

Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4

## Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici

*(BURL n. 32, suppl. del 08 Agosto 2017)*

urn:nir:regione.lombardia:regolamento:2017-08-04;4

### TITOLO I

#### OGGETTO DEL REGOLAMENTO

##### Art. 1

###### *(Oggetto)*

1. Il presente regolamento disciplina la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi), ed i criteri generali per l'accesso e la permanenza nei servizi abitativi pubblici, in attuazione dell'articolo 23, commi 3 e 9, della medesima l.r. 16/2016.

### TITOLO II

#### PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

##### Art. 2

###### *(Ambito territoriale e strumenti della programmazione)*

1. La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è la modalità attraverso la quale si realizza il sistema regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 1 della l.r. 16/2016. L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del piano di zona di cui all'articolo 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale).
2. Gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni sono:
  - a) il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
  - b) il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

##### Art. 3

###### *(Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali)*

1. Il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento. A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all'ambito e, in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.
2. Il Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:
  - a) definisce il quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'ambito territoriale di riferimento, attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà

e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;

b) definisce il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socio-economico e demografico della popolazione anche attraverso l'analisi delle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi, delle criticità, delle potenzialità del territorio e delle opportunità che si intendono sviluppare;

c) determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;

d) definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio, e quantifica le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento, considerando il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione;

e) individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, nel rispetto degli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative definiti dal piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della l.r. 16/2016, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della medesima l.r. 16/2016;

f) definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016;

g) definisce le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della l.r. 16/2016.

**3.** Al fine della predisposizione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, l'assemblea dei sindaci designa un ente capofila individuato tra i Comuni dell'ambito territoriale di riferimento. Il piano triennale è approvato, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente, dalla suddetta assemblea dei sindaci entro il 31 dicembre. Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della l.r. 16/2016, per la città di Milano il piano triennale è approvato dal Comune di Milano.

**4.** Entro quindici giorni dall'approvazione il piano triennale è trasmesso alla Regione e pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento nonché degli enti proprietari.

#### **Art. 4**

##### ***(Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali)***

**1.** Il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del piano triennale di cui all'articolo 3.

**2.** Al fine di predisporre il piano annuale, il Comune capofila di cui all'articolo 3, comma 3, avvia, entro il 31 ottobre di ciascun anno, la ricognizione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si prevede di assegnare nel corso dell'anno solare successivo. La ricognizione è effettuata attraverso la piattaforma informatica regionale che costituisce lo strumento per la gestione delle procedure di assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.

**3.** Il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:

a) definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio;

b) individua le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, con particolare riferimento:

1) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari;

2) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici non assegnabili per carenza di manutenzione di cui all'articolo 10;

- 3) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, attuativi del piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della l.r. 16/2016;
  - 4) alle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali;
  - c) stabilisce, per ciascun Comune, l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20 per cento per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza delle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, ultimo periodo, della l.r. 16/2016;
  - d) determina, per ciascun Comune, la quota percentuale spettante, in sede di assegnazione, a ciascuna delle categorie di cui all'articolo 14 nonché alle eventuali ulteriori categorie di particolare rilevanza sociale, individuate in base ad un'adeguata motivazione;
  - e) determina le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016;
  - f) definisce le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione previste dalle disposizioni del Titolo V della l.r. 16/2016;
  - g) quantifica le unità abitative assegnate nell'anno precedente.
4. Il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è approvato dall'assemblea dei sindaci, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente, entro il 31 dicembre di ciascun anno. Per la città di Milano il piano annuale è approvato dal Comune di Milano.
  5. Entro quindici giorni dall'approvazione il piano annuale è trasmesso alla Regione e pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento nonché degli enti proprietari.
  6. A seguito della trasmissione di cui al comma 5, e al fine di garantire il massimo soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario, la Giunta regionale monitora il pieno utilizzo da parte degli enti proprietari delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici, adottando le misure idonee a consentire il conseguimento di tale finalità.

## **Art. 5**

### ***(Obblighi informativi e di pubblicità a carico degli enti proprietari e gestori)***

1. Per consentire l'approvazione, nei termini previsti dagli articoli 3 e 4, del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e del piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, le aziende lombarde per l'edilizia residenziale pubblica (di seguito ALER) territorialmente competenti e gli operatori accreditati di cui all'articolo 4 della l.r. 16/2016 comunicano ai Comuni di riferimento, entro il 31 ottobre di ciascun anno, le unità abitative prevedibilmente disponibili nel triennio, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 6, comma 2, della l.r. 16/2016. Tali comunicazioni costituiscono obbligo informativo per le ALER e gli operatori accreditati e la loro inosservanza comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal citato articolo 6, comma 2, della l.r. 16/2016.
2. Gli enti proprietari procedono all'inserimento delle rispettive unità abitative nel sistema regionale dei servizi abitativi pubblici e sociali attraverso la registrazione delle medesime unità nell'anagrafe regionale del patrimonio, che costituisce una componente funzionale della piattaforma informatica regionale. Ai sensi dell'articolo 5, comma 5, della l.r. 16/2016, la registrazione nell'anagrafe regionale del patrimonio costituisce debito informativo nei confronti della Regione, il cui adempimento è condizione necessaria per l'ammissione degli enti proprietari ai contributi regionali.
3. Gli enti proprietari hanno l'obbligo di pubblicare sulla piattaforma informatica regionale le unità abitative immediatamente assegnabili, quelle che si rendono assegnabili nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'avviso e la scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione, ai sensi dell'articolo 23 comma 9, lettera c), della l.r. 16/2016 e quelle non immediatamente assegnabili per carenza di manutenzione.

## **TITOLO III**

**Capo I**

*Requisiti di accesso e avviso pubblico*

**Art. 6**

***(Definizione del nucleo familiare)***

1. Ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della l.r. 16/2016, il nucleo familiare avente diritto ai servizi abitativi pubblici è costituito da una sola persona, anche genitore separato o divorziato, ovvero dalle persone di seguito elencate:
  - a) coniugi non legalmente separati;
  - b) soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 20 maggio 2016, n.76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);
  - c) conviventi di fatto, ai sensi dell'articolo 1, comma 36, della legge 76/2016, anagraficamente conviventi da almeno due anni alla data di presentazione della domanda;
  - d) figli anagraficamente conviventi con il nucleo richiedente, o figli non anagraficamente conviventi di genitori separati o divorziati destinatari di provvedimenti dell'autorità giudiziaria che prevedono tempi paritetici di cura e frequentazione degli stessi e il rilascio della casa familiare;
  - e) persone legate da vincoli di parentela fino al terzo grado o di affinità fino al secondo grado, anagraficamente conviventi da almeno un anno alla data di presentazione della domanda.
2. Ai soli fini del calcolo dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), il nucleo familiare di riferimento è quello indicato all'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 "Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)".
3. Per il cittadino di Paese non appartenente all'Unione europea sono considerati componenti del nucleo familiare i familiari regolarmente soggiornanti in Italia alla data di presentazione della domanda di assegnazione. Resta fermo il rispetto del requisito temporale di cui alla lettera e) del comma 1.
4. Agli avvisi pubblici di cui all'articolo 8 sono ammessi a partecipare anche i nuclei familiari di nuova formazione. In tal caso, il nucleo familiare di nuova formazione deve essersi già costituito con atto di matrimonio o unione civile da non più di due anni o deve costituirsi, con le stesse modalità, prima della consegna dell'unità abitativa.
5. I termini di cui alle lettere c) ed e) del comma 1 non si applicano nei casi di soggetti affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria e di ultrasessantacinquenni o invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o superiore al 66 per cento, riconosciuta ai sensi della normativa vigente, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto.

**Art. 7**

***(Requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici)***

1. I beneficiari dei servizi abitativi pubblici devono avere i seguenti requisiti:
  - a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea ovvero condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), ovvero di stranieri che, in base alla normativa statale, beneficiano di un trattamento uguale a quello

riservato ai cittadini italiani ai fini dell'accesso ai servizi abitativi pubblici comunque denominati;

b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa nella regione Lombardia per almeno cinque anni nel periodo immediatamente precedente la data di presentazione della domanda;

c) indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento, non superiore ad euro 16.000 e valori patrimoniali, mobiliari ed immobiliari, del medesimo nucleo familiare determinati come di seguito indicato:

1) per i nuclei familiari composti da un solo componente la soglia patrimoniale è determinata nel valore di euro 22.000,00;

2) per i nuclei familiari con due o più componenti, la soglia patrimoniale è determinata nel valore di euro 16.000,00 + (euro 5.000,00 x il Parametro della Scala di Equivalenza [PSE]).

Prospetto esemplificativo:

Numero componenti solo maggiorenni	Valore PSE	Soglia patrimoniale (valore in euro)
1 persona	1	22.000,00
2 persone	1,57	23.850,00
3 persone	2,04	26.200,00
4 persone	2,46	28.300,00
5 persone	2,85	30.250,00
6 persone	3,2	32.000,00

d) assenza di titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, ubicati nel territorio italiano o all'estero. I cittadini di stati non appartenenti all'Unione Europea devono possedere in sede di verifica dei requisiti di accesso, la documentazione di cui all'articolo 3, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), che attesti che tutti i componenti del nucleo familiare non possiedono alloggi adeguati nel Paese di provenienza. E' da considerarsi adeguato l'alloggio con una superficie convenzionale complessiva, data dalla superficie utile più il 20 per cento per aree accessorie e servizi, corrispondente alle seguenti misure:

Superficie convenzionale in mq			
Superficie utile	Superficie accessoria	Superficie totale	Componenti nucleo familiare
45	9	54	1 - 2
60	12	72	3 - 4
75	15	90	5 - 6
95	19	114	7 o più

e) assenza di precedenti assegnazioni di alloggi sociali per i quali, nei precedenti cinque anni, è stata dichiarata la decadenza o è stato disposto l'annullamento, con conseguente risoluzione del contratto di locazione;

- f) assenza di dichiarazione di decadenza dall'assegnazione di alloggi di servizi abitativi pubblici per morosità colpevole, in relazione al pagamento del canone di locazione ovvero al rimborso delle spese. Trascorsi cinque anni dalla dichiarazione di decadenza, la domanda è ammissibile a condizione che il debito sia stato estinto;
  - g) assenza di eventi di occupazione abusiva di alloggio o di unità immobiliare ad uso non residenziale o di spazi pubblici e/o privati negli ultimi cinque anni. Trascorsi cinque anni dalla cessazione dell'occupazione abusiva la domanda è ammissibile a condizione che l'eventuale debito derivante dai danneggiamenti prodotti durante il periodo di occupazione o nelle fasi di sgombero sia stato estinto;
  - h) non aver ceduto, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio precedentemente assegnato o sue pertinenze in locazione;
  - i) assenza di precedente assegnazione, in proprietà immediata o futura, di alloggio realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia perito senza dare luogo al risarcimento del danno;
  - j) possesso dell'attestazione dei servizi sociali di cui all'articolo 13, unicamente per i nuclei familiari in condizioni di indigenza.
- 2.** I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quanto previsto dalle lettere d), e), f), g), h) ed i), del medesimo comma 1, anche dagli altri componenti il nucleo familiare del richiedente, alla data di presentazione della domanda, nonché al momento dell'assegnazione. I suddetti requisiti devono permanere in costanza di rapporto, fatto salvo quanto stabilito, ai fini della permanenza, in ordine al limite ISEE e ai limiti dei valori patrimoniali mobiliari ed immobiliari.
- 3.** Ai sensi dell'articolo 22, comma 4, della l.r. 16/2016, ai fini del rispetto del requisito di cui alla lettera d), del comma 1, nel caso di coniugi legalmente separati o divorziati in condizioni di disagio economico che, a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria, sono obbligati al versamento dell'assegno di mantenimento dei figli e non sono assegnatari o comunque non hanno la disponibilità della casa coniugale in cui risiedono i figli, anche se di proprietà dei medesimi coniugi o ex coniugi, non viene considerato il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento relativo alla casa coniugale in cui risiedono i figli.
- 4.** Nel caso di nuclei familiari di nuova formazione, di cui all'articolo 6, comma 4, non ancora costituitisi, è necessario che siano indicati gli ISEE, in corso di validità, delle famiglie di provenienza di ciascuno dei componenti la famiglia di nuova formazione, nel rispetto di quanto previsto dal comma 1, lettera c), punti 1 e 2. Ai fini della valutazione del disagio economico è considerato l'ISEE con il valore minore.
- 5.** Ai sensi dell'articolo 22, comma 4 bis, della l.r. 16/2016, nel caso di nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia", di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d), i requisiti di cui alle lettere b), c), d), del comma 1, non vengono considerati in sede di presentazione della domanda, di verifica dei requisiti all'atto dell'assegnazione e in costanza di rapporto.

## **Art. 8**

### **(Avviso pubblico)**

- 1.** In attuazione di quanto previsto dal piano triennale di cui all'articolo 3 e dal piano annuale di cui all'articolo 4, il Comune capofila emana, almeno due volte all'anno, un avviso pubblico, riferito all'ambito territoriale dei suddetti piani, per l'assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici. Per la città di Milano l'avviso è emanato dal Comune di Milano.
- 2.** Il primo avviso di ogni anno è emanato e pubblicato entro il 28 febbraio. Il termine per la presentazione delle domande di assegnazione, stabilito nell'avviso pubblico, non può essere inferiore a trenta giorni. Fermo restando l'obbligo di emanare almeno due avvisi pubblici all'anno, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della l.r. 16/2016, possono essere emanati ulteriori avvisi in ragione delle unità abitative che si rendono disponibili nel corso del medesimo anno.

- 3.** Concorrono a formare l'offerta abitativa pubblica assegnabile a seguito dell'avviso di cui al presente articolo, le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici immediatamente assegnabili, quelle che si rendono assegnabili nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'avviso e la scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione, ai sensi dell'articolo 23 comma 9, lettera c), della l.r. 16/2016, e quelle non immediatamente assegnabili per carenze manutentive di cui all'articolo 10.
- 4.** Le unità abitative di cui al comma 3 sono pubblicate sulla piattaforma informatica regionale entro le ventiquattro ore precedenti il termine iniziale per la presentazione delle domande. L'avviso pubblico, emanato sulla base dello schema tipo di cui all'allegato 2, definisce le condizioni, le modalità e i termini per la presentazione, da parte dei nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 7, delle domande di assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.
- 5.** Nell'avviso pubblico sono indicati:
- a) la definizione del nucleo familiare ai sensi dell'articolo 6;
  - b) i requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici di cui all'articolo 7;
  - c) le modalità di presentazione della domanda di assegnazione attraverso la piattaforma informatica regionale;
  - d) i servizi di supporto per la presentazione della domanda, forniti dagli enti proprietari e dagli enti gestori ai sensi dell'articolo 23, comma 4, della l.r. 16/2016;
  - e) i criteri di valutazione della domanda e di assegnazione delle unità abitative;
  - f) i termini, iniziale e finale, per la presentazione della domanda di assegnazione;
  - g) le modalità e i termini per la presentazione della richiesta di rettifica del punteggio ai sensi dell'articolo 12, comma 7;
  - h) le modalità e i termini per la stipulazione del contratto di locazione;
  - i) il responsabile del procedimento per ogni Comune ed ALER interessati dall'avviso pubblico.
- 6.** L'avviso è pubblicato sui siti istituzionali degli enti proprietari e degli enti gestori ed è trasmesso dal Comune capofila alla Regione per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- 7.** Il periodo che intercorre tra l'emanazione di un avviso pubblico e quello successivo non può essere superiore a sei mesi.

## **Capo II**

### *Domanda di assegnazione e subentro nella domanda*

#### **Art. 9**

##### ***(Domanda di assegnazione)***

- 1.** A seguito dell'emanazione dell'avviso pubblico di cui all'articolo 8, la domanda per l'assegnazione di un'unità abitativa destinata a servizio abitativo pubblico è presentata dal soggetto richiedente, per sé e per il proprio nucleo familiare, esclusivamente in modalità informatica attraverso la piattaforma informatica regionale.
- 2.** La domanda ha per oggetto l'assegnazione di un'unità abitativa adeguata localizzata nel Comune di residenza del richiedente o anche nel Comune in cui il richiedente presta attività lavorativa. Nel caso in cui non siano presenti unità abitative adeguate nel Comune di residenza e nel Comune di svolgimento dell'attività lavorativa, la domanda ha per oggetto l'assegnazione di un'unità abitativa adeguata localizzata in un altro Comune appartenente allo stesso piano di zona del Comune di residenza o del Comune di svolgimento dell'attività lavorativa del richiedente. E' da considerarsi adeguata l'unità abitativa con una superficie utile residenziale in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare come nella tabella di seguito riportata:

	superficie utile rsidenziale
--	------------------------------

numero componenti	valori minimi mq	valori massimi (mq)
1	28	46
2	38	55
3	48	65
4	58	80
5	68	93
6	78	Nella superficie massima disponibile

Dalle superficie di cui sopra sono escluse le superficie dei balconi, terrazze, cantini e altre aree accessori simili. Per i nuclei familiari composti da 1 sola persona è possibile assegnare un alloggio di superficie inferiore a 28 mq. L'adeguatezza dell'alloggio tiene conto anche della tipologia di disabilità del nucleo familiare richidente

- 3.** Nella domanda possono essere indicate sino ad un massimo di cinque unità abitative, anche appartenenti a diversi enti proprietari, adeguate alla composizione del nucleo familiare del richiedente. In caso di indicazione di due o più unità abitative, deve essere indicato anche il relativo ordine di preferenza.
- 4.** Le unità abitative assegnabili sono pubblicate nella piattaforma informatica regionale con l'indicazione, per ciascuna di esse, dei seguenti elementi:
- ente proprietario;
  - zona, frazione o municipio;
  - superficie utile residenziale;
  - numero dei vani e fotografie dell'unità abitativa e, ove possibile, dello stabile; e) piano;
  - presenza di ascensore;
  - presenza di barriere architettoniche;
  - tipologia di riscaldamento;
  - stima delle spese per i servizi;
  - numero di domande presentate.
- 5.** Per accedere al modulo di presentazione della domanda è necessario che il richiedente abbia provveduto alla registrazione, nella piattaforma informatica regionale, dei dati anagrafici propri e dei componenti il relativo nucleo familiare. Terminata la procedura di registrazione, il richiedente prende visione, attraverso la piattaforma informatica regionale, delle unità abitative disponibili adeguate alle caratteristiche del proprio nucleo familiare.
- 6.** Il richiedente procede alla compilazione della domanda, indicando il recapito principale al quale l'ente proprietario è tenuto ad inoltrare tutte le comunicazioni riguardanti la procedura di assegnazione dell'unità abitativa.
- 7.** La piattaforma informatica regionale segnala al richiedente che l'inserimento dei dati richiesti dall'avviso pubblico è avvenuto in modo corretto e completo. In tal caso, la domanda si considera perfezionata e può essere informaticamente trasmessa all'ente proprietario. La trasmissione informatica è effettuata attraverso l'attribuzione di un protocollo elettronico che viene rilasciato al richiedente insieme alla copia della domanda trasmessa con l'indicazione del punteggio conseguito, dell'ordine di preferenza delle unità abitative e della categoria sociale di appartenenza. Il protocollo elettronico fa fede della data e dell'ora dell'avvenuta trasmissione.



8. Ai sensi dell'articolo 23, comma 4, della l.r. 16/2016, i Comuni, le ALER e gli enti gestori supportano il richiedente nella presentazione della domanda attraverso un apposito servizio, ferma restando la responsabilità del medesimo richiedente in ordine alle dichiarazioni dallo stesso rese. Il servizio di supporto è costituito da postazioni telematiche e da personale dedicato che informa e assiste il richiedente nella compilazione e nella trasmissione informatica della domanda.
9. Per assistere il richiedente nella compilazione e nella trasmissione della domanda i Comuni, le ALER e gli enti gestori possono avvalersi, tramite apposite convenzioni, della collaborazione dei centri autorizzati di assistenza fiscale (CAAF) e di altri soggetti senza fini di lucro, quali le associazioni sindacali dei conduttori.
10. Lo schema del modulo per la presentazione della domanda e le dichiarazioni sostitutive, in ottemperanza alle disposizioni statali in materia di dichiarazioni per prestazioni sociali, sono predisposti e informatizzati nella piattaforma informatica regionale a cura della Giunta regionale.
11. La domanda di assegnazione è inammissibile nei casi di cui all'articolo 26, comma 8, della l.r. 16/2016.

#### **Art. 10**

##### ***(Domanda di assegnazione di unità abitative nello stato di fatto)***

1. Ai sensi dell'articolo 23, comma 11, della l.r. 16/2016, i Comuni e le ALER pubblicano nella piattaforma informatica regionale, nella misura massima del 30 per cento delle unità abitative effettivamente disponibili in ciascun avviso pubblico, le unità abitative non assegnabili per carenza di manutenzione. In base all'articolo 43, comma 8, della l.r. 16/2016, per ALER Milano il suddetto limite del 30 per cento è esteso al 50 per cento per un periodo pari a diciotto mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Per ciascuna delle unità abitative pubblicate ai sensi del comma 1 sono indicati, oltre alle informazioni di cui al comma 5, gli interventi di ristrutturazione necessari per l'assegnazione dell'unità abitativa ai sensi della normativa vigente, nonché i costi stimati per la loro realizzazione.
3. L'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario per i lavori di ristrutturazione non può essere superiore ad euro 8.000,00, IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione, entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità, secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al comma 4.
4. Le suddette informazioni sono obbligatorie ai fini della pubblicazione dell'unità abitativa nell'apposita sezione della piattaforma informatica regionale. La sottoscrizione del contratto di locazione è preceduta dalla stipula di una convenzione tra l'ente proprietario e l'assegnatario, dalla realizzazione degli interventi concordati e dalla verifica sulla completa e regolare esecuzione degli stessi.
5. Nella convenzione di cui al comma 4 sono indicati:
  - a) l'elenco degli interventi da realizzare;
  - b) le condizioni e i tempi entro i quali devono essere eseguiti i lavori prima della stipula del contratto di locazione;
  - c) le modalità di verifica degli interventi da parte degli enti proprietari;
  - d) le modalità di rendicontazione delle spese sostenute;
  - e) il numero di mensilità di scomputo dal canone di locazione delle spese sostenute dall'assegnatario, nel rispetto del limite massimo di cui al comma 3.

#### **Art. 11**

##### ***(Subentro nella domanda)***

1. Se dopo la presentazione della domanda di assegnazione si verifica il decesso del richiedente, subentrano nella domanda i componenti del nucleo familiare indicati nella medesima domanda, secondo il seguente ordine:

- a) coniuge; parte di unione civile ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 76/2016; convivente di fatto, ai sensi dell'articolo 1, comma 36, della legge 76/2016, anagraficamente convivente da almeno due anni alla data di presentazione della domanda;
- b) figli maggiorenni anagraficamente conviventi con il nucleo richiedente;
- c) parenti fino al terzo grado, anagraficamente conviventi da almeno un anno alla data di presentazione della domanda;
- d) affini fino al secondo grado, anagraficamente conviventi da almeno un anno alla data di presentazione della domanda.

### **Capo III**

#### *Formazione delle graduatorie, assegnazione e stipula del contratto di locazione*

### **Art. 12**

#### ***(Formazione delle graduatorie)***

1. La piattaforma informatica regionale attribuisce a ciascuna delle domande presentate un indicatore della situazione di bisogno abitativo (ISBAR) ai fini della formazione di graduatorie distinte per singola unità abitativa.
2. La determinazione del punteggio complessivo dell'indicatore della situazione di bisogno abitativo è effettuata sulla base dei valori attribuiti alle condizioni familiari, abitative ed economiche nonché alla durata del periodo di residenza, nella regione e nel comune dove è localizzata l'unità abitativa da assegnare, secondo quanto previsto nell'Allegato 1. Tali specifici valori sono sommati nel rispetto dei criteri di compatibilità, tra le diverse condizioni delle situazioni di disagio, indicati nel citato Allegato 1.
3. Le graduatorie sono formate ordinando, secondo il valore decrescente dell'indicatore della situazione di bisogno abitativo, prioritariamente le domande dei nuclei familiari in condizione di indigenza di cui all'articolo 13 e, successivamente, quelle dei nuclei familiari diversificati per categoria sociale, nell'ordine previsto dall'articolo 14, comma 3. Nel caso di domande relative alla medesima unità abitativa con pari punteggio dell'indicatore della situazione del bisogno abitativo, la posizione in graduatoria, nel rispetto di quanto indicato al presente comma, è determinata in base ai seguenti criteri, in ordine di priorità:
  - a) maggiore durata del periodo di residenza sul territorio comunale dove è collocata l'unità abitativa;
  - b) maggiore durata del periodo di residenza sul territorio regionale;
  - c) punteggio della condizione di disagio familiare più elevato;
  - d) punteggio della condizione di disagio abitativo più elevato;
  - e) punteggio della condizione di disagio economico più elevato.
4. Nel caso in cui il nucleo familiare presenti la domanda, per più di un'unità abitativa, anche di proprietari differenti, la piattaforma informatica regionale, ai fini della formazione delle graduatorie, considera per ogni nucleo familiare richiedente unicamente la domanda riferita all'unità abitativa con la posizione migliore all'interno della rispettiva categoria di appartenenza di cui agli articoli 13 e 14. In caso di parità di posizione di una stessa domanda relativamente a più di un'unità abitativa, anche di proprietari differenti, la piattaforma informatica regionale, ai fini della formazione delle graduatorie, considera unicamente la domanda riferita all'unità abitativa in funzione dell'ordine di preferenza espresso dal nucleo familiare richiedente, ai sensi dell'articolo 9 comma 3. Nel caso il nucleo familiare presenti la domanda per più unità abitative, anche di proprietari differenti, localizzate nei due distinti ambiti di residenza e lavoro, la piattaforma informatica regionale, ai fini della formazione della graduatoria, considera le domande distinte per ciascun ambito di riferimento. Per ciascuna delle due domande si procede come indicato al primo e al secondo periodo.

5. Entro cinque giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, i Comuni e le ALER approvano, con specifico provvedimento, la graduatoria provvisoria per ciascuna delle unità abitative di rispettiva proprietà.
6. Le graduatorie provvisorie sono pubblicate immediatamente nella piattaforma informatica regionale, all'albo pretorio del Comune, per le unità abitative di proprietà comunale, e nei siti istituzionali degli enti proprietari. In ciascuna delle graduatorie pubblicate è indicato il punteggio conseguito dal nucleo familiare, la condizione di indigenza di cui all'articolo 13 o l'appartenenza alle categorie di cui all'articolo 14.
7. Avverso le graduatorie provvisorie il richiedente può, entro quindici giorni dalla loro pubblicazione all'albo pretorio del Comune o sui siti istituzionali delle ALER, presentare all'ente proprietario la richiesta di rettifica del punteggio per il riconoscimento dell'invalidità civile che sia stata conseguita all'esito di un procedimento avviato prima della scadenza del termine di presentazione della domanda di assegnazione.
8. L'ente proprietario decide sull'istanza di rettifica del punteggio mediante provvedimento espresso, entro quindici giorni dalla relativa presentazione. Decorso tale termine, in mancanza di un provvedimento espresso dell'ente proprietario, l'istanza si intende accolta e le graduatorie provvisorie diventano definitive. In assenza di presentazione di istanze di rettifica del punteggio, le graduatorie provvisorie diventano definitive decorsi quindici giorni dalla data della loro pubblicazione.
9. Le graduatorie definitive sono pubblicate nei successivi cinque giorni nella piattaforma informatica regionale, all'albo pretorio del Comune, per le unità abitative di proprietà comunale, e nei siti istituzionali degli enti proprietari.

### **Art. 13**

#### ***(Nuclei familiari in condizioni di indigenza)***

1. Ai fini del presente regolamento sono considerati nuclei familiari in condizioni di indigenza i nuclei che presentano una condizione economica pari o inferiore a 3.000 euro ISEE e per i quali i servizi sociali del Comune di residenza, a seguito di valutazione delle condizioni personali, familiari e lavorative, attestano che l'insieme delle predette condizioni sono tali da non consentire di soddisfare autonomamente i bisogni primari del nucleo stesso.
2. L'attestazione delle condizioni di indigenza costituisce presa in carico ai sensi dell'articolo 23, comma 3, della l.r. 16/2016 ed è condizione necessaria per presentare la domanda di assegnazione.
3. Le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza sono disposte nella misura del 20 per cento delle unità abitative disponibili nell'anno solare. I Comuni possono superare la suddetta soglia con riguardo al patrimonio di proprietà comunale, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio.
4. Nel caso di assegnazione dell'unità abitativa, i servizi sociali comunali definiscono, insieme al nucleo familiare assegnatario, un progetto individuale finalizzato al recupero dell'autonomia economica e sociale, che preveda un percorso di supporto ed accompagnamento del nucleo indigente per il periodo di erogazione del contributo regionale di solidarietà di cui all'articolo 25, comma 2, della l.r. 16/2016 e comunque fino a quando il nucleo familiare non abbia acquisito sufficiente autonomia economica e sociale.

### **Art. 14**

#### ***(Categorie diversificate per l'integrazione sociale)***

1. Secondo quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, della l.r. 16/2016, al fine di assicurare l'integrazione sociale nell'assegnazione delle unità abitative, sono previste le seguenti categorie diversificate di nuclei familiari:

- a) Anziani: nuclei familiari di non più di due componenti o persone singole che, alla data di presentazione della domanda, abbiano compiuto 65 anni, ovvero quando uno dei due componenti, pur non avendo tale età, sia totalmente inabile al lavoro, ai sensi delle lettere a), b), c), del punto 4, delle condizioni familiari di cui all'Allegato 1, o quando uno dei due componenti abbia comunque un'età superiore a 75 anni; tali persone singole o nuclei familiari possono avere minori a carico;
- b) Famiglie di nuova formazione: nuclei familiari da costituirsi prima della consegna dell'alloggio ai sensi dell'articolo 6, comma 4, ovvero costituitisi entro i due anni precedenti la data di presentazione della domanda; in tali nuclei possono essere presenti figli minorenni o minori affidati;
- c) Nuclei monoparentali: nuclei familiari di un componente, con un eventuale minore o più a carico;
- d) Forze di Polizia: nuclei familiari in cui siano presenti uno o più soggetti appartenenti alle forze di Polizia, di cui all'articolo 16 della Legge 1 aprile 1981 n. 121 (Nuovo ordinamento dell'Amministrazione della Pubblica Sicurezza);
- e) Disabili: nuclei familiari nei quali uno o più componenti sono affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportano un handicap grave (art. 3, comma 3, legge 5 febbraio 1992, n. 104), ovvero una percentuale di invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari regionali, superiore al 66 per cento;
- f) Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale: da definirsi nel piano annuale di cui all'articolo 4.
- 2.** Nel caso in cui il richiedente, per le proprie caratteristiche, rientri in più di una delle categorie previste al comma 1, l'appartenenza alla categoria è determinata sulla base del punteggio maggiore tra le condizioni familiari dichiarate, con le sole eccezioni dell'appartenenza alla categoria "Forze di Polizia" e "Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale" definita nel piano annuale, che prevalgono in ogni caso.
- 3.** La quota percentuale di ciascuna categoria, che si applica al numero complessivo delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici appartenenti a ciascun proprietario, dedotto il numero delle unità abitative da assegnare ai nuclei familiari in condizioni di indigenza di cui all'articolo 13, comma 3, è la seguente:
- a) Anziani: 30%
- b) Famiglie monoparentali: 20%
- c) Disabili: 15%
- d) Famiglie di nuova formazione: 20%
- e) Appartenenti alle forze di polizia: 10%
- f) Altre categorie di rilevanza sociale: 5%
- 4.** Il numero delle unità abitative derivante dall'applicazione delle percentuali di cui al comma 3 e di cui al comma 3 dell'articolo 13, è arrotondato all'unità superiore se il valore decimale supera lo 0,5.
- 5.** I singoli Comuni, nel piano annuale di cui all'articolo 4, possono incrementare o ridurre fino a 5 punti percentuali i valori stabiliti al comma 3.
- 6.** Il valore percentuale delle categorie di cui al comma 3 permette di assegnare tutti gli alloggi presenti nell'avviso, tenendo conto che, nel caso di saturazione della relativa quota percentuale di ciascuna categoria o nell'eventualità di assenza di domande da parte di nuclei richiedenti rientranti nelle relative categorie, le unità abitative disponibili sono comunque assegnate sulla base dell'indicatore della situazione di bisogno abitativo, indipendentemente dalla categoria sociale di appartenenza.

## **Art. 15**

### **(Assegnazione delle unità abitative)**

- 1.** L'assegnazione della singola unità abitativa è effettuata dagli enti proprietari a partire dalla domanda con il punteggio più elevato nell'ambito della categoria considerata, secondo l'ordine prioritario di cui all'articolo 12, comma 3.

2. Il provvedimento di assegnazione è preceduto dall'accettazione dell'unità abitativa da parte dell'assegnatario, nonché dalla verifica, a cura dell'ente proprietario, della sussistenza dei requisiti e delle condizioni familiari e abitative dichiarati all'atto della domanda e della loro permanenza all'atto dell'assegnazione.
3. Se dall'attività di verifica della domanda risulta la mancanza o la perdita dei requisiti di accesso, l'ente proprietario provvede alla cancellazione del nucleo richiedente dalla graduatoria; se dalla verifica della domanda emerge la necessità di provvedere a una variazione del punteggio, l'ente proprietario provvede all'attribuzione del nuovo punteggio e alla conseguente variazione della posizione in graduatoria del nucleo richiedente.
4. Nel caso di mancata accettazione da parte dell'assegnatario e nei casi di cui al comma 3 l'ente proprietario, senza necessità di ulteriori comunicazioni, valuta, per la medesima categoria sociale, la domanda del nucleo familiare con il punteggio più elevato, anche presente nelle altre graduatorie dei propri alloggi.
5. In caso di accertate dichiarazioni mendaci contenute nella domanda presentata, l'ente proprietario dichiara la decadenza dalla graduatoria del nucleo familiare richiedente, ai sensi dell'articolo 75 del D.P.R. 445/2000, e procede alla segnalazione alle competenti autorità.

#### **Art. 16**

##### ***(Stipula del contratto di locazione)***

1. Effettuata l'assegnazione, l'assegnatario è convocato dall'ente proprietario o dall'ente gestore per la sottoscrizione del contratto di locazione, entro un termine non superiore a trenta giorni, decorrenti dalla data del provvedimento di assegnazione.
2. Se l'assegnatario rifiuta di sottoscrivere il contratto o non si presenta, senza giustificato motivo, entro il termine stabilito nell'atto di convocazione, decade dall'assegnazione. In tal caso, l'ente proprietario procede all'assegnazione secondo le modalità di cui all'articolo 15, comma 4.
3. Il contratto di locazione è sottoscritto dall'assegnatario e dagli altri componenti maggiorenni del nucleo familiare, affinché ciascuno di essi sia responsabile in solido nei confronti dell'ente proprietario o dell'ente gestore. A seguito della sottoscrizione del contratto di locazione, l'ente proprietario o l'ente gestore procede alla consegna dell'unità abitativa.
4. L'unità abitativa deve essere stabilmente occupata dal nucleo assegnatario entro un termine non superiore a trenta giorni dalla data dell'avvenuta consegna. Entro lo stesso termine, il nucleo assegnatario trasferisce la residenza nell'unità abitativa. La mancata occupazione dell'unità abitativa e il mancato trasferimento della residenza entro il termine di cui al primo periodo, senza giustificato motivo, comporta la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione di diritto del contratto di locazione.
5. Gli effetti e la durata del contratto di locazione sono subordinati alla sussistenza dei requisiti per la permanenza nei servizi abitativi pubblici, nonché al mancato verificarsi delle condizioni di decadenza o di annullamento dell'assegnazione.

#### **Capo IV**

##### ***Gestione delle unità abitative***

#### **Art. 17**

##### ***(Ospitalità)***

1. Nelle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici l'ospitalità è ammessa, per un periodo massimo di sei mesi, per persone non facenti parte del nucleo familiare assegnatario, o per un periodo massimo di dodici mesi per gli ascendenti o discendenti di primo grado, a condizione che tali persone non eleggano la propria residenza presso l'unità abitativa nella quale sono ospitate.
2. L'ospitalità è autorizzata dall'ente proprietario o dall'ente gestore e non deve determinare sovraffollamento, ai sensi dell'Allegato 1.
3. L'ospitalità non comporta inserimento, ad alcun titolo, della persona ospitata nel nucleo familiare assegnatario e, pertanto, non produce effetti ai fini del cambio dell'alloggio e della determinazione della situazione economica del nucleo medesimo.
4. In caso di accertata violazione delle disposizioni di cui al presente articolo, l'ente proprietario o l'ente gestore diffida l'assegnatario a ripristinare la situazione regolare entro trenta giorni dalla ricezione della diffida. L'inottemperanza alla diffida comporta la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione.

#### **Art. 18**

##### ***(Ampliamento del nucleo familiare)***

1. L'ampliamento del nucleo familiare è ammesso nei soli casi di nascita, matrimonio, unione civile, convivenza di fatto o provvedimento dell'autorità giudiziaria purché non comporti la perdita di uno o più dei requisiti previsti per la permanenza nei servizi abitativi pubblici.
2. Se l'ampliamento comporta la perdita di uno o più dei requisiti previsti per la permanenza, l'ente proprietario dichiara la decadenza dall'assegnazione del nucleo assegnatario.
3. L'ampliamento del nucleo familiare non necessita di specifica autorizzazione ed è comunicato all'ente proprietario o gestore entro trenta giorni dal suo verificarsi.

#### **Art. 19**

##### ***(Coabitazione)***

1. È ammessa la coabitazione di persone legate da vincoli di parentela fino al secondo grado o di affinità fino al primo grado, per assistere l'assegnatario o un componente familiare con disabilità pari o superiore al 66 per cento o con grave handicap o patologia gravemente invalidante accertati dalla competente autorità.
2. È ammessa, altresì, la coabitazione di persone terze rispetto al nucleo familiare assegnatario che prestano regolare attività lavorativa di assistenza a componenti del medesimo nucleo familiare.
3. La coabitazione è comunicata dall'assegnatario all'ente proprietario o gestore, unitamente all'invio di motivata documentazione, entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento.
4. La coabitazione non comporta inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare assegnatario e, pertanto, non produce effetti ai fini del subentro, del cambio dell'alloggio o della determinazione della situazione economica del medesimo nucleo familiare.
5. Il venire meno della necessità di assistenza comporta la cessazione della coabitazione.
6. In caso di accertata violazione delle disposizioni di cui al presente articolo, l'ente proprietario o gestore diffida l'assegnatario a ripristinare la situazione regolare entro trenta giorni dalla ricezione della diffida. L'inottemperanza alla diffida comporta la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione.

## **Art. 20**

### **(Fusione di nuclei assegnatari)**

1. Per fusione di nuclei assegnatari si intende, per distinti e separati nuclei familiari che abbiano ciascuno in essere una regolare assegnazione di una unità abitativa destinata ai servizi abitativi pubblici, localizzata presso lo stesso Comune e di proprietà del medesimo ente, la possibilità di costituirsi consensualmente come un unico nuovo nucleo assegnatario presso uno dei due alloggi rispettivamente assegnato, con l'obbligo di rilasciare contestualmente l'altro alloggio, purché l'alloggio individuato dal nuovo nucleo assegnatario a seguito della fusione sia adeguato, ai sensi dell'articolo 9 comma 2, ad accogliere il nuovo nucleo costituito a seguito della fusione.
2. L'Ente gestore accerta, nei confronti del nuovo nucleo familiare richiedente la fusione, la persistenza dei requisiti per la permanenza nei servizi abitativi pubblici, nonché, per entrambi i nuclei familiari, l'assenza di morosità colpevole in relazione al pagamento del canone di locazione, ovvero al rimborso delle spese per i servizi, per un periodo pari ad almeno dodici mensilità, anche non consecutive, negli ultimi ventiquattro mesi.
3. Purché sia mantenuto il possesso dei requisiti di permanenza nei servizi abitativi pubblici, il diritto al subentro nell'assegnazione è riconosciuto esclusivamente ai componenti il nuovo nucleo familiare costituitosi a seguito di fusione, fatti salvi i casi di cui all'articolo 21 comma 1 lettera b).
4. Ai fini del calcolo del canone di locazione si tiene conto della condizione economica del nuovo nucleo familiare costituito a seguito di fusione.

## **Art. 21**

### **(Subentro nell'assegnazione)**

1. Il diritto al subentro nell'assegnazione può essere esercitato dai seguenti soggetti, purché sia mantenuto il possesso dei requisiti di permanenza nei servizi abitativi pubblici:
  - a) componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione, che abbiano convissuto continuativamente con l'assegnatario fino al momento del suo decesso,
  - b) coloro che, successivamente all'assegnazione, entrano a far parte del nucleo familiare per ampliamento a seguito di nascita, matrimonio, unione civile, provvedimento dell'autorità giudiziaria e convivenza di fatto con l'assegnatario e anche essi continuativamente conviventi fino al momento del decesso.
2. In caso di nullità, di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato definito consensualmente con accordo omologato dal tribunale, con accordo di separazione concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile, con accordo di separazione raggiunto a seguito di negoziazione assistita oppure sia stato attribuito dal giudice. In carenza di pronuncia giudiziale, al richiedente subentra il coniuge se tra i due si sia così convenuto. In carenza di accordo tra i coniugi, subentra il coniuge che risulta abitare stabilmente nell'unità abitativa. In caso di cessazione della convivenza di fatto, è data priorità al convivente affidatario dei figli minori.
3. La disposizione di cui al comma 2 si applica, per quanto compatibile, anche nelle ipotesi di scioglimento dell'unione civile di cui all'articolo 1, commi da 22 a 26, della legge 76/2016.
4. In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare secondo il seguente ordine: coniuge o parte di unione civile superstite, figli legittimi, naturali riconosciuti o adottati, ascendenti, altri discendenti, collaterali fino al terzo grado, affini sino al secondo grado, persone non legate da vincoli di parentela e affinità, presenti all'atto dell'assegnazione e che abbiano convissuto continuativamente con l'assegnatario fino al momento del suo decesso, purché in possesso dei requisiti di permanenza nei servizi abitativi pubblici.

**5.** L'ente proprietario procede all'autorizzazione o al diniego del subentro, previa verifica dei requisiti di permanenza nei servizi abitativi pubblici e delle condizioni di cui al presente articolo. In caso di autorizzazione al subentro, il nuovo assegnatario ha diritto a ottenere la voltura del contratto di locazione da parte dell'ente proprietario o gestore. Il provvedimento di diniego deve essere motivato e deve riportare l'indicazione del termine per il rilascio dell'unità abitativa, che non può essere superiore a sei mesi. Avverso il diniego è ammessa, entro trenta giorni dal ricevimento del diniego stesso, richiesta di riesame all'ente proprietario che si esprime nei successivi trenta giorni. In caso di rigetto della richiesta di riesame, l'ente proprietario fissa il termine per il rilascio dell'unità abitativa, che non può essere superiore a sei mesi.

**6.** In caso di decesso dell'assegnatario, e in mancanza di componenti il nucleo familiare coabitanti, l'ente proprietario provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'unità abitativa e alla messa in custodia dei beni mobili presenti, previa redazione di apposito inventario alla presenza di pubblico ufficiale, dandone comunicazione a eventuali eredi.

## **Art. 22** **(Mobilità)**

**1.** Gli enti proprietari o gestori procedono alla mobilità degli assegnatari delle unità abitative situate nell'ambito territoriale del piano di zona di riferimento, previa individuazione di criteri, condizioni e modalità, nei seguenti casi:

- a) per nuclei familiari nei quali siano presenti uno o più componenti affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino un handicap grave ovvero una percentuale d'invalidità pari o superiore al 66 per cento oppure quando un componente abbia età superiore a 65 anni;
- b) per nuclei familiari in condizioni di sovraffollamento, così come definito ai sensi dell'Allegato 1;
- c) per cambi consensuali, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio residenziale;
- d) per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sicurezza pubblica e degrado ambientale, con assunzione degli oneri derivanti dal trasferimento dell'assegnatario in un'unità abitativa adeguata;
- e) per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio dei servizi abitativi pubblici che determinino la necessità di mobilità dell'assegnatario;
- f) per necessità di avvicinamento al posto di lavoro;
- g) per gravi e documentate necessità del richiedente o del relativo nucleo familiare.

**2.** La presentazione della domanda di mobilità è consentita agli assegnatari purché siano decorsi almeno dodici mesi dalla data del provvedimento di assegnazione o dalla data del provvedimento di autorizzazione di una precedente mobilità, ad eccezione delle situazioni di cui alla lettera g) del comma 1.

**3.** Possono presentare domanda di mobilità, indicando l'eventuale zona di preferenza, gli assegnatari in possesso dei requisiti per la permanenza nell'alloggio, che non si trovino in situazione di morosità colpevole.

**4.** Per favorire la mobilità degli assegnatari, gli enti proprietari o gestori possono stipulare accordi per singoli cambi di alloggi. Sono altresì ammessi cambi consensuali non contrastanti con un efficiente utilizzo degli alloggi.

**5.** Nei casi di cui alla lettera a), e nei casi di mobilità forzata di cui alle lettere d) ed e) del comma 1, l'ente proprietario o gestore assicura che il trasferimento avvenga in un'unità abitativa localizzata preferibilmente all'interno del medesimo Comune o municipio e adeguata alla composizione del nucleo familiare, con la possibilità per l'assegnatario, ove questi ne faccia richiesta, di rientrare nell'unità abitativa alla conclusione degli interventi di cui alla citata lettera d). Limitatamente ai casi di mobilità forzata, le spese per il primo trasloco possono essere sostenute dall'ente proprietario, che può disporre la corresponsione di contributi graduati in funzione della condizione economica per le spese inerenti il trasferimento.



**6.** Avverso il provvedimento che dispone la mobilità forzata può essere presentato ricorso in opposizione entro trenta giorni. L'ente si esprime con decisione motivata entro trenta giorni e il provvedimento ha valore di titolo esecutivo. In caso di inottemperanza da parte dell'assegnatario, questi viene dichiarato decaduto.

### **Art. 23**

#### **(Occupazioni senza titolo)**

- 1.** Ai fini del presente regolamento si intende occupante senza titolo chiunque occupi un alloggio destinato ai servizi abitativi pubblici senza essere legittimato da un provvedimento di assegnazione.
- 2.** Il Comune o l'Aler dispone il rilascio degli alloggi di ERP nei confronti degli occupanti senza titolo. A tal fine diffida preventivamente, con lettera raccomandata, l'occupante a rilasciare l'alloggio entro quindici giorni e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti. Il provvedimento con cui è disposto il rilascio, costituisce titolo esecutivo e non è soggetto a graduazioni o proroghe.
- 3.** In caso di occupazione con violenza o effrazione, il Comune o l'ALER intima immediatamente il rilascio dell'alloggio, dando un termine di quarantotto ore. Tale intimazione costituisce titolo esecutivo e non è soggetta a graduazioni o proroghe. Si provvede al recupero dell'alloggio occupato in via amministrativa ovvero con ricorso all'autorità giudiziaria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 633 del codice penale.

### **TITOLO IV**

#### **ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE, DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

### **Art. 24**

#### **(Annullamento dell'assegnazione)**

- 1.** L'annullamento dell'assegnazione è disposto dal Comune o dall'ALER, con atto notificato e previo esperimento del contraddittorio, nei seguenti casi:
  - a) di contrasto del provvedimento con la normativa vigente all'atto dell'assegnazione;
  - b) di assegnazione sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false, a seguito dell'attività di controllo o di aggiornamento periodico dell'anagrafe dell'utenza da parte degli enti proprietari.
- 2.** Al fine di assicurare il previo esperimento del contraddittorio, l'ente procedente comunica all'assegnatario, mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), l'avvio del procedimento di annullamento, assegnandogli un termine non inferiore a quindici giorni per la presentazione di osservazioni, eventualmente corredate da documenti.
- 3.** Decorso il termine di cui al comma 2, l'ente procedente adotta il provvedimento di annullamento e lo notifica all'assegnatario. In tal caso, del mancato accoglimento delle osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento.
- 4.** Il provvedimento di annullamento dell'assegnazione:
  - a) comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione;
  - b) determina l'obbligo per l'assegnatario di rilascio dell'unità abitativa in un termine non eccedente i sei mesi;
  - c) costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

### **Art. 25**

### **(Decadenza dall'assegnazione)**

**1.** La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune o dall'ALER, previo esperimento del contraddittorio, nei confronti del nucleo familiare assegnatario che:

- a) abbia perduto almeno uno dei requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici di cui all'articolo 7. Limitatamente ai requisiti di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 7 è causa di decadenza il verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:
  - 1) il superamento della soglia economica massima per la permanenza nei servizi abitativi pubblici, corrispondente ad un valore ISEE di euro 30.000;
  - 2) il superamento del triplo della soglia patrimoniale di cui all'articolo 7 comma 1 lett. c) punti 1) e 2);
  - 3) il conseguimento della titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su un alloggio ubicato nella stessa provincia di residenza o a una distanza inferiore a 70 chilometri, adottando ai fini del calcolo della distanza le modalità utilizzate dall'Automobile Club d'Italia considerando il percorso più breve, avente un valore definito ai fini IMU pari o superiore a quello di un alloggio adeguato nel Comune di residenza, categoria catastale A3, classe 1; qualora il Comune in cui è situato l'alloggio sociale in locazione abbia più zone censuarie, si fa riferimento alla zona censuaria con il valore catastale minore per un alloggio dalle caratteristiche sopra specificate;
  - 4) il conseguimento della titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, secondo la tabella di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d), ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 chilometri, adottando ai fini del calcolo della distanza le modalità utilizzate dall'Automobile Club d'Italia, considerando il percorso più breve;
- b) abbia violato le disposizioni di cui al capo IV, titolo III, concernenti l'ospitalità, il subentro, la coabitazione, la fusione e la mobilità;
- c) non abbia utilizzato l'alloggio assegnato per un periodo superiore a sei mesi continuativi, salvo che ciò sia stato motivatamente comunicato all'ente proprietario o gestore;
- d) abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze;
- e) abbia usato o abbia consentito a terzi di utilizzare l'alloggio, le sue pertinenze o le parti comuni per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari, della pubblica sicurezza o della polizia locale;
- f) non abbia ottemperato agli obblighi di cui all'articolo 16;
- g) abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato o sue pertinenze;
- h) abbia contravvenuto, di norma tre volte, alle disposizioni del regolamento dell'ente gestore concernenti l'uso dell'alloggio;
- i) abbia causato gravi danni all'alloggio, alle sue pertinenze o alle parti comuni dell'edificio;
- j) non abbia, a seguito della diffida dell'ente proprietario o gestore, prodotto la documentazione richiesta in sede di aggiornamento dell'anagrafe di cui all'articolo 26 o l'abbia reiteratamente prodotta in forma incompleta, non integrabile d'ufficio.

**2.** Nel caso di nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia", di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d), il mancato rispetto dei requisiti di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), della lettera a), del comma 1, non costituisce motivo di decadenza. La decadenza è invece disposta qualora il soggetto appartenente alla categoria "Forze di Polizia" abbia cessato il servizio nel territorio regionale, ad eccezione dei casi di quiescenza per invalidità o di decesso per causa di servizio, purché sussistano i requisiti di permanenza. Ai nuclei familiari di cui al presente comma si applicano, altresì, le disposizioni in tema di subentro nell'assegnazione di cui all'articolo 21, commi 2 e 3.

**3.** Per quanto disposto all'articolo 22 comma 4 della l.r. 16/2016, nel caso di coniugi legalmente separati o divorziati in condizioni di disagio economico che, a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria, sono obbligati al versamento dell'assegno di mantenimento dei figli e non sono assegnatari o comunque non hanno la disponibilità della casa coniugale in cui risiedono i figli, anche se di proprietà dei medesimi coniugi o ex coniugi, non viene considerato, ai fini della decadenza dall'assegnazione di cui ai punti 3) e 4), della lettera a), del comma 1, il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento relativo alla casa coniugale in cui risiedono i figli.

4. Ai sensi dell'articolo 26, comma 7 bis, della l.r. 16/2016, la decadenza è, altresì, disposta nei casi in cui i Comuni e le ALER accertino la morosità colpevole dell'assegnatario in relazione al pagamento del canone di locazione, ovvero al rimborso delle spese per i servizi, per un periodo pari ad almeno dodici mensilità, anche non consecutive, negli ultimi ventiquattro mesi.

5. L'ente proprietario dispone, su istanza dell'interessato, la revoca del provvedimento di decadenza, qualora le condizioni di cui ai numeri da 1) a 4), della lettera a), del comma 1, relative al soggetto dichiarato decaduto, si modificano prima dell'esecuzione dello stesso provvedimento e il soggetto medesimo sia in possesso dei requisiti per l'accesso di cui all'articolo 7.

6. La decadenza dall'assegnazione:

- a) comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione;
- b) determina l'obbligo, per l'assegnatario, di rilascio dell'unità abitativa entro un termine non eccedente i sei mesi;
- c) costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetta a graduazioni o proroghe.

7. L'ente proprietario invia preavviso di decadenza all'assegnatario che si trovi in almeno una delle condizioni di cui al comma 1, lettera a), punti 1), 2), 3) e 4). Qualora a seguito di due ulteriori accertamenti annuali consecutivi, o di un accertamento biennale, risulti confermata la persistenza delle condizioni sopra previste, l'ente proprietario adotta, entro trenta giorni, il provvedimento di decadenza dall'assegnazione e lo comunica all'assegnatario.

## **TITOLO V**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE, ABROGAZIONE**

#### **Art. 26**

##### ***(Anagrafe dell'utenza e del patrimonio)***

1. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di verifica e controllo dei requisiti di permanenza, di determinazione dei canoni di locazione e delle funzioni relative alla gestione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici, gli enti proprietari e gli enti gestori provvedono alla realizzazione dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio delle suddette unità abitative e ne curano l'aggiornamento con cadenza almeno biennale.

#### **Art. 27**

##### ***(Fase sperimentale di attuazione del regolamento)***

1. Tenuto conto del carattere innovativo dei criteri di selezione e accesso ai servizi abitativi pubblici nonché dell'introduzione della piattaforma informatica regionale, le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore a seguito di un periodo di sperimentazione, decorsi sei mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione, fatti salvi gli eventuali interventi correttivi che si rendono necessari all'esito della sperimentazione.

2. Con provvedimento della Giunta regionale, da adottare entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente regolamento, sono stabiliti le modalità della sperimentazione e gli ambiti territoriali di riferimento.

#### **Art. 28**

##### ***(Norme transitorie e finali)***

1. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, l'assemblea dei sindaci approva il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi dell'articolo 4, comma 4. A tal fine, la

medesima assemblea designa il Comune capofila che provvede alla ricognizione di cui all'articolo 4, comma 2.

**2.** In sede di prima applicazione del presente regolamento, entro trenta giorni dall'approvazione del piano annuale di cui al comma 1, il Comune capofila emana l'avviso pubblico ai sensi dell'articolo 8.

**3.** Fino alla data di emanazione dell'avviso pubblico di cui al comma 2, i Comuni provvedono all'assegnazione delle unità abitative secondo le modalità previste dal regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 41, lettera m), L.R. 1/2000)". In tal caso, il contratto di locazione è stipulato ai sensi dell'articolo 16 del presente regolamento e trovano applicazione le disposizioni di cui al capo IV, titolo III e titolo IV del presente regolamento.

**4.** A decorrere dalla data di cui al comma 3 i bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, indetti ai sensi dell'articolo 6 del regolamento regionale 1/2004, e le graduatorie, provvisorie e definitive, pubblicate ai sensi dell'articolo 11 del medesimo regolamento regionale, cessano di avere efficacia.

**5.** Per coloro che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono già assegnatari, l'ente proprietario accerta, in sede di aggiornamento dell'anagrafe regionale dell'utenza di cui all'articolo 26, comma 9, della l.r. 16/2016, che la relativa condizione economica non superi la soglia indicata al punto 1) e punto 2), della lettera a), del comma 1, dell'articolo 25.

**6.** Per l'attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 26, comma 9, della l.r. 16/2016, l'ente proprietario può, in assenza di unità abitative disponibili, utilizzare le modalità relative alla valorizzazione di cui all'articolo 31 della l.r. 16/2016.

**7.** Coloro che, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, si siano resi morosi e abbiano rilasciato l'unità abitativa senza che nei loro confronti sia stato adottato il provvedimento di decadenza di cui all'articolo 18 del regolamento regionale 1/2004, possono presentare domanda di assegnazione, a condizione di aver previamente estinto il debito pregresso.

**8.** In sede di prima applicazione del presente regolamento, e comunque fino alla data del 31 dicembre 2018, i conviventi di fatto di cui all'articolo 1, comma 36, della legge 76/2016, possono presentare domanda di assegnazione anche se privi del requisito di cui alla lettera c), del comma 1, dell'articolo 6.

**9.** Fino all'entrata in vigore del regolamento regionale sui servizi abitativi sociali di cui all'articolo 32, comma 3, della l.r. 16/2016, per l'assegnazione degli alloggi in locazione a canone moderato continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al regolamento regionale 1/2004 anche ai fini dell'aggiornamento periodico della relativa anagrafe.

**10.** L'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio di cui all'articolo 4 del regolamento regionale 1/2004, da parte di Comuni, ALER e altri enti gestori dei servizi abitativi pubblici, se previsto nell'anno 2017, può essere effettuato entro il termine di cui all'articolo 26, comma 9, della l.r. 16/2016.

**11.** Le assegnazioni in deroga alla graduatoria, di cui all'articolo 14 del regolamento n. 1/2004, possono essere disposte sino alla data stabilita nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016.

**12.** Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, gli enti proprietari hanno la facoltà di assegnare le unità abitative, già concesse in locazione temporanea ai sensi della deliberazione della Giunta regionale n. 7061/2001, ai nuclei familiari di cui al punto 8, lettera b) della medesima deliberazione, che presentino apposita istanza, purché, alla suddetta data di entrata in vigore e all'atto di assegnazione, tali nuclei siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 7 del presente regolamento e sussista uno stato di necessità accertato dai servizi sociali del comune.

**Art. 29**

**(Abrogazione regolamento regionale 1/2014)**



1. Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 27 e 28, il regolamento regionale 1/2004(1) è abrogato a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. I risultati e gli effetti delle disposizioni abrogate ai sensi del comma 1, nonché gli atti adottati sulla base delle stesse restano validi. Tali disposizioni continuano ad applicarsi ai procedimenti amministrativi in corso, fino a loro conclusione.

Allegato 1 omissis

Allegato 2 omissis

**NOTE:**

1. Si rinvia al r.r. 10 febbraio 2004, n. 1, per il testo coordinato con le presenti modifiche.

Il presente testo non ha valore legale ed ufficiale, che è dato dalla sola pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia