



COMUNE DI PALERMO

AREA DELL'IGIENE E SALUTE, DELLE POLITICHE ABITATIVE E GIOVANILI - STAFF
CAPO AREA DELL'IGIENE E SALUTE, DELLE POLITICHE ABITATIVE E GIOVANILI -
UFFICIO DI STAFF CAPO AREA RESPONSABILE POLITICHE ABITATIVE,
ASSEGNAZIONE ERP, SALUTE, BENESSERE ANIMALE/CANILE COMUNALE -

Determinazione Dirigenziale N. 12036 Del 19/08/2026

OGGETTO: STANDARDIZZAZIONE DELLE PROCEDURE RELATIVE ALLE RICHIESTE DI CAMBIO ALLOGGIO DEGLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI DESTINATI ALL'EMERGENZA ABITATIVA.

Responsabile del Procedimento: MARINA PENNISI

Firmatario Determina: MARINA PENNISI / InfoCert S.p.A.

COMUNE DI PALERMO
AREA IGIENE, SANITA', POLITICHE
ABITATIVE E GIOVANILI

Via Montalbo, 249 - 90142 Palermo

Tel.091 740 9367

e-mail: igienesanita@comune.palermo.it

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

IL DIRIGENTE

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 nonché degli interventi di manutenzione e ristrutturazione;

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;

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;

VISTA la Direttiva assessoriale n. AREG/968972 del 18/08/2026

DETERMINA

Gestire le richieste di cambio alloggio secondo la seguente procedura:

1) 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;

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

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;

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;

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.

2) 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.

3)Animali d'affezione

L'A.C. 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.

4) 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.

Il Capo Area
D.ssa Marina Pennisi

Il Dirigente
MARINA PENNISI / InfoCert S.p.A.
(atto sottoscritto digitalmente)