



COMUNE DI TERNI

Direzione Welfare

Allegato 1

REGOLAMENTO COMUNALE

Attuativo della Legge Regionale 28 novembre 2003, n. 23 ss.mm.ii. (norme di riordino in materia di Edilizia Residenziale Sociale) modificata con Legge Regionale n. 2 del 26/02/2026 – Pubblicata nel BUR Regione Umbria n. 10 del 04/03/2026.

Modifiche approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del

REGOLAMENTO COMUNALE

INDICE

TITOLO I – Procedimento per la formazione della Graduatoria e per l’assegnazione degli alloggi di E.R.S.

Art. 1	(Oggetto del regolamento).....	Pag. 3
Art. 2	(Emanazione dei Bandi di concorso per l’assegnazione degli alloggi).....	Pag. 3
Art. 3	(Presentazione delle domande e formazione della Graduatoria Provvisoria).....	Pag. 4
Art. 4	(Formazione della Graduatoria definitiva).....	Pag. 5
Art. 5	(Commissione per l’assegnazione).....	Pag. 5
Art. 6	(Procedure di assegnazione alloggi di E.R.S. pubblica).....	Pag. 6
Art. 7	(Assegnazione e standard dell’alloggio).....	Pag. 7
Art. 8	(Modalità e procedure per la scelta)	Pag. 7
Art. 9	(Consegna dell’alloggio e termini per l’occupazione)	Pag. 8
Art. 10	(Controlli).....	Pag. 8

TITOLO II – Assegnazione di alloggi di E.R.S. pubblica ai sensi dell’art. 34 della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii. – Emergenza Abitativa.

Art. 11	(Individuazione delle situazioni di emergenza abitativa)	Pag. 9
Art. 12	(Quota di riserva).....	Pag. 10
Art. 13	(Requisiti per l’accesso).....	Pag. 10
Art. 14	(Domanda di partecipazione).....	Pag. 10
Art. 15	(Assegnazione alloggi di E.R.S. ai sensi dell’art.34, lett. e) L.R. 23/2003 e ss.mm.ii)	Pag. 10

Art. 16	(Istruttoria delle domande).....	Pag. 12
Art. 17	(Assegnazione dell'Alloggio).....	Pag. 12
Art. 18	(Norme finali ed abrogazioni).....	..Pag. 13

TITOLO I

PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA E PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.S.

ART. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Pubblica (di seguito E.R.S.), in attuazione della Legge Regionale 28 novembre 2003, n. 23 e ss.mm.ii.:
 - a) le condizioni di disagio aggiuntive ed i relativi punteggi, fino ad un massimo di punti 6, di cui all'art. 31, comma 2;
 - b) il procedimento di formazione delle graduatorie, provvisoria e definitiva, per l'assegnazione degli alloggi di E.R.S. pubblica, di cui all'art. 30, comma 5 e le relative modalità di pubblicazione, senza oneri aggiuntivi per la Regione Umbria;
 - c) i criteri e le procedure per la scelta dell'alloggio, la relativa consegna, l'eventuale rinuncia e i termini per l'occupazione, di cui all'art. 32 bis, comma 1.

Art. 2

Emanazione dei Bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi

1. Il Comune assegna gli alloggi di E.R.S. mediante Bando pubblico di concorso indetto su disposizione della Regione dell'Umbria, nel quale vengono indicati i requisiti per l'accesso, il termine per la presentazione della domanda e le modalità di compilazione della stessa.
2. Il Comune può, dandone comunicazione alla Giunta Regionale, emanare bandi annuali ed altri bandi speciali, così come previsto all'art. 30 della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii.
3. La Regione dell'Umbria con proprio Regolamento disciplina le condizioni soggettive ed oggettive di disagio ed i relativi punteggi per la formazione delle Graduatorie attribuendo ai

Comuni la facoltà di individuare ulteriori criteri e determinare i relativi punteggi da attribuire, complessivamente, fino ad un massimo di punti 6 ai sensi dell'art. 31, comma 2, della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii..

4. Il Comune di Terni, nell'esercizio della facoltà di cui al comma 3, ha individuato le seguenti condizioni di disagio, nonché ulteriori criteri, che devono sussistere alla data di pubblicazione del Bando di concorso ed ha attribuito i seguenti punteggi:

A. Residenza nel Comune di Terni per il richiedente/intestatario della domanda, da almeno 15 anni consecutivi alla data di emanazione del Bando
PUNTI 2

B. Nucleo familiare in cui l'unico percettore di reddito, sia alla data di emanazione del bando inoccupato, per aver perso il lavoro o cessato l'attività, al più tardi nei 24 mesi precedenti la pubblicazione del bando a causa di una delle seguenti circostanze (allegare idonea documentazione):
PUNTI 2

- ☐ Licenziamento, (*si esclude il licenziamento per giusta causa, per giustificato motivo soggettivo, per mancato superamento del periodo di prova, e le dimissioni volontarie non connesse a causa di crisi aziendale*);
- ☐ termine del contratto di lavoro a tempo determinato;
- ☐ collocamento in mobilità o in cassa integrazione per più di tre mesi;
- ☐ sopravvenuta grave malattia invalidante (*opportunamente documentata*);
- ☐ decesso del lavoratore;
- ☐ cessazione dell'attività a partita IVA;

C. nucleo familiare con presenza di figli di età compresa tra i 10 ed i 30 anni, studenti, studenti universitari/inoccupati/ disoccupati.
PUNTI 2

D. Donne sole o con figli a carico inserite in un progetto personalizzato di uscita dalla violenza entro i programmi attuati dai Servizi a ciò dedicati, in particolare Centro Antiviolenza (C.A.V.) e Casa Protetta ad indirizzo segreto (allegare idonea documentazione) PUNTI 2

E. Nucleo familiare richiedente composto esclusivamente da giovane dimesso dalle Comunità socio – educative residenziali nei due anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando, a conclusione di un progetto personalizzato.
PUNTI 2

F. Coniuge in fase di separazione con un figlio o più a carico (con totale o parziale affidamento), costretto a lasciare la propria abitazione all'altro coniuge (allegare idonea documentazione) PUNTI 1 per ogni figlio

Il richiedente può spuntare più opzioni ma potranno essere attribuiti esclusivamente i punteggi corrispondenti a condizioni di disagio opportunamente documentate e, in ogni caso, non potranno essere attribuiti più di punti 6, come previsto dal comma 2 del presente articolo.

Art. 3

Presentazione delle domande e formazione della graduatoria provvisoria

1. La domanda di partecipazione, redatta nella forma della autocertificazione, su apposito modulo approvato dalla Giunta Regionale, debitamente compilata e sottoscritta dal dichiarante, a pena di esclusione, deve pervenire al Comune di Terni secondo le modalità e nei tempi stabiliti nel Bando di concorso pubblico.
Alla domanda, il dichiarante deve allegare, a pena d'esclusione, copia del documento di identità in corso di validità.
2. La Regione dell'Umbria, per la gestione informatizzata delle domande, ha predisposto apposito programma gestito direttamente dall'ufficio amministrativo della Direzione Welfare, che provvede all'inserimento dei dati contenuti nelle domande pervenute on line ed acquisite al Protocollo Generale del Comune di Terni.
3. Concluso il termine di presentazione delle domande, nei successivi 60 gg./90 gg., termine variabile in riferimento al numero delle istanze, l'ufficio amministrativo della Direzione Servizi Sociali approva la graduatoria provvisoria e l'elenco degli esclusi così come predisposti dal programma informatico regionale in base ai dati inseriti ed inerenti le autodichiarazioni contenute nelle domande.
4. Nella suddetta graduatoria provvisoria le domande vengono inserite in ordine decrescente di punteggio e, a parità di punteggio, in ordine crescente di valore ISEE.
5. La graduatoria provvisoria e l'elenco degli esclusi vengono pubblicati all'Albo Pretorio on line del Comune di Terni, per 15 gg. consecutivi.
6. La pubblicazione equivale a notifica agli interessati ed il termine di cui al comma precedente, decorre dalla data di pubblicazione.

Art. 4

Formazione della graduatoria definitiva

1. Nel periodo di pubblicazione della graduatoria provvisoria e dell'elenco degli esclusi, di cui all'art. 3, commi 5 e 6, i soggetti interessati possono formulare richieste di regolarizzazione delle domande non formalmente corrette o richieste di riesame delle stesse mediante l'invio di apposita istanza scritta al Protocollo Generale del Comune di Terni ed indirizzata alla Direzione Welfare con la dizione "*istanza di regolarizzazione/riesame della domanda di partecipazione al Bando assegnazione alloggi di E.R.S.*". Alle suddette istanze gli interessati possono allegare tutta la documentazione ritenuta utile ad un favorevole accoglimento.
2. Nei successivi 15 gg. decorrenti dalla scadenza del termine di cui all'art.3, comma 5, l'ufficio amministrativo welfare esamina le istanze di regolarizzazione e di riesame pervenute e ne dispone l'accoglimento o il rigetto.

3. Qualora l'ufficio, nel corso degli accertamenti per l'accoglimento/rigetto delle istanze di regolarizzazione/riesame, verifichi la non veridicità del contenuto della dichiarazione, dispone l'esclusione della domanda di partecipazione al Bando Assegnazione alloggi di E.R.S. ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000.
4. All'esito delle suddette verifiche, previo esame delle istruttorie da parte della Commissione Assegnazione alloggi di E.R.S., l'ufficio amministrativo apporta le modifiche alla Graduatoria Provvisoria aggiornando il programma informatico regionale e formula la Graduatoria Definitiva e l'elenco degli Esclusi.
5. La pubblicazione equivale a notifica agli interessati.
6. Nella Graduatoria Definitiva gli aspiranti assegnatari vengono inseriti in ordine decrescente di punteggio ed, a parità di punteggio, in ordine crescente di valore ISEE.
7. La Graduatoria Definitiva conserva la sua validità fino alla pubblicazione della successiva Graduatoria definitiva formulata sulla base di un nuovo bando generale di assegnazione o ad altra data stabilita dalla Giunta Regionale con apposita deliberazione.

ART. 5

Commissione per l'assegnazione

1. E' istituita una Commissione, con funzioni inerenti la verifica formale dei requisiti di accesso e delle condizioni determinanti il punteggio nella graduatoria definitiva.
2. La Commissione, inoltre, prima dell'assegnazione definitiva del punteggio ha facoltà di verificare la sussistenza delle condizioni che hanno portato alla validazione degli elementi di attribuzione dei punti in sede istruttoria.
3. La Commissione è composta da 5 (cinque) membri, di seguito indicati, in attuazione di quanto previsto dall'art. 31/bis della L.R. 23/2003, come inserito dall'art. 37 della L.R. 05.10.2012 n.15 e modificato dalla L.R. 15/2021;
 - A) Dirigente della Direzione Welfare, in qualità di Presidente;
 - B) Responsabile Unico del Procedimento dell'Ufficio amministrativo della Direzione Welfare;
 - C) Rappresentante sindacale designato congiuntamente dalle organizzazioni sindacali degli assegnatari ovvero, in caso di mancanza di unanimità, secondo il criterio della maggiore rappresentatività delle organizzazioni medesime;
 - D) Esperto in materia giuridico – amministrativa, preferibilmente esterno all'amministrazione comunale;
 - E) Membro designato dall'ATER regionale.

La Commissione è composta, altresì, con le medesime modalità di designazione dei membri effettivi, da un membro supplente dell'esperto in materie giuridico-amministrative, da un membro supplente designato dall'ATER regionale e da un membro supplente designato dalle organizzazioni sindacali.

4. La Commissione per le assegnazioni viene formalmente costituita con Deliberazione della Giunta Comunale.
5. La Commissione ha competenza per il territorio comunale e resta in carica per anni 5 (cinque) e, comunque, fino alla costituzione delle unioni speciali di comuni di cui all'art. 8 della L.R. 18/2011 o all'entrata in vigore di normativa regionale innovativa.
6. Il Dirigente del Servizio ERS individuerà e nominerà un dipendente dell'Ufficio Alloggi del Comune di Terni a cui affidare le funzioni di verbalizzazione, le funzioni di Segreteria e di convocazione delle sedute della Commissione.
7. Le decisioni della Commissione sono assunte con la presenza di almeno 3 componenti e con voto favorevole della maggioranza dei presenti.
8. Possono partecipare alle sedute della Commissione due consiglieri comunali, uno di maggioranza ed uno di minoranza.
9. Il Consiglio Comunale nomina i consiglieri di cui sopra e due supplenti con le modalità previste dal regolamento dei lavori del Consiglio Comunale.
10. I consiglieri comunali partecipano senza diritto di voto ed a titolo gratuito.
11. Le date di convocazione della Commissione sono comunicate ai membri almeno tre giorni prima, anche in via informatica, mediante posta elettronica.
12. La Commissione per le assegnazioni, ogni tre mesi, trasmette alla Giunta Regionale una relazione in merito alla propria attività.

Art. 6

Procedure di assegnazione alloggi di E.R.S. pubblica

1. L'ufficio amministrativo competente, seguendo l'ordine della graduatoria definitiva, procede all'esame delle autocertificazioni contenute in domanda, verificando la veridicità delle stesse e per le condizioni soggettive ed oggettive dichiarate, non autocertificabili, richiede la documentazione agli aspiranti assegnatari, qualora non sia possibile acquisire d'ufficio la documentazione stessa.
2. La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata nel termine perentorio di 15 gg. dal ricevimento della richiesta e l'omessa presentazione di quanto necessario all'istruttoria della domanda comporta la non attribuzione del relativo punteggio.
3. Le richieste della documentazione vengono inviate agli interessati mediante raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo di residenza o altro indirizzo indicato in domanda; l'ufficio non risponde di eventuali disguidi postali e non provvederà all'invio di ulteriore richiesta.
4. Il risultato delle verifiche istruttorie, riassunto in apposita scheda, viene sottoposto all'esame della Commissione per le assegnazioni, per le decisioni di sua competenza.
5. La Commissione, previa verifica del possesso dei requisiti e delle condizioni soggettive e oggettive, provvede alla conferma o alla rettifica del punteggio e all'eventuale esclusione degli aspiranti assegnatari dalla graduatoria definitiva.

6. Le risultanze dei lavori della Commissione determinano l'ordine di assegnazione degli alloggi di E.R.S. pubblica.

ART. 7

Assegnazione e standard dell'alloggio

1. L'assegnazione degli alloggi avrà luogo con atti dirigenziali tenendo conto del numero degli alloggi, di volta in volta disponibili, della loro dimensione ai sensi dell'art. 32 bis della L. R. 23/2003 e ss.mm.ii. e della composizione del nucleo familiare assegnatario quale risultante dall'anagrafe comunale.
2. Il Comune si riserva la facoltà di scorrere l'ordine di assegnazione in relazione al rapporto tra il numero dei componenti il nucleo familiare assegnatario e l'idoneità degli alloggi disponibili.

Art. 8

Modalità e procedure per la scelta dell'alloggio

1. La scelta dell'alloggio, fra quelli disponibili per l'assegnazione ed idoneo al nucleo assegnatario, viene fatta dal richiedente o da persona da esso delegata, presso l'ufficio amministrativo della Direzione Welfare e alla presenza di almeno due dipendenti.
2. L'interessato viene convocato dall'ufficio amministrativo nel giorno e all'ora stabiliti, con le modalità ritenute più idonee. La scelta viene operata sulla base dei dati planimetrici dell'alloggio, messi a disposizione dall'A.T.E.R. Regione Umbria, Unità Operativa di Terni, che saranno forniti all'assegnatario unitamente ad ogni altra utile informazione in relazione all'ubicazione dell'alloggio ed alle sue caratteristiche. Della scelta effettuata, viene redatto apposito verbale.
3. La rinuncia all'assegnazione o il rifiuto degli alloggi disponibili per l'assegnazione e, comunque, idonei al nucleo familiare convocato, comporta l'automatica esclusione dalla graduatoria definitiva. La mancata presentazione alla convocazione per la scelta, senza giustificato motivo, comporta l'automatica esclusione dalla graduatoria definitiva.

Art. 9

Consegna dell'alloggio e termini per l'occupazione

1. L'ufficio amministrativo competente, a conclusione delle procedure di cui all'articolo precedente, trasmette gli atti all'A.T.E.R. Regione Umbria, Unità Operativa di Terni, che convoca l'interessato per la stipula del disciplinare di locazione e per la consegna delle chiavi.
2. L'assegnatario deve occupare l'alloggio assegnato entro il termine di 30 gg. successivi alla consegna delle chiavi. L'ufficio amministrativo verifica l'avvenuta occupazione nei termini sopra previsti mediante opportuni accertamenti.

Art. 10

Controlli

1. L'ufficio amministrativo ha facoltà di effettuare controlli per l'accertamento del corretto utilizzo degli alloggi da parte degli assegnatari e della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di cui all'art. 29, della Legge Regionale 23/2003 e ss.mm.ii.

TITOLO II

Assegnazione di alloggi di E.R.S. pubblica per situazioni di emergenza abitativa, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii.

Art. 11

Individuazione delle situazioni di emergenza abitativa

1. I Comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti sono tenuti a fornire una soluzione abitativa a nuclei familiari che versano in condizioni di grave emergenza assegnando loro alloggi di ERS, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 30.
2. Le assegnazioni di cui al comma 1 devono essere comprese tra il dieci per cento e il trenta per cento della disponibilità alloggiativa annuale di ciascun Comune con popolazione pari o superiore ai 15.000 abitanti, comunicata dall'ATER regionale ai sensi dell'articolo 32, comma 1.
3. La Giunta Comunale, annualmente, stabilisce la quota di riserva.
4. Le condizioni di emergenza sono individuate dai Comuni. Tra queste devono comunque essere inclusi:
 - a) sfratti esecutivi non prorogabili e non intimati per inadempienza contrattuale, inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica;
 - b) ordinanze di sgombero, emesse in data non anteriore a tre mesi;
 - c) sistemazione di profughi o di emigrati che intendono rientrare nel comune trasferendovi la residenza;
 - d) trasferimento per motivi di ordine pubblico di appartenenti alle Forze dell'ordine, alle Forze armate, al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e al Corpo di polizia penitenziaria;
 - e) sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio - terapeutico gestito dai Servizi sociali del Comune o dell'ASL;
 - f) sistemazione di locatari o proprietari di alloggi ricompresi in programmi urbani complessi che beneficino di contributo pubblico e che richiedono il rilascio dell'abitazione per interventi di recupero o demolizione e ricostruzione.
 - f bis) sistemazione di donne vittime di violenza che abbiano intrapreso un percorso di presa in carico presso i Servizi di cui al Titolo III, Capo V, della legge regionale 25 novembre 2016, n. 14 (Norme per le politiche di genere e per una nuova civiltà delle relazioni tra donne e uomini) e per le quali i Servizi stessi abbiano segnalato una particolare situazione di urgenza non altrimenti risolvibile;
 - f ter) sistemazione di persone vittime di atti di discriminazione e violenza, determinati in ragione dell'orientamento sessuale o dell'identità di genere, che abbiano intrapreso un percorso personalizzato presso i centri di ascolto di cui all'articolo 9, comma 2, lettera b) della legge regionale 11 aprile 2017, n. 3 (Norme contro le discriminazioni e le violenze determinate dall'orientamento sessuale e dall'identità di genere) e per le quali i centri stessi abbiano segnalato una particolare situazione di urgenza non altrimenti risolvibile;
 - f quater) decreto di trasferimento emesso all'esito di procedura esecutiva immobiliare di cui all'articolo 586 del codice di procedura civile, con contestuale ingiunzione di rilascio dell'immobile venduto a carico del proprietario esecutato avente residenza anagrafica nell'immobile stesso;
 - g) sistemazione di genitori separati o divorziati che, a seguito di provvedimento giudiziario di assegnazione della casa coniugale all'altro coniuge, versino in gravi condizioni di disagio economico e abitativo, anche in ragione dell'obbligo di corrispondere l'assegno di mantenimento per i figli. Per la permanenza nell'alloggio, è necessaria l'attestazione della regolarità dell'erogazione dell'assegno di mantenimento;

h) Sistemazione di persone e/o nuclei che usufruiscono del servizio di Pronto Intervento Sociale per senza fissa dimora, previa presa in carico formale da parte del servizio sociale professionale del Comune di Terni, il quale predisporrà apposita relazione, congiuntamente, ove ricorra la circostanza, ad altre istituzioni coinvolte (es. USL).

5. I richiedenti l'emergenza devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 29 della L.R. 23/2003 ss.mm.ii. Nel caso in cui i beneficiari non siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 29, le assegnazioni di cui al presente articolo sono effettuate a titolo provvisorio, per la durata dello stato di bisogno, e, comunque, per un periodo di tempo non superiore a due anni. Il canone di locazione è calcolato sulla base di quanto disposto dall'articolo 44, comma 1, lettera c).
6. Le assegnazioni di cui al comma 3, lettera f) sono provvisorie, per un periodo di tempo non superiore a quattro anni. Il canone di locazione è calcolato, sulla base della normativa regionale che disciplina la materia, con riferimento a quanto disposto dall'articolo 2, comma 3 della legge n. 431/1998.
7. Le assegnazioni di cui al comma 3, lettera e) permangono per la durata dello stato di bisogno. Le modalità di utilizzo e di manutenzione degli alloggi, nonché di pagamento del canone di locazione, che deve essere corrisposto all'ATER regionale dai Comuni, sono disciplinate nella convenzione all'uopo stipulata tra gli stessi.

Art. 12

Quota di riserva

La quota degli alloggi di ERS da riservare per situazioni di emergenza abitativa deve essere compresa tra il dieci per cento e il trenta per cento della disponibilità alloggiativa annuale comunicata da ATER, ai sensi dell'articolo 32, comma 1 e 2, L.R. n. 23/2003 e ss.mm.ii.

Nei casi previsti alla lettera f bis), "donne vittime di violenza", la quota di riserva non può superare l'8% della disponibilità annuale e le modalità di assegnazione sono regolamentate all'art. 34 ter della L.R. 23/2003 ss.mm.ii..

Art. 13

Requisiti per l'accesso

L'accesso alla graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di ERS per emergenza abitativa è consentito esclusivamente ai richiedenti che si trovano in una delle condizioni specificate dall'art. 11 del presente regolamento.

Art. 14

Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta su apposito modulo scaricabile on line dal sito internet del Comune di Terni.

Art. 15

Assegnazione alloggi ai sensi dell'art. 34 lettera e) della L.R. 23/2003 ss.mm.ii.

1. All'emergenza abitativa, per motivi socio-terapeutici, di cui all'art. 34 lett. e) della L.R. n. 23/2003 ss.mm.ii., è possibile destinare il 30% del totale degli alloggi riservati alle emergenze abitative previste dall'art. 34 (massimo 30% delle disponibilità annuali).
2. Tali assegnazioni costituiscono soluzioni provvisorie.
3. Le richieste per tali supporti abitativi, devono pervenire alla Direzione Welfare che provvede ad inserirle in una apposita graduatoria determinata dalle condizioni soggettive possedute dai nuclei familiari interessati.
4. Nel caso di parità di punteggio o di richieste superiori alle risorse a disposizione, si attribuirà priorità alle situazioni che presentano:
 - a) assenza o basso reddito effettivo;
 - b) assenza di riferimenti parentali o inesistente qualità delle relazioni familiari.
5. La richiesta deve essere supportata da apposita attestazione bilaterale rilasciata dai responsabili dei servizi territoriali competenti (servizio sociale del Comune e servizio specialistico) che ha in carico il nucleo familiare e/o un componente dello stesso. Tale attestazione certifica, sotto la responsabilità dei firmatari, la sussistenza e l'attualità di un progetto di intervento socio-terapeutico integrato.

Nell'attestazione devono essere indicati esclusivamente i dati necessari alla gestione amministrativa dell'assegnazione ovvero:

 - a) la durata prevista del progetto socio-terapeutico (salvo proroghe)
 - b) il periodo di tempo per il quale si richiede l'assegnazione provvisoria dell'alloggio, la quale è comunque soggetta a proroghe qualora ulteriori attestazioni dei servizi referenti confermino la prosecuzione del progetto socio-terapeutico oltre il termine inizialmente fissato
 - c) eventuali caratteristiche tecniche specifiche dell'alloggio (es. assenza barriere architettoniche), strettamente necessarie per l'attuazione dell'intervento
6. La Commissione per le Assegnazioni, in quanto organo con competenze giuridico-amministrative, è tenuta alla presa d'atto della suddetta attestazione e alla verifica della sua regolarità formale e non può esprimere valutazioni in merito alla natura e agli obiettivi del progetto socio-terapeutico, la cui titolarità e verifica restano esclusivamente in capo ai servizi sanitari e/o sociali proponenti.
7. Il servizio referente e proponente provvederà ogni 6 mesi ad effettuare le verifiche del progetto e ad inviarle all'ufficio competente del Comune.
8. Qualora dalla verifica emerga l'interruzione del progetto, il servizio deve immediatamente darne comunicazione all'Ufficio, che procederà alla revoca dell'assegnazione provvisoria. Il nucleo interessato dal provvedimento di revoca ha 30 giorni di tempo, dal ricevimento della comunicazione, per rilasciare l'alloggio e riconsegnarne le chiavi.
9. In conformità a quanto tassativamente stabilito dall'art. 34, comma 7, della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii., le assegnazioni di cui al presente articolo permangono per l'intera durata dello stato di bisogno, purché confermato dal soggetto proponente ai sensi del comma 7 del presente articolo.
10. Le modalità di utilizzo e di manutenzione degli alloggi nonché di pagamento del canone di locazione, che deve essere corrisposto ad ATER dal Comune, sono disciplinate in una convenzione all'uopo stipulata tra gli stessi.

11. Qualora il servizio referente e proponente l'assegnazione provvisoria sia un servizio dell'ASL, si stabilisce, secondo apposita convenzione, la modalità di pagamento del canone di affitto da rimborsare al Comune.
12. Sulla base delle risorse economiche possedute dal nucleo familiare assegnatario, il Comune può stabilire una contribuzione dell'assegnatario al pagamento del canone di locazione relativo all'alloggio assegnato.
13. I nuclei assegnatari devono partecipare, pena la decadenza dal presente beneficio, ad ogni bando di assegnazione di alloggi utile, al fine di definire la loro situazione abitativa.

Art. 16

Istruttoria delle domande

1. L'Ufficio competente provvede all'istruttoria delle domande, previa verifica dell'ammissibilità delle domande e della documentazione presentata.
2. Il risultato delle verifiche istruttorie, riassunto in apposita scheda, viene sottoposto all'esame della Commissione per le assegnazioni di cui all'art. 5 del presente regolamento, per le decisioni di sua competenza.
3. La Commissione, verificato il possesso dei requisiti e delle condizioni soggettive e oggettive, provvede all'indicazione della priorità di assegnazione degli alloggi, di cui al successivo comma 4.
4. Sono individuate le seguenti condizioni di priorità:
 - presenza di minori – punti 5;
 - presenza di persone con disabilità con percentuale non inferiore al 75% o con certificazione di cui all'art. 3, comma 3, della L. 104/1992 – punti 4;
 - genitori separati o divorziati che, a seguito di provvedimento giudiziario di assegnazione della casa coniugale all'altro coniuge, versino in gravi condizioni di disagio economico e abitativo, anche in ragione dell'obbligo di corrispondere l'assegno di mantenimento per i figli – punti 3
 - presenza di una o più persone ultrasessantacinquenni – punti 2;
 - persone e/o nuclei che usufruiscono del servizio di Pronto Intervento Sociale per senza fissa dimora – punti 1.
5. La graduatoria dell'emergenza abitativa è aperta in modo permanente, salvo aggiornamento trimestrale in presenza di nuove domande o nuovi alloggi.
6. Le assegnazioni di emergenza abitativa potranno essere soddisfatte fino a concorrenza degli alloggi disponibili ed in relazione all'adeguatezza degli alloggi rispetto alla composizione del nucleo familiare richiedente, così come previsto dal R.R. n. 5/2022 modificato dal R.R. n. 1/2026.
7. In presenza di persone con disabilità motoria, le assegnazioni in emergenza abitativa potranno essere soddisfatte solo in caso di disponibilità di alloggi adeguati, privi di barriere architettoniche.

Art. 17

Assegnazione dell'alloggio

1. Sulla base di quanto stabilito nel precedente art. 16 ogni assegnazione è disposta, conformemente alla reale disponibilità del patrimonio immobiliare di ERS ed agli standard abitativi, con apposita Determinazione Dirigenziale del Dirigente della Direzione Welfare del Comune.
2. L'assegnazione in emergenza abitativa è disposta a titolo definitivo, tranne che per le tipologie di emergenza per le quali è previsto un termine diverso dalla L. R. 23/2003 ss.mm.ii., sotto riportate:
 - a. Nel caso in cui il nucleo familiare non sia in possesso dei requisiti di cui all'articolo 29 della L.R. 23/2003 ss.mm.ii, le assegnazioni sono effettuate a titolo provvisorio, per la durata dello stato di bisogno e, comunque, per un periodo di tempo non superiore a due anni. Il canone di locazione è calcolato sulla base di quanto disposto dall'art. 44, comma 1, lettera c) della L.R. 28 novembre 2003 n. 23 ss.mm.ii.;
 - b. Le assegnazioni di cui all'art. 34, comma 3, lettera f), della L.R n. 23/2003 e ss.mm.ii, sono provvisorie, per un periodo di tempo non superiore a quattro anni. Il canone di locazione è calcolato, sulla base della normativa regionale che disciplina la materia, con riferimento a quanto disposto dall'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998;
 - c. Per le assegnazioni di cui all'art 34, comma 3 lett. e) della L.R n. 23/2003 e ss.mm.ii, si rimanda a quanto disposto all'art. 15 del presente Regolamento ovvero che le stesse permangono per la durata dello stato di bisogno. Le modalità di utilizzo e di manutenzione degli alloggi, nonché di pagamento del canone di locazione, che deve essere corrisposto ad ATER dal Comune, sono disciplinate nella convenzione all'uopo stipulata tra gli stessi.

Art. 18

Norme finali ed abrogazioni

1. Il presente Regolamento Comunale attuativo della L.R. 23/2003, modifica e sostituisce il precedente Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 43 del 29.03.2023.
2. Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento Comunale, si rimanda alla Legge Regionale 28 novembre 2003, n. 23 ss.mm.ii. e al Regolamento Regionale n. 5 del 2/12/2022 il quale è stato oggetto di modificazioni introdotte con il Regolamento Regionale n. 1 del 15 giugno 2026.



Allegato 2

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI SENSI DELL'ART. 35, COMMA 4, DELLO STATUTO COMUNALE - L.R. 28 novembre 2003 n. 23 "Norme di riordino in materia di Edilizia Residenziale Sociale" e ss.mm.ii.

MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE APPROVATO CON DCC N. 43 DEL 29.3.2023.

La legge regionale dell'Umbria 26 febbraio 2026, n. 2 pubblicata nel BUR Regione Umbria n. 10 del 4/3/2026 recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 28 novembre 2003 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale)" sono state apportate consistenti modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 23/2003, contenente le norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale introduce ulteriori modifiche alla legge regionale n. 23/2003 sull'edilizia residenziale sociale (ERP), con l'obiettivo di rendere l'accesso agli alloggi pubblici più equo e maggiormente orientato ai bisogni sociali.

Le principali novità della legge sono essenzialmente riassumibili nei seguenti:

- Eliminazione del requisito minimo di residenza o attività lavorativa nel territorio regionale o comunale per accedere agli alloggi ERP. La valutazione dell'accesso si concentra sulle condizioni di effettivo disagio abitativo e socioeconomico, in linea con gli orientamenti della giurisprudenza costituzionale;
- Nuovi criteri di priorità, con maggiore attenzione alle situazioni di fragilità, tra cui: famiglie numerose; genitori soli con figli; anziani con redditi bassi; persone con disabilità; quote riservate di alloggi per specifiche emergenze sociali, come:
 - persone sottoposte a sfratto;
 - donne seguite dai centri antiviolenza;
 - vittime di discriminazione;
 - persone inserite in progetti di vita individuali o di abitare condiviso.

Le novità introdotte dalla legge regionale citata hanno comportato di conseguenza l'aggiornamento del regolamento regionale n. 5 del 2/12/2022 mediante adozione di un nuovo regolamento regionale n. 1 del 15/6/2026 che ha in parte ridisegnato la procedura di assegnazione degli alloggi di ERS, nell'ambito del nuovo quadro normativo.

In materia di emergenza abitativa, la novella legislativa, recependo gli orientamenti della Corte Costituzionale, ha modificato l'art. 34 della L.R. 23/2003 recante "Assegnazioni per emergenza abitativa", demandando ai Comuni l'individuazione di eventuali ulteriori condizioni di disagio abitativo legate alle specificità ed alle esigenze del territorio in presenza delle quali attivare l'emergenza abitativa.

Con nota prot. n. 144622 del 23/6/2026, la Regione Umbria, ai fini della prossima emanazione del Bando ERS, comunicava ai comuni dell'Umbria la necessità di aggiornare il proprio regolamento per adeguarlo alle modifiche introdotte dalla L.R. 2/2026 e dal R.R. 1/2026.

In tale contesto normativo, pertanto, è maturata la necessità per il Comune di Terni di aggiornare il proprio regolamento attuativo della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii., approvato, da ultimo, con DCC n. 43 del 29/3/2023 nel quale **non** era regolamentata l'emergenza abitativa, per cui per la sua attuazione, si demandava alla normativa regionale.

Proprio per fronteggiare la carenza regolamentare e, ancor prima delle recentissime modifiche legislative regionali, l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto che il tema della "casa" rappresenta una delle principali emergenze sociali del territorio e ha avviato interventi specifici per affrontarla già nell'anno 2023, quando ha attivato formalmente la procedura prevista dalla normativa regionale di cui al citato art. 34 della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii., riservando fino al 20% degli alloggi di edilizia residenziale sociale disponibili ogni anno ai casi di emergenza abitativa, così come previsto dall'atto di indirizzo assunto con DGC n. 71 del 16.8.2023, con l'obiettivo di consentire assegnazioni di alloggi di ERS in deroga ai nuclei che si trovano in condizioni di particolare gravità, per assenza di un'abitazione adeguata.

Quindi, in attuazione del suddetto atto di indirizzo, con prot. n. 132382 del 18/8/2023 veniva pubblicato l'Avviso per l'emergenza abitativa, approvato con DD della Direzione Welfare n. 2309 del 18/8/2023 che consentiva l'assegnazione di sette alloggi di ERS ad altrettanti aventi titolo.

L'emergenza abitativa a Terni è un tema strutturale che coinvolge diversi aspetti: disponibilità insufficiente di alloggi pubblici, patrimonio ERS da ristrutturare e difficoltà di accesso al mercato privato degli affitti.

In sintesi, la situazione può essere descritta così:

- La domanda supera l'offerta;
- Le graduatorie per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica rimangono consistenti (domande Bando generale ERS 2023 ammesse 642 a fronte di n. 679 presentate) mentre il numero di abitazioni effettivamente disponibili è limitato (ultimo bando 87 alloggi assegnati); infatti, una parte rilevante del patrimonio abitativo pubblico necessita di interventi di manutenzione prima di poter essere assegnata.

Tra le principali criticità riscontrate vi sono:

- crescita del numero di nuclei familiari con redditi insufficienti a sostenere i canoni di mercato;
- aumento delle situazioni di sfratto o di fragilità sociale che richiedono interventi urgenti.

Negli ultimi mesi sono stati annunciati investimenti per incrementare il numero di abitazioni disponibili attraverso il recupero degli immobili pubblici. Secondo il Piano Casa illustrato nello scorso mese di giugno, una parte consistente dei finanziamenti regionali dovrebbe essere destinata proprio al recupero di centinaia di appartamenti presenti nel territorio ternano, con l'obiettivo di aumentare progressivamente l'offerta di edilizia pubblica.

Con la proposta di modifica del regolamento comunale attualmente vigente (DCC n. 43/2023), l'Amministrazione Comunale intende approntare una riforma del sistema dell'emergenza abitativa con **tre novità principali**:

- l'introduzione di un regolamento specifico sull'emergenza abitativa;
- una graduatoria aperta in modo permanente, così da poter assegnare gli alloggi disponibili senza attendere nuovi bandi straordinari e offrire risposte più rapide alle famiglie in difficoltà;
- istituzione di un tavolo permanente sul diritto all'abitare con le organizzazioni sindacali degli inquilini.

Il nuovo regolamento è composto da due TITOLI così distinti:

- **TITOLO 1** - Procedimento per la formazione della graduatoria e per l'assegnazione degli alloggi di E.R.S., composto da 10 articoli;

- **TITOLO II** - Assegnazione di alloggi di E.R.S. pubblica per situazioni di emergenza abitativa, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii., composto da 8 articoli.

Mentre il TITOLO 1 non subisce modifiche, il nuovo TITOLO II relativo all'emergenza abitativa sostituisce integralmente il precedente titolo II che disciplinava la mobilità degli assegnatari di alloggi di ERS, in quanto tale materia con la nuova normativa è stata sottratta alla competenza dei Comuni e attribuita ad ATER.

Le condizioni di emergenza individuate dal Comune sono le seguenti:

- a) sfratti esecutivi non prorogabili e non intimati per inadempienza contrattuale, inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica;
- b) ordinanze di sgombero, emesse in data non anteriore a tre mesi;
- c) sistemazione di profughi o di emigrati che intendono rientrare nel comune trasferendovi la residenza;
- d) trasferimento per motivi di ordine pubblico di appartenenti alle Forze dell'ordine, alle Forze armate, al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e al Corpo di polizia penitenziaria;
- e) sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio - terapeutico gestito dai Servizi sociali del Comune o dell'ASL;
- f) sistemazione di locatari o proprietari di alloggi ricompresi in programmi urbani complessi che beneficino di contributo pubblico e che richiedono il rilascio dell'abitazione per interventi di recupero o demolizione e ricostruzione.
- f bis) sistemazione di donne vittime di violenza che abbiano intrapreso un percorso di presa in carico presso i Servizi di cui al Titolo III, Capo V, della legge regionale 25 novembre 2016, n. 14 (Norme per le politiche di genere e per una nuova civiltà delle relazioni tra donne e uomini) e per le quali i Servizi stessi abbiano segnalato una particolare situazione di urgenza non altrimenti risolvibile;
- f ter) sistemazione di persone vittime di atti di discriminazione e violenza, determinati in ragione dell'orientamento sessuale o dell'identità di genere, che abbiano intrapreso un percorso personalizzato presso i centri di ascolto di cui all'articolo 9, comma 2, lettera b) della legge regionale 11 aprile 2017, n. 3 (Norme contro le discriminazioni e le violenze determinate dall'orientamento sessuale e dall'identità di genere) e per le quali i centri stessi abbiano segnalato una particolare situazione di urgenza non altrimenti risolvibile;
- f quater) decreto di trasferimento emesso all'esito di procedura esecutiva immobiliare di cui all'articolo 586 del codice di procedura civile, con contestuale ingiunzione di rilascio dell'immobile venduto a carico del proprietario esecutato avente residenza anagrafica nell'immobile stesso;
- g) sistemazione di genitori separati o divorziati che, a seguito di provvedimento giudiziario di assegnazione della casa coniugale all'altro coniuge, versino in gravi condizioni di disagio economico e abitativo, anche in ragione dell'obbligo di corrispondere l'assegno di mantenimento per i figli. Per la permanenza nell'alloggio, è necessaria l'attestazione della regolarità dell'erogazione dell'assegno di mantenimento;
- h) Sistemazione di persone e/o nuclei che usufruiscono del servizio di Pronto Intervento Sociale per senza fissa dimora, previa presa in carico formale da parte del servizio sociale professionale del Comune di Terni, il quale predisporrà apposita relazione, congiuntamente, ove ricorra la circostanza, ad altre istituzioni coinvolte (es. USL).

La graduatoria dell'emergenza abitativa è, pertanto, aperta in modo permanente per garantire il migliore soddisfacimento delle situazioni di disagio, salvo aggiornamento trimestrale in presenza di

nuove domande o nuovi alloggi; le assegnazioni potranno essere soddisfatte fino a concorrenza degli alloggi disponibili ed in relazione all'adeguatezza degli alloggi rispetto alla composizione del nucleo familiare richiedente, così come previsto dal R.R. n. 5/2022 modificato dal R.R. n. 1/2026.

La Direzione Welfare, provvede all'istruttoria delle domande, previa verifica dell'ammissibilità e della documentazione presentata.

Sulle risultanze delle verifiche istruttorie, decide la Commissione per le assegnazioni di cui all'art. 5 del regolamento medesimo che, verificato il possesso dei requisiti e delle condizioni soggettive e oggettive, provvede all'indicazione della priorità di assegnazione degli alloggi, di seguito indicate:

- presenza di minori – punti 5;
- presenza di persone con disabilità con percentuale non inferiore al 75% o con certificazione di cui all'art. 3, comma 3, della L. 104/1992 – punti 4;
- genitori separati o divorziati che, a seguito di provvedimento giudiziario di assegnazione della casa coniugale all'altro coniuge, versino in gravi condizioni di disagio economico e abitativo, anche in ragione dell'obbligo di corrispondere l'assegno di mantenimento per i figli – punti 3
- presenza di una o più persone ultrasessantacinquenni – punti 2;
- persone e/o nuclei che usufruiscono del servizio di Pronto Intervento Sociale per senza fissa dimora – punti 1

Di seguito si rimette una tabella sintetica esplicativa dei principali elementi sopra descritti.

Aspetto	Regolamento 2023 (DCC n. 43/2023)	Regolamento 2026 (nuovo)
Norma regionale di riferimento	L.R. 23/2003 modificata fino alla L.R. 15/2021; R.R. n. 5 del 2/12/2022.	L.R. 23/2003 aggiornata dalla L.R. n. 2 del 26/02/2026; R.R. 5/2022 modificato dal R.R. n. 1 del 15/06/2026.
Struttura	Due Titoli: Titolo I – procedimento graduatoria e assegnazione (artt. 1-10); Titolo II – Mobilità (artt. 11-16). Totale 16 articoli.	Due Titoli: Titolo I – assegnazione ordinaria (artt. 1-10, invariati nell'impianto); Titolo II – Emergenza abitativa (artt. 11-18). Totale 18 articoli.
Contenuto del Titolo II	MOBILITÀ negli alloggi ERS (art. 35 L.R.): finalità, condizioni di disagio con punteggi (inidoneità, sovraffollamento, sottoutilizzo, distanza), mobilità	EMERGENZA ABITATIVA (art. 34 L.R.): individuazione situazioni, quota di riserva, requisiti, domanda, assegnazioni socio-terapeutiche, istruttoria, assegnazione, norme finali.

	consensuale e d'ufficio.	
Mobilità volontaria/d'ufficio	Disciplinata dal regolamento comunale (artt. 11-16): protocollo con ATER, mobilità consensuale tra assegnatari e mobilità d'ufficio in caso di sottoutilizzo.	Articoli abrogati: la L.R. 2/2026 (art. 35) trasferisce la competenza all'ATER regionale, che emanerà bandi specifici (ISEE, minori, anziani, disabili).
Emergenza abitativa (art. 34)	Non disciplinata nel regolamento; gestita a parte con atto di indirizzo (DGC n. 71/2023) e avviso pubblico, riserva fino al 20% degli alloggi.	Disciplina organica nel nuovo Titolo II; quota di riserva tra 10% e 30% (max 8% per donne vittime di violenza).
Graduatoria emergenza	Basata su avvisi/bandi straordinari, senza carattere permanente.	Graduatoria aperta in modo permanente, con aggiornamento trimestrale in presenza di nuove domande o alloggi.
Punteggi di priorità emergenza	Non previsti (nel Titolo II erano previsti i punteggi per la mobilità, non per l'emergenza).	Minori 5; disabilità $\geq 75\%$ o L.104 4; genitori separati/divorziati in disagio 3; ultrasessantacinquenni 2; Sistemazione di persone e/o nuclei che usufruiscono del servizio di Pronto Intervento Sociale per senza fissa dimora - 1
Assegnazioni socio-terapeutiche (art. 34 lett. e)	Non regolamentate.	Fino al 30% degli alloggi riservati all'emergenza; attestazione bilaterale dei servizi; verifiche semestrali; convenzione con ATER.
Criteri di disagio aggiuntivi (Titolo I, art. 2)	Punteggi comunali aggiuntivi	Stessi criteri e punteggi (max 6 punti). Corretto il

	(residenza ≥15 anni, inoccupazione, figli 10-30 anni, antiviolenza, ecc.). Refuso all'art. 1 lett. a): “massimo punti 4”.	riferimento: art. 1 lett. a) allineato a “massimo punti 6” (art. 31 c.2).
Ufficio competente	Direzione Servizi Sociali.	Direzione Welfare (nuova denominazione).
Termini graduatoria provvisoria (art. 3)	60 giorni dalla chiusura delle domande.	60/90 giorni, in base al numero delle istanze.
Commissione per l'assegnazione (art. 5)	5 membri effettivi + supplenti (Dirigente presidente, RUP, sindacati, esperto giuridico, ATER); durata 5 anni.	Invariata: 5 membri effettivi + supplenti; medesima composizione e durata.
Tavolo sul diritto all'abitare	Non previsto.	Istituzione di un tavolo permanente con le organizzazioni sindacali degli inquilini.
Norme finali / efficacia	Sostituiva il regolamento approvato con DCC n. 122/2018; rinvio al R.R. 5/2022.	Sostituisce integralmente il regolamento del 2023 (DCC 43/2023), da ritenersi abrogato; rinvio al R.R. 5/2022 come modificato dal R.R. 1/2026.

La Dirigente

Dott.ssa Grazia Marcucci

In sostituzione della Dirigente Dott.ssa Donatella Accardo

giusto decreto sindacale prot n. 98357 del 26/6/2026

, 27/07/2026