

Quali sono i principali Diritti e Doveri degli assegnatari di un alloggio ERP destinato all'assistenza abitativa?

I diritti e i doveri degli assegnatari sono stabiliti:

- dalla normativa vigente,
- dal provvedimento di assegnazione (contratto di locazione) dell'alloggio,
- nella **Carta dei Servizi degli Inquilini**, generalmente predisposta dall'ente gestore, di agevole consultazione in quanto pubblicata sul sito *web* del medesimo.

Attenzione: la Carta dei Servizi di A.T.E.R. del Comune di Roma, pubblicata sul sito web dell'ente, (<https://www.aterroma.it/>) è rinvenibile al seguente link →

<https://trasparenza.aterroma.it/servizi-erogati/carta-dei-servizi-e-standard-di-qualita.php?id=52>

Quella di A.T.E.R. della Provincia di Roma al seguente link →

<https://www.aterprovinciadiroma.com/inquilini/diritti-e-doveri/>

Diritti dell'Assegnatario

Tra i principali **diritti** ricordiamo:

- **abitare nell'alloggio** assegnato e fruire dei servizi comuni e di tutti i servizi erogati dall'ente gestore;
- **vedersi applicato un canone proporzionato** al reddito del nucleo familiare e conforme agli *standard* previsti dalla normativa vigente.

Attenzione: l'assegnatario, pertanto, in caso di variazioni della propria situazione reddituale, ha diritto alla relativa variazione del canone E.R.P. (cfr art. 50, comma 2 quinquies, LR 27/2006);

cfr. anche il seguente link per la modulistica A.T.E.R. del Comune di Roma:

<https://www.aterroma.it/come-fare-per/come-presentare-le-istanze/revisione-canone-erp.html?id=5>

- **accedere agli atti e ai documenti** che lo riguardano, quelli relativi all'alloggio, ai servizi comuni, ex L. 241/90;

cfr. ad esempio modulistica rinvenibile sul sito web di A.T.E.R. del Comune di Roma al seguente link →

<https://www.aterroma.it/come-fare-per/presentare-le-istanze.html?id=1>



- **verificare la propria situazione**, effettuare pagamenti, stampare bollettini, presentare istanze e compiere altre attività, anche accedendo alla propria area riservata, nel **portale di A.T.E.R. del Comune di Roma** (inserendo codice utente e codice immobile) per gli alloggi gestiti da tale ente; ovvero nel portale di **Aequa Roma S.p.A.**, che dal 2018 gestisce tutte le attività relative alla Gestione Amministrativa e Contabile delle posizioni di utenza legate a beni di proprietà e immobili condotti in locazione da Roma Capitale cfr link → <https://www.aequaroma.it/patrimonio/erp>
- **aderire ad associazioni sindacali** di inquilini per la tutela dei propri diritti ed interessi;
- **presentare domande, istanze, reclami**;
- **cambiare alloggio** se quello assegnato non è (più) adatto alle esigenze del nucleo familiare (es. in caso di sopravvenuta inagibilità dichiarata dalle autorità competenti come nel caso della ASL), gravi motivi documentati (gravi necessità), esigenze di avvicinamento al posto di lavoro, necessità di assistenza a familiari soli o invalidi, barriere architettoniche, sovraffollamento o sovradimensionamento dell'alloggio in quanto gli spazi non risultano (più) adeguati rispetto alla effettiva consistenza del nucleo familiare cfr. Regolamento Regionale 2/2000, all'art. 25, comma 1, lettera a);

Attenzione: il cambio naturalmente deve essere previamente richiesto ed autorizzato dall'ente gestore, a pena di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio:

- **diritto al subentro** nell'assegnazione, ricorrendo i presupposti previsti dalla normativa vigente;
- **ampliamento del nucleo familiare**, ricorrendo i presupposti previsti dalla normativa vigente;
- **essere autorizzato a ospitare temporaneamente** presso l'alloggio soggetti terzi estranei al nucleo familiare assegnatario, al fine di assicurare l'assistenza all'assegnatario o ad altri componenti del nucleo familiare (es. badante);
- **coabitazione temporanea e precaria** (il titolare dell'assegnazione può chiedere che entrino temporaneamente nell'alloggio, a titolo precario, familiari per cui non sia ammesso l'ampliamento del nucleo familiare. L'autorizzazione alla coabitazione non attribuisce alcun diritto al coabitante, in particolare non dà diritto al subentro nell'assegnazione);

- **convivenza solidale**, ricorrendo i requisiti previsti dalla normativa vigente.

Modulistica

- Cfr. ad esempio modulistica rinvenibile sul sito web di Roma Capitale →
https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/assistenza_badante_comunitaria.pdf
https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/assistenza_badante_extracomunitaria.pdf
https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/assist_familiare_senza_contratto_lavoro.pdf
https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/assist_familiare_con_contratto_lavoro.pdf
- cfr ad esempio modulistica rinvenibile sul sito web di A.T.E.R. del Comune di Roma al seguente link →
<https://www.aterroma.it/come-fare-per/presentare-le-istanze.html?id=1>

Doveri dell'Assegnatario

Tra i principali **doveri** ricordiamo:

- **Pagare regolarmente il canone e gli oneri** accessori;
- **Avere cura dell'alloggio** mantenendolo in buono stato provvedendo alla piccola ed ordinaria manutenzione;
- **Usare l'alloggio per abitarvi** senza adibirlo ad attività di diversa natura (a meno che non sia diversamente stabilito nel contratto);
- **Rispettare i regolamenti vigenti** in materia per l'uso degli alloggi e dei servizi offerti dall'ente gestore, derivanti dalla normativa vigente e dall'atto di assegnazione (contratto di locazione) nonché:
- **il Regolamento Alloggi** (cfr regolamento-tipo di A.T.E.R. di Roma rinvenibile al seguente *link*→
https://trasparenza.aterroma.it/DOC_AT/disposizioni-general/atti-general/regolamenti-aziendali/2012/Regolamento-alloggi.pdf)
- **il Regolamento Autogestione** (cfr. regolamento-tipo di A.T.E.R. di Roma per l'autogestione dei servizi accessori, spazi comuni interni ed esterni e manutenzione da parte degli assegnatari degli alloggi e locali di proprietà e/o gestione dell' A.T.ER Di Roma rinvenibile al seguente *link* →
https://trasparenza.aterroma.it/DOC_AT/disposizioni-general/atti-general/regolamenti-aziendali/2012/RegolamentoAutGest.pdf

- **Abitare nell'alloggio in modo continuativo**, segnalando tempestivamente all'ente gestore i periodi di eventuale **allontanamento**, che dovranno essere **motivati, se superiori a 90 giorni**;
- **Non sub locare e/o cedere** l'alloggio;
- **Rispettare le norme di buon vicinato** e di civile convivenza;
- **Comunicare tempestivamente all'ente gestore eventuali variazioni** e informazioni che devono essere obbligatoriamente rese all'ente gestore, relative a redditi, nucleo familiare e/o a persone abitanti presso l'alloggio;
- **Riconsegnare** l'alloggio in caso di decadenza;
- **Non alloggiare in maniera stabile persone estranee** al nucleo familiare salvo espressa autorizzazione dell'ente gestore, ancorché a titolo gratuito (naturalmente non vi rientrano i casi di ospitalità brevi e occasionali ad esempio: il parente che viene a fare visita all'assegnatario per le festività natalizie etc.);
- **Non eseguire lavori e/o modifiche dello stato originario dell'alloggio** senza previa autorizzazione dell'ente gestore, e non eseguire opere abusive;
- **Trasmettere regolarmente i censimenti** anagrafici reddituali e patrimoniali da inoltrarsi all'ente gestore per l'adeguamento del canone e la verifica della permanenza dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio;

Focus sui Censimenti



Cosa sono i Censimenti ERP?

Per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica occorre soddisfare requisiti soggettivi e reddituali.

Tali requisiti, naturalmente, devono sussistere non solo al momento dell'invio della domanda, o al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

Essi, infatti, devono permanere anche in costanza di rapporto, ovvero per tutta la durata della locazione.

Ben può capitare, ad esempio, che nel tempo la **situazione anagrafica, patrimoniale e reddituale dell'assegnatario e/o dei componenti del nucleo familiare assegnatario**, migliori (ad es. perché un figlio ha trovato lavoro, ben retribuito) e che sia necessario adeguare il canone alle suindicate variazioni; o anche verificare il diritto alla permanenza nell'alloggio stesso, qualora vengano superati determinati limiti massimi reddituali.

Da chi, quando ed ogni quanto viene aggiornata la situazione anagrafica reddituale patrimoniale?

La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata:

- **su istanza degli interessati in qualsiasi momento;**
- e**
- **d'ufficio dagli enti gestori almeno ogni due anni;**

(cfr. L.R. 28 Dicembre 2006, n. 27 e Regolamento Regione Lazio n.2/2000 art. 14, comma 2)

A tale ultimo riguardo, si segnalano le prossime scadenze temporali:

- **A.T.E.R. Roma:**

Censimento Anagrafico Redditoale 2022 (redditi 2021).

- **Acquistare l'alloggio** qualora l'ente proprietario decida di porlo in vendita, a determinate condizioni.

Hanno diritto all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, purché in regola con il pagamento del canone, degli oneri e delle indennità prima della stipula dell'atto di compravendita:

- a) **gli assegnatari o, su richiesta dell'assegnatario, i componenti il nucleo familiare conviventi con l'assegnatario;**
- b) **i figli non conviventi dell'assegnatario**, su richiesta dell'assegnatario, purché in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (cfr. LR n.27/2006 art.48)

Su richiesta dell'assegnatario dell'alloggio, inoltre, per gli alloggi di pregio è prevista la possibilità di vendita ai **parenti entro il terzo grado non conviventi** (cfr Legge Regionale Lazio 28 dicembre 2006, n. 27; Delibera di Giunta Regione Lazio n. 410/2019 e n. 99/2021), **purché in possesso dei requisiti per la permanenza nell'Edilizia Residenziale pubblica**, con il riconoscimento, nell'atto di vendita, del **diritto di abitazione dell'intestatario dell'alloggio e del suo nucleo familiare**.

Attenzione: per le relative procedure specifiche, occorre fare riferimento alle procedure dettate nei CC.DD. PIANI DI VENDITA, O PIANI DI CESSIONE, nonché alle varie tipologie di alloggio cui essi si riferiscono, come ad esempio i

- PIANI DI VENDITA "LUPI"
- PIANI DI VENDITA ALLOGGI DI PREGIO

Procedura per l'acquisto

Gli enti proprietari comunicano ai soggetti aventi diritto, a mezzo raccomandata A/R, il prezzo della vendita e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

Gli aventi diritto, entro il termine indicato nella comunicazione decorrente dal ricevimento della comunicazione (salvo eventuali proroghe), dovranno manifestare, a

mezzo raccomandata A.R., la volontà di procedere all'acquisto alle condizioni indicate dagli enti gestori.

Gli alloggi acquistati **non possono essere alienati a terzi prima di 5 anni** dall'acquisto **e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo, fatto salvo il diritto di prelazione** dell'ente pubblico titolare di tale diritto previsto dall'art. 48, comma 10bis, della citata Lr n.27/2006.

A tal riguardo, infatti, occorre prima estinguere il diritto di prelazione all'acquisto dell'ente pubblico titolare di tale diritto, pagando il relativo prezzo.

Sono, inoltre, previste convenzioni per l'erogazione di mutui ipotecari a condizioni agevolate per i suindicati soggetti acquirenti.

Diritti e tutele degli inquilini assegnatari non acquirenti

Se nel nucleo familiare vi sono situazioni di **estremo disagio** ovvero vi sia presenza di **malati terminali o portatori di handicap con invalidità** pari a 2/3 la procedura di **alienazione viene sospesa**.

Se l'assegnatario ed il suo nucleo hanno tutti **un'età superiore ad anni 70 e non intendano, loro e i loro aventi causa, acquistare l'alloggio** posto in vendita, **gli enti gestori possono comunque vendere la nuda proprietà** mediante bandi di vendita ad asta pubblica resi noti, in ordine cronologico di svolgimento con i necessari dettagli e per Comuni, mediante pubblicazione in apposita sezione del sito dell'Ente proprietario e tempestivamente comunicati alla Regione per il medesimo fine, garantendo all'assegnatario e al proprio nucleo familiare come sopra individuato, pena la nullità dell'atto di compravendita, il diritto di abitazione.

Procedura di mobilità

*Ai sensi dell'articolo 48bis, comma 1bis, della l.r. n. 27/2006, per i "nuclei familiari i cui redditi risultino inferiori al limite fissato per la permanenza e non intendano procedere all'acquisto dell'immobile dovrà essere garantito, limitatamente al titolare e al suo nucleo familiare, in caso di attivazione di procedure di mobilità **a seguito del mancato acquisto, un trasferimento, ove possibile, all'interno del contesto sociale e territoriale di appartenenza, ovvero un alloggio insistente nello stesso quartiere o***



limitrofo. Gli enti gestori attivano tali procedure esclusivamente nella fase finale dei piani di vendita.”

Focus normativo sulla alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.





Alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Normativa essenziale di riferimento:

Fonti Statali:

- **Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e ss.mm.ii.** recante” *Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*” (Ultimo aggiornamento all'atto pubblicato il 31/12/2004)
- **Legge 8 agosto 1977, n. 513 e ss.mm.ii.** (Ultimo aggiornamento all'atto pubblicato il 20/04/2001), recante “Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica (cfr. in particolare art. 28)
- **Decreto Interministeriale del 24 febbraio 2015** (Ministero Delle Infrastrutture e dei Trasporti, Ministero Dell'economia E Delle Finanze ,Ministero Per Gli Affari Regionali e le Autonomie), **c.d. “Lupi”**, rubricato “ *Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.* “(GU n.115 del 20-5-2015), con cui, sulla scorta della base giuridica di cui al decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, recante “*Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015*”, sono state approvate procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali nonché degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati **anche in deroga alle disposizioni procedurali previste dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560;**

Fonti Regionali:

- **Legge Regionale Lazio 29 agosto 1991 n. 42 e ss.mm.ii.**(*Disciplina per la cessione in proprietà degli alloggi degli Istituti autonomi case popolari del Lazio costruiti senza il contributo o il concorso dello Stato*);



Scheda aggiornata al 20 01 2023 E.C