



Città di Palermo

Assessorato Innovazione Digitale e Rapporti funzionali con SISPI
Emergenza abitativa e Politiche sociali per la casa (inclusa assegnazione ERP)
Rapporti con le Comunità migranti e con la Consulta delle culture
Politiche giovanili - Igiene, Sanità e Farmacie
Canile municipale e diritti degli animali
Accoglienza dei migranti e Impiego sociale dei detenuti
mail: assessorato.innovazione@comune.palermo.it – tel. 091 7407311

Prot. n. AREG/968972

del 18/08/2026

Alla Dott.ssa Alessandra Lo Sicco
Alta Responsabilità U.O. Abitare Sociale

e, p.c. Dott.ssa Marina Pennisi
Dirigente dell'Area competente

OGGETTO: Direttiva Assessoriale - Standardizzazione delle procedure relative alle richieste di cambio alloggio degli assegnatari di immobili destinati all'emergenza abitativa.

La gestione del patrimonio abitativo destinato all'emergenza abitativa impone, in ragione della particolare scarsità delle risorse disponibili e della rilevanza sociale del servizio, l'adozione di procedure uniformi, trasparenti e rigorosamente coerenti con la normativa vigente.

L'U.O. Abitare Sociale è competente, tra l'altro, per la gestione della graduatoria dell'emergenza abitativa, per l'assegnazione degli alloggi ERP e degli immobili confiscati destinati a finalità abitative, nonché per le procedure relative al **cambio alloggio**. (Comune di Palermo)

VISTO il D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modificazioni e integrazioni, recante le norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e revisione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

VISTO il **Regolamento Interventi Abitativi del Comune di Palermo**, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 196 del 17 novembre 2020, che ha adeguato la disciplina degli alloggi confiscati alla normativa applicabile all'edilizia residenziale pubblica; (Comune di Palermo)

VISTE le disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, accessibilità e tutela delle persone con disabilità;

VISTE le disposizioni vigenti in materia di requisiti igienico-sanitari e di idoneità degli alloggi;

CONSIDERATO che l'attuale disponibilità del patrimonio abitativo comunale destinato all'emergenza abitativa è fortemente limitata e che gli immobili disponibili sono prevalentemente quelli che si rendono progressivamente disponibili a seguito di rilascio, decesso degli assegnatari, recupero del patrimonio, contrasto alle occupazioni senza titolo e alle occupazioni abusive, nonché degli interventi di manutenzione e riattazione;

CONSIDERATO che l'attuale politica abitativa comunale non può essere assimilata ad un servizio di intermediazione immobiliare finalizzato a consentire all'assegnatario la scelta discrezionale dell'immobile, della tipologia, della dimensione, delle caratteristiche o della zona della città di propria preferenza;



Città di Palermo

Assessorato Innovazione Digitale e Rapporti funzionali con SISPI
Emergenza abitativa e Politiche sociali per la casa (inclusa assegnazione ERP)
Rapporti con le Comunità migranti e con la Consulta delle culture
Politiche giovanili - Igiene, Sanità e Farmacie
Canile municipale e diritti degli animali
Accoglienza dei migranti e Impiego sociale dei detenuti
mail: assessorato.innovazione@comune.palermo.it – tel. 091 7407311

RILEVATO che l'accoglimento di richieste di cambio alloggio non riconducibili a comprovate condizioni oggettive previste dalla disciplina vigente rischia di ingenerare nell'utenza aspettative non corrispondenti alle effettive possibilità dell'Amministrazione e non sostenibili in relazione alla consistenza del patrimonio disponibile;

RILEVATO, altresì, che il principio di equità nell'utilizzo del patrimonio pubblico impone che ogni immobile che si renda disponibile sia destinato al soddisfacimento del bisogno abitativo secondo le procedure, le priorità e i criteri previsti dalla normativa e dagli atti amministrativi vigenti;

CONSIDERATO che l'attività dell'U.O. Abitare Sociale deve pertanto essere orientata a garantire il migliore e più razionale utilizzo del patrimonio disponibile, evitando che l'istituto del cambio alloggio venga trasformato in uno strumento per la ricerca di un'abitazione maggiormente gradita all'assegnatario;

SI DISPONE

1. Standardizzazione delle richieste

L'U.O. Abitare Sociale provveda a **standardizzare le procedure relative alle richieste di cambio alloggio**, predisponendo un apposito avviso e, ove necessario, una proposta di atto amministrativo di regolamentazione e/o standardizzazione della procedura, da sottoporre agli uffici competenti per le valutazioni di rispettiva competenza.

L'avviso dovrà rendere esplicito all'utenza che la richiesta di cambio alloggio **non costituisce un diritto alla sostituzione dell'immobile assegnato sulla base di preferenze personali**, né consente di opzionare una determinata zona del territorio comunale o una specifica tipologia immobiliare.

La domanda dovrà essere istruita esclusivamente quando sia riconducibile alle fattispecie ammesse dalla normativa e adeguatamente documentata.

2. Fattispecie oggettive rilevanti ai fini del cambio

Ferma restando la necessità di verificare puntualmente la disciplina applicabile al singolo caso, dovranno essere prese in considerazione, in particolare, le situazioni oggettive e documentate nelle quali la permanenza nell'alloggio assegnato non risulti più adeguata alle esigenze del nucleo familiare.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano tra le fattispecie da sottoporre a istruttoria:

a) sopravvenute condizioni di disabilità, invalidità o grave patologia, quando adeguatamente certificate dagli organismi competenti e tali da determinare una concreta incompatibilità tra le condizioni della persona e le caratteristiche dell'alloggio assegnato;

ciò potrà verificarsi, ad esempio, quando la presenza di barriere architettoniche impedisca o renda gravemente difficoltoso l'accesso all'alloggio, quando l'immobile sia collocato a un piano non raggiungibile da una persona non deambulante o quando l'ascensore esistente non presenti caratteristiche idonee alle necessità della persona interessata;



Assessorato Innovazione Digitale e Rapporti funzionali con SISPI
Emergenza abitativa e Politiche sociali per la casa (inclusa assegnazione ERP)
Rapporti con le Comunità migranti e con la Consulta delle culture
Politiche giovanili - Igiene, Sanità e Farmacie
Canile municipale e diritti degli animali
Accoglienza dei migranti e Impiego sociale dei detenuti
mail: assessorato.innovazione@comune.palermo.it – tel. 091 7407311

la condizione sanitaria dovrà essere **oggettivamente documentata e verificabile**, non potendo essere sufficiente una mera dichiarazione dell'interessato;

b) accrescimento del nucleo familiare, quando determinato da eventi oggettivi e documentabili, quali nuove nascite o altri eventi che comportino una variazione stabile della composizione del nucleo e determinino una situazione di sovraffollamento o di non adeguatezza dell'alloggio rispetto agli standard abitativi applicabili;

a titolo esemplificativo, potrà essere valutata la situazione di una coppia assegnataria che, a seguito della nascita di uno o più figli, si trovi in un alloggio non più adeguato alle nuove esigenze del nucleo;

c) decrescita del nucleo familiare e conseguente sottoutilizzo dell'alloggio, quando la fuoriuscita stabile di uno o più componenti determini una significativa sproporzione tra la dimensione dell'alloggio assegnato e le effettive esigenze del nucleo residuo;

in tale ipotesi, il cambio potrà essere finalizzato anche ad una più razionale utilizzazione del patrimonio pubblico, consentendo di destinare un alloggio di maggiore dimensione ad un nucleo familiare che presenti esigenze abitative coerenti con la maggiore superficie disponibile;

d) ulteriori fattispecie espressamente previste dalla normativa vigente, purché caratterizzate da requisiti oggettivi, documentabili e verificabili e purché la relativa valutazione sia compatibile con la disciplina degli alloggi ERP e degli immobili destinati all'emergenza abitativa.

3. Esclusione delle richieste fondate su mere preferenze

Non dovranno essere considerate idonee a fondare, di per sé, una richiesta di cambio alloggio le motivazioni riconducibili esclusivamente a:

- preferenza per un determinato quartiere o zona della città;
- desiderio di avvicinamento a familiari, amici o conoscenti, ove non ricorrano specifiche condizioni previste dalla normativa;
- preferenza per un determinato piano o per una particolare tipologia di immobile;
- maggiore gradimento per la distribuzione interna o per le caratteristiche estetiche dell'alloggio;
- desiderio di disporre di un immobile di maggiore valore, superficie o comfort in assenza dei presupposti normativi;
- generiche esigenze personali o familiari non comprovate;
- richieste finalizzate a ottenere un immobile ritenuto dall'assegnatario "più adatto" sulla base di valutazioni meramente soggettive.

Il Comune non può e non deve essere percepito come un'agenzia immobiliare pubblica deputata alla ricerca della "casa dei sogni" dell'assegnatario.

Tale chiarimento, pur potendo apparire particolarmente rigoroso, risulta necessario proprio per garantire correttezza, trasparenza e parità di trattamento nei confronti di tutti i cittadini che versano in condizioni di bisogno abitativo.



Città di Palermo

Assessorato Innovazione Digitale e Rapporti funzionali con SISPI
Emergenza abitativa e Politiche sociali per la casa (inclusa assegnazione ERP)
Rapporti con le Comunità migranti e con la Consulta delle culture
Politiche giovanili - Igiene, Sanità e Farmacie
Canile municipale e diritti degli animali
Accoglienza dei migranti e Impiego sociale dei detenuti
mail: assessorato.innovazione@comune.palermo.it – tel. 091 7407311

4. Assenza di diritto alla scelta della zona

Dovrà essere espressamente chiarito all'utenza che **la disponibilità di un alloggio non coincide con la disponibilità di un alloggio nella zona prescelta dal richiedente.**

Gli immobili che si rendono disponibili sull'intero territorio comunale concorrono, secondo le procedure vigenti, al soddisfacimento del bisogno abitativo e devono essere utilizzati secondo criteri di priorità, graduatoria, adeguatezza del nucleo familiare e caratteristiche dell'immobile.

Pertanto, l'eventuale indicazione di una zona di preferenza da parte dell'utente non potrà essere interpretata come diritto, vincolo o condizione per l'Amministrazione.

5. Tutela delle persone con disabilità e adeguatezza dell'alloggio

Particolare attenzione dovrà essere riservata alle situazioni nelle quali la presenza nel nucleo di persone con disabilità o con patologie invalidanti renda l'alloggio concretamente inidoneo.

In tali casi l'istruttoria dovrà essere svolta attraverso l'acquisizione della necessaria documentazione sanitaria e tecnica, verificando il rapporto tra la condizione della persona e le caratteristiche oggettive dell'immobile.

L'obiettivo dovrà essere quello di garantire, laddove sussistano i presupposti, l'assegnazione di un alloggio concretamente accessibile e compatibile con le esigenze della persona, senza trasformare tuttavia la condizione di disabilità in un titolo per ottenere una specifica abitazione o una determinata zona della città.

6. Animali d'affezione

Dovrà essere inoltre chiarito che il Comune di Palermo intende favorire, nel rispetto della normativa vigente, la convivenza con gli **animali d'affezione** anche all'interno degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Tale principio deve tuttavia essere temperato con il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie, della vivibilità dell'alloggio, della tutela degli altri componenti del nucleo familiare, dei diritti degli altri residenti nel condominio e degli animali stessi che noi intendiamo come Comune tutelare.

La detenzione di animali d'affezione non può pertanto costituire, di per sé, motivo per pretendere l'assegnazione o il cambio verso un immobile di maggiore superficie.

Il numero e la tipologia degli animali detenuti dovranno essere compatibili con gli spazi disponibili e con la necessità di assicurare condizioni igieniche e sanitarie adeguate, evitando situazioni di pregiudizio per l'assegnatario, per il nucleo familiare, per l'immobile e per l'intero contesto condominiale.

Laddove emergano situazioni di sovraffollamento animale, condizioni igienico-sanitarie inadeguate o problematiche tali da incidere sulla vivibilità dell'alloggio e delle parti comuni, dovranno essere attivati gli eventuali accertamenti e interventi di competenza.



Città di Palermo

Assessorato Innovazione Digitale e Rapporti funzionali con SISPI
Emergenza abitativa e Politiche sociali per la casa (inclusa assegnazione ERP)
Rapporti con le Comunità migranti e con la Consulta delle culture
Politiche giovanili - Igiene, Sanità e Farmacie
Canile municipale e diritti degli animali
Accoglienza dei migranti e Impiego sociale dei detenuti
mail: assessorato.innovazione@comune.palermo.it – tel. 091 7407311

7. Comunicazione all'utenza

L'U.O. Abitare Sociale dovrà predisporre un **avviso pubblico di chiarimento e informazione**, da pubblicare attraverso i canali istituzionali dell'Amministrazione, nel quale siano indicati in maniera semplice e comprensibile:

1. le condizioni che possono legittimare una richiesta di cambio;
2. la documentazione necessaria per dimostrare le condizioni dichiarate;
3. le fattispecie che non possono essere considerate sufficienti a fondare la richiesta;
4. le modalità di presentazione dell'istanza;
5. i criteri di istruttoria e di valutazione;
6. l'assenza di un diritto dell'assegnatario alla scelta dell'immobile o della zona;
7. la necessità di utilizzare il patrimonio che si rende concretamente disponibile, secondo le procedure e le priorità previste;
8. la possibilità che una richiesta, pur formalmente presentata, non possa trovare accoglimento in assenza di immobili disponibili e adeguati.

8. Razionalizzazione del patrimonio

La procedura dovrà essere informata al principio secondo cui il cambio di alloggio non rappresenta esclusivamente uno strumento di tutela dell'assegnatario, ma costituisce anche uno **strumento di razionale gestione del patrimonio pubblico**.

In particolare, nei casi di significativa sottoutilizzazione, dovrà essere valutata la possibilità di destinare alloggi di dimensioni maggiori a nuclei familiari che presentino effettive esigenze di maggiore spazio, nel rispetto della disciplina vigente e delle procedure previste.

Analogamente, gli alloggi che si rendano disponibili dovranno essere tempestivamente reinseriti nel circuito delle assegnazioni, una volta completati gli interventi necessari alla loro utilizzabilità.

9. Istruttoria e controlli

Ogni richiesta dovrà essere sottoposta a istruttoria amministrativa e, ove necessario, tecnica e sociale, verificando:

- la permanenza dei requisiti dell'assegnatario;
- la composizione effettiva del nucleo familiare;
- la documentazione sanitaria, ove richiesta;
- le caratteristiche dell'alloggio occupato;
- l'effettiva sussistenza della condizione di sovraffollamento o sottoutilizzo;
- la compatibilità dell'alloggio con le esigenze del nucleo;
- l'eventuale disponibilità di immobili idonei;
- ogni ulteriore requisito previsto dalla normativa e dalla regolamentazione comunale vigente.

La mera presentazione dell'istanza non determinerà alcun diritto automatico al trasferimento.

10. Conclusioni



Città di Palermo

Assessorato Innovazione Digitale e Rapporti funzionali con SISPI
Emergenza abitativa e Politiche sociali per la casa (inclusa assegnazione ERP)
Rapporti con le Comunità migranti e con la Consulta delle culture
Politiche giovanili - Igiene, Sanità e Farmacie
Canile municipale e diritti degli animali
Accoglienza dei migranti e Impiego sociale dei detenuti
mail: assessorato.innovazione@comune.palermo.it – tel. 091 7407311

La presente direttiva è finalizzata a garantire una gestione del patrimonio abitativo improntata a **legalità, trasparenza, equità, uniformità delle procedure e razionale utilizzo delle limitate disponibilità immobiliari.**

L'Amministrazione comunale intende continuare a tutelare con la massima attenzione il diritto all'abitare delle persone e dei nuclei familiari più fragili, ma tale tutela deve necessariamente essere esercitata attraverso criteri oggettivi e verificabili, evitando di alimentare aspettative che l'attuale consistenza del patrimonio comunale non consente di soddisfare.

Si chiede pertanto alla Dott.ssa Lo Sicco di procedere, con il coinvolgimento degli uffici competenti e d'intesa con la Dirigente dell'Area, alla predisposizione dell'**avviso di standardizzazione delle procedure per il cambio alloggio** e, ove ritenuto necessario sotto il profilo giuridico-amministrativo, di una proposta di determinazione o di altro idoneo atto amministrativo volto a formalizzare e rendere uniformi le modalità di gestione delle istanze.

Si dispone, infine, che le nuove modalità procedurali siano portate a conoscenza dell'utenza con adeguate forme di pubblicità e che, a decorrere dalla loro entrata in vigore, le istanze siano istruite secondo criteri uniformi, documentati e coerenti con la normativa vigente.

L'Assessore alle Politiche Abitative
Fabrizio Ferrandelli