucleo familiare ;
- e) possibilità, per nuclei in morosità, di presentare domanda di accesso alla graduatoria di mobilità degli assegnatari in caso di sottoutilizzo dell'alloggio ;
- f) previsione di applicazione del canone maggiorato per le situazioni di decadenza dalla permanenza negli alloggi per superamento dei limiti di situazione economica stabiliti con deliberazioni regionali, con applicazione del canone commisurato ai vigenti accordi provinciali in materia di contratti a canone agevolato di cui all'art. 2 commi 3 e 5 della legge 431/98;
- g) precisazioni sulle competenze alla presentazione della querela per occupazione abusiva degli alloggi e di modalità e procedure sulla notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio occupato abusivamente ;
- h) adeguamento alla nuova formulazione della Legge regionale 24/01 e s.m. in tema di inibizione all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, per un periodo di dieci anni dalla data del rilascio, nei confronti di coloro che hanno occupato abusivamente un alloggio di edilizia residenziale pubblica e ulteriore inibizione, prevista dal regolamento, nei confronti di coloro che hanno occupato abusivamente i suddetti alloggi fino a quando non siano stati risarciti i danni conseguenti all'occupazione;

**Considerata** la valenza generale di revisione della disciplina del regolamento che viene effettuata con la presente deliberazione, sulla scorta dell'analisi dell'esperienza applicativa fin qui maturata ed attesa, pertanto, la necessità di provvedere in sede consiliare alla modifica degli allegati al suddetto regolamento e, segnatamente:

**1. Allegato 1:**

- a) previsione dell'alternatività delle comunicazioni tra Pubblica Amministrazione procedente e cittadino e viceversa in fase di formazione della graduatoria di assegnazione degli alloggi, oltre che a mezzo del Portale web dedicato, con Posta elettronica certificata del cittadino e della Pubblica Amministrazione procedente e, per il cittadino, in assenza di quest'ultima, a mezzo di Posta elettronica ordinaria, rimanendo fermo il sistema completamente dematerializzato di gestione delle istanze e dei procedimenti connessi ;
- b) modifica dell'art. 3 concernente le specifiche delle condizioni di punteggio di particolare bisogno sociale per la formazione della graduatoria con introduzione del criterio di basso ISEE per definire talune delle situazioni connesse a nuclei di adulti con o senza figli, persone anagraficamente sole e nuclei monogenitoriali differenziati nel punteggio a seconda della presenza delle situazioni previste all'art. 4, comma 6, del regolamento rispetto a tutte le altre possibili fattispecie ;
- c) ulteriore modifica dell'art. 3 con riguardo alla condizione di punteggio aggiuntivo di sfratto e situazioni equiparate - e, conseguentemente, la condizione di punteggio di sistemazione precaria a seguito di sfratto - in relazione

all'introduzione in equiparazione allo sfratto per finita locazione della situazione di provvedimenti amministrativi di rilascio di alloggi pubblici concessi provvisoriamente per situazioni di emergenza abitativa o progetti di transizione abitativa;

- d) ulteriore modifica dell'art. 3 con introduzione di condizione di punteggio aggiuntiva per nucleo in carico ai servizi sociali con progetto di transizione/emergenza abitativa attestato dal competente servizio sociale ;

## **2. Allegato 2:**

- a) previsione della alternatività delle comunicazioni tra Pubblica Amministrazione procedente e cittadino e viceversa in fase di assegnazione dell'alloggio, con Posta elettronica certificata del cittadino e della Pubblica Amministrazione procedente e per il cittadino, in assenza di quest'ultima a mezzo di Posta elettronica ordinaria, rimanendo fermo il sistema completamente dematerializzato di gestione delle istanze e dei procedimenti connessi ;
- b) previsione di scelta dell'alloggio in fase di assegnazione fra non più di tre alloggi disponibili di standard adeguato al nucleo esclusivamente sulla base di planimetrie e foto descrittive, fatto salvo il caso dell'alloggio per persone certificate handicap ai sensi della legge 104/92 s.m. o con patologia progressiva invalidante sulle capacità motorie, per il quale viene prevista visita dell'alloggio in collaborazione con il competente Centro provinciale per l'adattamento dell'ambiente domestico per valutarne la compatibilità ;
- c) introduzione di controlli di congruità in fase di assegnazione per comprovare la sufficienza economica in caso di redditi ai fini ISEE pari a zero o inferiori al canone di locazione o al mutuo per costruzione o acquisto dell'immobile ad uso abitazione in capo al nucleo ;

## **3. Allegato 3:**

- a) previsione della alternatività delle comunicazioni tra Pubblica Amministrazione procedente e cittadino e viceversa in fase di formazione della graduatoria di mobilità fra assegnatari, oltre che a mezzo del Portale web dedicato, con Posta elettronica certificata del cittadino e della Pubblica Amministrazione procedente e, per il cittadino, in assenza di quest'ultima, a mezzo di Posta elettronica ordinaria, rimanendo fermo il sistema completamente dematerializzato di gestione delle istanze e dei procedimenti connessi ;
- b) introduzione della ulteriore fattispecie di mobilità d'ufficio dell'assegnatario dall'alloggio in caso di necessità di eliminazione di condizioni di sottoutilizzo dell'alloggio in fase di subentro nella titolarità dell'alloggio, con contestuale mobilità dall'alloggio medesimo ;
- c) previsione della assicurazione del trasferimento dell'assegnatario in caso di mobilità d'ufficio in alloggio nel medesimo edificio o edifici limitrofi o nel medesimo quartiere solo compatibilmente alle risorse disponibili ;
- d) previsione di applicazione del canone maggiorato ai sensi dell'art. 35 della Legge regionale 24/01 e s.m. in caso di primo rifiuto alla mobilità d'ufficio e di avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione al secondo rifiuto ;
- e) gestione da parte dell'ufficio competente della Città metropolitana delle procedure inerenti la mobilità intercomunale ;
- f) revisione e snellimento dei tempi e delle procedure per la gestione delle morosità nel saldo dei canoni e degli oneri condominiali da parte degli assegnatari ;
- g) adeguamento alla nuova formulazione della Legge regionale 24/01 e s.m. in tema di inibizione alla presentazione della domanda di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica per un periodo di due anni dalla data di emanazione dei provvedimenti di decadenza dall'assegnazione e comunque fino

- a che permanga morosità in caso di sfratto per morosità dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- h) modifica del caso di sospensione dall'emanazione del provvedimento di decadenza per abbandono dell'alloggio a seguito di provvedimenti restrittivi della libertà personale presso strutture detentive, con innalzamento del periodo di sospensione ad anni tre;
- i) modifica del caso di sospensione dell'esecuzione del provvedimento di decadenza in caso di nuclei composti esclusivamente da persone anziane, con diminuzione dell'età prevista ad ultrasessantenni;
- j) revisione complessiva della procedura per il subentro nella titolarità degli alloggi e di quella connessa di ampliamento del nucleo assegnatario al fine di adeguarla alla nuova formulazione dell'art. 27 della Legge regionale 24/01 s.m. e disciplina specifica con il regolamento dei casi di:
- ampliamento di diritto del nucleo per accoglienza nel nucleo di ascendenti e affini in linea ascendente;
  - ampliamento per stabile convivenza anagrafica esclusivamente per i casi di convivenza more uxorio e per convivenza per reciproca assistenza morale e materiale di persone non legate da vincoli di parentela ed affinità nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24 comma 3 della Legge regionale 24/01 e s.m., con previsione di autorizzazione all'ampliamento solo in caso di convivenza continuativa per almeno anni sei e nel rispetto delle norme sullo standard abitativo degli alloggi;
  - ampliamento di diritto del nucleo originario per ricongiunzione di figli e accoglienza di ascendenti ed affini in linea ascendente condizionato al rispetto delle norme sullo standard abitativo degli alloggi ed alle norme statali in materia di idoneità abitativa degli stessi in caso di ricongiunzione per nuclei di cittadini non comunitari;
  - disciplina delle situazioni transitorie per i procedimenti avviati prima dell'emanazione delle modifiche all'art. 27 della Legge regionale 24/01 s.m. e delle norme del regolamento modificato con la presente deliberazione;
- k) aggiornamento della disciplina della coabitazione finalizzata all'assistenza e di quella dell'ospitalità con applicazione della revisione del canone di locazione esclusivamente in caso di coabitazione o di ospitalità di persone diverse da quelle previste dalla disciplina del nucleo ai fini I.S.E.E. dalle norme del D.P.C.M. 159/13;

**Preso atto che :**

- tutti i Quartieri hanno espresso parere positivo;
  
- tutti i Quartieri hanno evidenziato la necessità che il rapporto fra Ente Gestore e cittadini sia improntato alla massima trasparenza e correttezza in un quadro in cui siano chiaramente delineate le responsabilità ed i compiti, nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed economicità.

**Sono valutati positivamente:**

- il maggior dettaglio con cui vengono specificate le situazioni di particolare bisogno sociale e, in particolare, il fatto che accanto al "basso reddito" (considerato sulla base del nuovo ISEE) si prendano in considerazione anche le "situazioni di assenza di redditi" e di "fruizione di ammortizzatori sociali o in condizioni di disoccupazione, in seguito al termine della fruizione di ammortizzatori sociali", con il limite di due anni;

- l'equiparazione alla condizione di sfratto dei "provvedimenti amministrativi" volti al rilascio "di alloggi pubblici dati in concessione amministrativa all'utenza dei servizi sociali per situazioni di emergenza abitativa e progetti di transitorietà abitativa" ed il punteggio aggiuntivo che si prevede di attribuire al "nucleo in carico sociale con progetto di transizione abitativa/emergenza abitativa".

Questo elemento permette, tra le altre cose, di portare a termine i percorsi di aiuto attivati dai Servizi Sociali Territoriali;

- la semplificazione delle procedure di assegnazione dell'alloggio, una volta raggiunta la posizione utile in graduatoria, superando il metodo delle visite sul posto con l'utilizzo delle planimetrie e delle foto. Tale procedura, che consente di diminuire in maniera considerevole i tempi di assegnazione di alloggi già disponibili e le risorse necessarie per farlo, viene peraltro esclusa in caso di situazioni di disabilità per le quali si rendono necessarie sistemazioni alloggiative particolari, che vanno verificate sul posto.

Evidenziano:

- l'importanza di realizzare programmi finalizzati a favorire l'integrazione e l'equilibrio sociale negli immobili ERP, nell'ottica della promozione di mix sociali sostenibili;

- la necessità di svolgere non soltanto efficaci ed accurate verifiche dei redditi e dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi, ma anche effettuare rigorose verifiche periodiche sul mantenimento dei requisiti in capo ai soggetti e/o ai nuclei assegnatari, nonché il rispetto delle regole di convivenza, di buon vicinato e delle norme del regolamento d'uso degli alloggi pubblici;

- l'esigenza di rendere più stringente e rapida la procedura di riacquisizione all'ente dell'immobile oggetto di occupazione abusiva, con l'obiettivo di rimettere in circolazione un bene prezioso, affinché si possa risolvere il problema di altri che stanno aspettando;

- l'esigenza di procedere in tempi brevi anche alla modifica del Regolamento per le modalità d'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in modo da rafforzare i controlli e l'apparato sanzionatorio.

Nello specifico,:

1) Il quartiere **Saragozza** pone l'accento sulla possibilità che il nuovo regolamento dà all'assegnatario di effettuare direttamente lavori in economia per gli interventi di manutenzione ordinaria dell'alloggio, chiedendo la massima attenzione affinché tale azione, di cui si condividono le finalità, non comporti un rallentamento nelle assegnazioni;

2) il quartiere **S. Donato**, chiede di modificare l'art. 5, comma 6 dell'allegato 3, per limitare, nei confronti degli assegnatari colpiti da provvedimenti restrittivi della libertà personale presso strutture detentive, ad un solo anno il periodo di sospensione della decadenza invece dei tre proposti dal testo sottoposto a parere;

chiede, inoltre, di emanare tutte le disposizioni necessarie per rafforzare e migliorare l'efficacia dell'apparato sanzionatorio, riferito alla decadenza per causa di comportamenti illegali, illeciti e comunque irrispettosi delle regole di civile convivenza;

3) il quartiere **S. Stefano** pur esprimendo parere positivo sui cambiamenti introdotti nel regolamento, evidenzia alcune criticità del regolamento e della gestione complessiva dell'ERP:

- la rigidità del regolamento che favorirebbe i diritti acquisiti degli assegnatari ;

- la scomparsa della temporaneità dell'assegnazione ERP;
- ritiene che:
- sarebbe necessaria una maggiore mobilità in uscita degli assegnatari ERP ,
  - sarebbe utile una mappatura degli occupanti gli alloggi per verificare il mantenimento dei requisiti di permanenza e una maggiore attenzione alle situazioni di sottoutilizzo degli appartamenti ;
  - si potrebbe prevedere un aumento progressivo del canone o la possibilità di acquisto a prezzo di mercato;
  - sarebbe necessaria una maggiore attenzione agli aspetti manutentivi ed ai controlli in fase di assegnazione ;

4) il quartiere **Reno** evidenzia alcuni aspetti problematici nella gestione dell'ERP, per i quali si chiede all'Amministrazione Comunale di farsi promotrice nei confronti della Regione Emilia Romagna, affinché possano essere affrontati i seguenti temi, per una ridefinizione a livello normativo:

- Standard abitativi. - Riguardo a questo punto la normativa prevede uno standard, nel caso di un'assegnazione a due persone, che nella maggior parte delle situazioni ha una unica stanza da letto. In sostanza il legislatore ha immaginato due persone come coppia di marito e moglie. Nella realtà dei fatti ci si trova sempre più di fronte a nuclei monogenitoriali (madre-figlio/a, padre-figlio/a), che avrebbero la necessità di avere spazi vitali distinti a partire dalla disponibilità di due camere da letto a garanzia e tutela di autonomia e privacy, soprattutto nelle fasi che conducono i figli dall'infanzia alla fase adulta, passando per le criticità derivanti dall'adolescenza. La situazione

diviene ancora più critica quando all'interno di questi nuclei sono presenti disabilità di vario titolo;

- la necessità di ripristinare il cosiddetto ISE estratto. Si tratta sostanzialmente di riconoscere la possibilità a due giovani che intendono uscire dal proprio nucleo originario, di formare un nuovo nucleo, conteggiando i loro redditi e non la somma delle ISE delle famiglie di origine. In questo modo si favorirebbero le giovani coppie e, soprattutto, si potrebbero ridurre quelle situazioni di sovraffollamento che si creano in alcune situazioni in cui i figli si trovano nell'impossibilità di uscire dai nuclei originari.

Ovviamente lo strumento dell'ISE estratto è da considerarsi applicabile esclusivamente nei casi di specie relativi al Regolamento per l'accesso all'ERP e non per i regolamenti di accesso agli altri servizi dell'Amministrazione Comunale;

Chiede inoltre di meglio definire il concetto di "nucleo monogenitoriale".

La Giunta prende atto della valutazione positiva di tutti i quartieri e, nello specifico, ritiene:

- di accettare la proposta del Quartiere S.Donato per quanto riguarda la modifica dell'art. 5, comma 6 dell'allegato 3, per limitare, nei confronti degli assegnatari colpiti da provvedimenti restrittivi della libertà personale presso strutture detentive, ad un solo anno il periodo di sospensione della decadenza invece dei tre proposti dal testo sottoposto a parere;
  - per quanto riguarda la richiesta di rafforzare l'apparato sanzionatorio, in particolare per quanto riguarda comportamenti illegali e illeciti, si rimanda all'approvazione del regolamento d'uso.
- Per quanto riguarda le richieste del Quartiere Saragozza, si concorda sulla necessità di monitorare l'attuazione dei lavori in economia riferiti ai ripristini; si

evidenzia comunque che tali lavori potranno essere svolti dopo l'assegnazione e quindi non devono influire sui tempi di gestione della graduatoria .

- Per quanto evidenziato dal Quartiere S.Stefano, si concorda sulla necessità di realizzare maggiore attenzione agli aspetti manutentivi, attività che l'Amministrazione sta realizzando attraverso progetti specifici di riqualificazione energetica (RIGENERA) o attraverso un piano di riqualificazione degli immobili ERP che sarà finanziato entro l'anno.

Per quanto riguarda la temporaneità della presenza all'interno dell'ERP, si ricorda che i limiti di permanenza sono definiti dalla normativa regionale e che il comune di Bologna si è fatto parte attiva nel richiedere un abbassamento di tali limiti, proprio per favorire una maggiore mobilità in uscita .

Inoltre, in riferimento alla possibilità di aumentare i canoni o adottare procedure di vendita degli alloggi, si ritiene opportuno sottolineare che si tratta di azioni regolamentate a livello nazionale e regionale, regole a cui il Comune si è attenuto per la realizzazione dei vari piani vendita attuati negli ultimi due anni .

- Le considerazioni evidenziate dal Quartiere Reno trovano ampia disponibilità da parte del Comune per un confronto con la Regione, sia per quanto riguarda la definizione degli standard abitativi nel caso di nuclei monogenitoriali, sia per quanto riguarda il tema dell'ISE/ISEE estratto, sottolineando che, per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, si tratta di una specificità nell'ambito delle politiche abitative, che non deve essere generalizzata a tutti gli altri servizi erogati dall'Amministrazione comunale.

Sul tema della maggiore definizione del nucleo monogenitoriale si concorda sulla necessità di tenere monitorata la situazione, a fronte della estrema varietà delle situazioni concrete e di valutare eventuali variazioni sulla base dell'esperienza reale.

**Dato atto** che le modifiche di cui sopra sono riportate negli allegati alla presente deliberazione, quali parti integranti;

**Ritenuto**, pertanto, necessario provvedere alla sostituzione del vigente Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, con quello del "Regolamento ERP consolidato" e relativi allegati nn. 1, 2, 3 , riportati in atti alla presente deliberazione, nel quadro complessivo delle politiche abitative del Comune di Bologna, secondo gli indirizzi politici del presente mandato amministrativo;

**Dato infine atto** che:

- a) lo schema di Regolamento sopracitato è stato predisposto acquisendo le osservazioni delle Organizzazioni sindacali confederali, di categoria e delle Organizzazioni sindacali degli inquilini nonché di Acer Bologna ;
- b) che, in applicazione degli articoli 10 e 11 del vigente Regolamento sul Decentramento, sul provvedimento in oggetto sono stati richiesti ed acquisiti pareri dei Consigli di Quartiere cittadini;
- c) la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**Visto** l'art. 42 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

**Preso atto**, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Politiche abitative e della dichiarazione del Responsabile dell'Area Risorse finanziarie che il parere in ordine alla regolarità contabile non é dovuto ;

**Su proposta** del Settore Politiche abitative, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

**Sentite** le Commissioni consiliari competenti;  
**DELIBERA**

**1) DI APPROVARE** le modifiche al vigente Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, secondo quanto riportato negli allegati alla presente deliberazione quali parti integranti, per i fini e secondo quanto in premessa specificato;

**2) DI SOSTITUIRE** il testo del vigente Regolamento con quello integrato e modificato che risulta nel "Regolamento ERP consolidato" e relativi allegati nn. 1, 2, 3, tutti riportati in atti alla presente deliberazione ,

**3) DI DARE ATTO CHE** il testo integrato e modificato, di cui al punto precedente, entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione della presente deliberazione;

**4) DI DARE ATTO INOLTRE** che il Direttore del Settore Politiche abitative provvederà ai successivi adempimenti di competenza;

**5) DI TRASMETTERE** la presente deliberazione all'Ente Gestore Acer Bologna, alle Organizzazioni sindacali confederali, di categoria e delle Organizzazioni sindacali degli inquilini.

Il Direttore del Settore  
Davide Minguzzi



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



**Documenti allegati (parte integrante):**





Regolamento ERP modificato.pdf



ALLEGATO 1 modificato.pdf



ALLEGATO 2 modificato.pdf



ALLEGATO 3 modificato.pdf

### Documenti in atti :



Regolamento ERP consolidato.pdf



ALLEGATO 1 consolidato.pdf



ALLEGATO 2 consolidato.pdf



ALLEGATO 3 consolidato.pdf