



Accomodamenti e modifiche ragionevoli del contesto abitativo

Varie leggi federali richiedono ai fornitori di alloggi di apportare accomodamenti e modifiche ragionevoli per le persone con disabilità. Le leggi federali sulla non discriminazione che proteggono i disabili non riguardano solo gli inquilini e le persone in cerca di casa con disabilità, ma anche gli acquirenti e gli affittuari senza disabilità che vivono insieme o sono associati a persone con disabilità.

D: Chi può richiedere un accomodamento ragionevole o una modifica dell'alloggio?

Varie leggi federali richiedono ai fornitori di alloggi di apportare accomodamenti e modifiche ragionevoli per gli individui con disabilità. Le leggi federali sulla non discriminazione che proteggono i disabili non riguardano solo gli inquilini e le persone in cerca di casa con disabilità, ma anche gli acquirenti e gli affittuari senza disabilità che vivono insieme o sono associati a persone con disabilità. Queste leggi proibiscono anche ai fornitori di alloggi di rifiutarsi di accogliere persone con disabilità o di porre condizioni sulla loro permanenza, perché richiedono accomodamenti o modifiche ragionevoli.

D: Chi deve rispettare queste condizioni?

L'obbligo di fornire accomodamenti e modifiche ragionevoli si applica, senza limitazioni, a persone fisiche, società, associazioni e altri soggetti coinvolti nella fornitura di alloggi o di prestiti residenziali, inclusi i proprietari di immobili, i gestori di alloggi, i proprietari di case e le associazioni di condomini, gli istituti di credito, gli agenti immobiliari e i servizi di intermediazione. Questo si applica anche ai governi statali e locali, anche nel contesto dei vincoli urbanistici o di altre decisioni sulla destinazione dei terreni.

D: Cos'è un accomodamento ragionevole dell'alloggio?

Un accomodamento ragionevole è un cambiamento, un'eccezione o un adeguamento a una regola, politica, pratica o servizio che può essere necessario per permettere a una persona con disabilità di avere pari opportunità di utilizzare e godere di un'abitazione, compresi gli spazi pubblici e di uso comune, o per adempiere ai propri obblighi del programma. Si prega di

notare che la legge sugli americani con disabilità (ADA) si riferisce spesso a questi tipi di accomodamenti con il termine "modifiche".

Qualsiasi cambiamento nel modo in cui le cose vengono fatte abitualmente che consenta a una persona con disabilità di godere delle opportunità abitative o di soddisfare i requisiti del programma è un accomodamento ragionevole. In altre parole, gli accomodamenti ragionevoli eliminano le barriere che impediscono alle persone con disabilità di partecipare pienamente alle opportunità abitative, il che include sia le abitazioni private sia i programmi o le attività del governo federale. I fornitori di alloggi non possono richiedere alle persone con disabilità di pagare tariffe o depositi aggiuntivi o porre altre condizioni o requisiti speciali per un accomodamento ragionevole.

Poiché le regole, le politiche, le pratiche e i servizi possono avere un effetto diverso sulle persone con disabilità che su altre persone, trattare le persone con disabilità esattamente come gli altri a volte negherà alle persone con disabilità le stesse opportunità di godere di un'abitazione o di partecipare ad un progetto. Non tutte le persone con disabilità avranno bisogno di richiedere un accomodamento ragionevole. Tuttavia, tutte le persone con disabilità hanno il diritto di richiedere o ricevere un accomodamento ragionevole in qualsiasi momento.

Ai sensi della Sezione 504 e dell'ADA, le agenzie di edilizia popolare, altri fornitori di alloggi assistiti dal governo federale e gli enti governativi statali o locali sono tenuti a fornire e finanziare le modifiche strutturali per accomodamenti/modifiche ragionevoli.

D: Cos'è una modifica ragionevole dell'alloggio?

Ai sensi del Fair Housing Act (Legge sull'edilizia equa), una modifica ragionevole è una modifica strutturale apportata ai locali esistenti, già occupati o che saranno occupati da una persona con disabilità, al fine di consentirle il pieno godimento degli stessi. Modifiche ragionevoli possono includere modifiche strutturali all'interno e all'esterno delle abitazioni e nelle aree comuni e di uso pubblico. Gli esempi includono l'installazione di una rampa in un edificio, l'abbassamento della soglia di ingresso di un'unità o l'installazione di maniglioni in bagno. Ai sensi del Fair Housing Act, le discriminazioni vietate includono il rifiuto di consentire, a spese della persona con disabilità, le modifiche ragionevoli dei locali esistenti, già occupati o che saranno occupati da tale persona, nel caso in cui tali modifiche siano necessarie per consentirle il pieno godimento dei locali.

Ai sensi della Sezione 504, un fornitore di alloggi è tenuto a fornire e sostenere la modifica strutturale in quanto accomodamento ragionevole, a meno che non comporti un indebito onere finanziario e amministrativo o un'alterazione fondamentale del progetto. Se c'è un onere indebito o un'alterazione fondamentale, il fornitore è comunque tenuto a fornire qualsiasi altro accomodamento ragionevole, se non comporta un onere finanziario e amministrativo indebito per il fornitore specifico e/o non costituisce un'alterazione fondamentale del progetto.

Per altre informazioni, visitare la pagina delle domande frequenti sulla Sezione 504 (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opportunities/sect504faq).

Nota. Il requisito di soddisfare la richiesta di una persona in merito alle funzioni di accessibilità ai sensi della Sezione 504 è separato dall'obbligo del destinatario della richiesta di prevedere l'accessibilità dei locali e di tenere un inventario delle unità accessibili a disposizione delle persone con disabilità. Analogamente, ai sensi del Fair Housing Act, ci sono dei requisiti di

progettazione e costruzione per le proprietà, indipendentemente dall'obbligo di fornire modifiche ragionevoli. Altre informazioni su questi requisiti di accessibilità fisica sono disponibili nella pagina specifica:

(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/physical_accessibility)

D: Posso conoscere alcuni esempi di accomodamenti o modifiche ragionevoli?

- Assegnare un parcheggio accessibile per una persona con difficoltà motorie
- Consentire all'inquilino di trasferirsi in un'unità al piano terra
- Adeguamento del calendario dei pagamenti dell'affitto in considerazione dell'assistenza al reddito
- Aggiunta di un maniglione nel bagno dell'inquilino
- Consentire alla persona di presentare la domanda di alloggio con modalità differenti
- Consentire un animale di assistenza in un edificio "vietato agli animali domestici" per una persona sorda, cieca, che soffre di convulsioni o con una disabilità mentale. Ulteriori informazioni sugli animali di assistenza sono disponibili sulla pagina "Animali di assistenza" | HUD.gov / Dipartimento degli alloggi e dello sviluppo urbano degli Stati Uniti (HUD)
(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/assistance_animals)

D: Quali sono le informazioni che un fornitore può necessitare quando si richiede un accomodamento ragionevole o una modifica relativa all'alloggio?

Un fornitore ha il diritto di ottenere le informazioni necessarie per valutare se la richiesta di un accomodamento ragionevole o di una modifica è necessaria a causa della disabilità. Se la disabilità di una persona è ovvia, visibile o altrimenti nota al fornitore e se anche la necessità di un accomodamento o di una modifica è palese o conosciuta, il fornitore non può richiedere altre informazioni. Se la disabilità e/o la necessità di un accomodamento o di una modifica per la disabilità non è nota o evidente, il fornitore può richiedere le informazioni strettamente necessarie a valutare la disabilità e/o la necessità correlata alla disabilità in merito a tale accomodamento. Queste informazioni possono provenire dall'individuo che fa la richiesta, da un medico, da un gruppo di sostegno tra pari, da un'agenzia di servizi non medici o da una terza parte affidabile che conosca la disabilità dell'individuo. Nella maggior parte dei casi, la cartella clinica di una persona o informazioni dettagliate sulla natura della sua disabilità non sono necessarie per questa indagine; e ciò potrebbe essere inappropriato.

D: Un fornitore di alloggi può rifiutare un accomodamento o una modifica?

Un fornitore di alloggi può rifiutare una richiesta di un accomodamento o modifica ragionevole se la richiesta non è stata presentata da o per conto della persona con disabilità o se non vi è alcuna necessità correlata alla disabilità per tale accomodamento o modifica. Inoltre, una richiesta di accomodamento o modifica ragionevole può essere respinta se questo imporrebbe un indebito onere finanziario e amministrativo sul fornitore dell'alloggio o altererebbe sostanzialmente la natura del progetto. La determinazione dell'onere finanziario e

amministrativo indebito deve essere fatta caso per caso, coinvolgendo vari fattori. Se c'è un onere indebito o un'alterazione fondamentale, il fornitore è comunque tenuto a fornire qualsiasi altro accomodamento ragionevole, se ciò non comporta un onere finanziario e amministrativo indebito e/o non costituisce un'alterazione fondamentale del progetto.

Quando un fornitore di alloggi nega un accomodamento o una modifica, dovrebbe discutere con il richiedente se esistono delle soluzioni o modifiche alternative che possano soddisfare efficacemente le esigenze legate alla disabilità del richiedente, senza un'alterazione fondamentale delle operazioni del fornitore e senza imporre costi finanziari e oneri amministrativi indebiti. Come parte di questo processo interattivo, il fornitore di alloggi dovrebbe riconoscere che l'individuo che richiede l'accomodamento o la modifica ha una maggiore familiarità con la sua disabilità ed è nella posizione migliore per determinare quale tipo di aiuto o servizio sarà efficace per soddisfare le necessità correlate alla disabilità. Queste discussioni si traducono spesso in un accomodamento o una modifica efficace per il richiedente che non comporti un indebito onere finanziario e amministrativo per il fornitore.

D: Cosa posso fare se il fornitore di alloggi non ha riconosciuto o ha rifiutato la mia richiesta, o non siamo riusciti a raggiungere un accordo in merito all'accomodamento ragionevole o alla modifica?

Un fornitore ha l'obbligo di fornire risposte tempestive alle richieste di accomodamento ragionevole. Un ritardo ingiustificato nel rispondere a una richiesta di accomodamento ragionevole può essere considerato come un'inadempienza. Il mancato raggiungimento di un accordo su una richiesta di accomodamento è a tutti gli effetti una decisione del fornitore di non concedere l'accomodamento richiesto. Se una persona con disabilità ritiene di essere stata oggetto di una discriminazione, il che include un rifiuto ingiusto da parte di un fornitore di soddisfare una richiesta di accomodamento ragionevole, può presentare un reclamo (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint) all'Ufficio per l'edilizia equa e le pari opportunità (FHEO - Office of Fair Housing and Equal Opportunity). Se l'individuo a cui è stato negato un accomodamento presenta un reclamo al FHEO per contestare tale decisione, l'Ufficio per le abitazioni e lo sviluppo urbano (HUD - Housing and Urban Development) (o l'agenzia statale o locale che riceve il reclamo) esaminerà le prove alla luce della legge applicabile e valuterà se il fornitore ha violato quella legge.

D: Quali leggi sono applicabili alle richieste di accomodamenti ragionevoli?

Il Fair Housing Act (Legge sull'edilizia equa)

Ai sensi del Fair Housing Act, un accomodamento ragionevole è un cambiamento, un'eccezione o un adeguamento rispetto a una regola, politica, pratica o servizio. Per il Fair Housing Act è illegale rifiutare di apportare adattamenti ragionevoli a regole, politiche, pratiche o servizi quando tali adattamenti possono essere necessari per offrire pari opportunità di utilizzare e godere di un'abitazione e di aree pubbliche e di uso comune alle persone con disabilità.

Inoltre, il Fair Housing Act vieta a un fornitore di alloggi di rifiutare di autorizzare, a spese della persona con disabilità, le modifiche ragionevoli dei locali esistenti, già occupati o che saranno occupati da tale persona, nel caso in cui tali modifiche siano necessarie per consentirle il pieno godimento dei locali.

La Sezione 504

A differenza del Fair Housing Act, la Sezione 504 non distingue tra accomodamenti ragionevoli e modifiche ragionevoli. Invece, entrambi sono inglobati nel termine "accomodamenti ragionevoli". Ai sensi della Sezione 504, l'obbligo di apportare accomodamenti ragionevoli si applica a qualsiasi modifica che potrebbe essere necessaria per fornire pari opportunità di partecipazione a qualsiasi programma o attività a livello federale. Ciò include un cambiamento, un adattamento o una modifica a una politica, un programma, un servizio, una struttura o un posto di lavoro che consentirà a una persona con disabilità di partecipare pienamente a un programma, di usufruire di un servizio, di vivere in un alloggio o di svolgere un lavoro. Gli accomodamenti ragionevoli includono anche eventuali modifiche strutturali che potrebbero essere necessarie. Gli adattamenti ragionevoli possono includere modifiche che possono essere necessarie affinché la persona con disabilità possa utilizzare e godere di un'abitazione, compresi gli spazi pubblici e di uso comune, o partecipare a un programma o attività del governo federale. Ai sensi della Sezione 504, gli accomodamenti ragionevoli devono essere forniti e finanziati da chi offre l'alloggio a meno che tale fornitura non costituisca un onere finanziario e amministrativo indebito o un'alterazione fondamentale del progetto. In tal caso, il fornitore è comunque tenuto a fornire qualsiasi altro accomodamento ragionevole, se non comporta un onere finanziario e amministrativo indebito per il fornitore specifico e/o non costituisce un'alterazione fondamentale del progetto. Oltre all'obbligo legale di effettuare gli accomodamenti ragionevoli ai sensi della Sezione 504, il regolamento dell'HUD della Sezione 504 prevede l'implementazione di "adeguamenti abitativi" secondo la norma 24 C.F.R. § 8.33.

Legge sugli americani con disabilità (ADA)

È una legge simile e basata sui requisiti per un accomodamento ragionevole della Sezione 504; i Titoli II e III dell'ADA richiedono agli enti pubblici di apportare modifiche ragionevoli a politiche, pratiche o procedure per evitare discriminazioni. Tale obbligo si applica, a meno che l'ente pubblico non sia in grado di dimostrare che le modifiche altererebbero sostanzialmente la natura del suo servizio, programma o attività (Titolo II); o la struttura ricettiva pubblica sia in grado di dimostrare che apportare tali modifiche altererebbe sostanzialmente la natura dei beni, servizi, agevolazioni, privilegi, vantaggi o alloggi (Titolo III). Per ulteriori informazioni, consultare la pagina dell'ADA del Dipartimento di Giustizia (<http://www.usdoj.gov/crt/ada/adahom1.htm>).

D: Quali sono gli elementi essenziali di una richiesta di accomodamento o modifica ragionevole?

La richiesta di accomodamento o modifica non deve essere presentata per iscritto, anche se si consiglia di documentare la richiesta. Le informazioni che dovrebbero essere incluse in una richiesta di accomodamento o in una lettera relativa a una modifica includono:

- Informazioni adeguate sul destinatario.
- Nome della persona che richiede un accomodamento ragionevole o una modifica.
- Se la persona è un inquilino lo deve dichiarare e includere l'indirizzo.

- Dichiarazione che, in quanto persona con disabilità, si sta richiedendo un accomodamento ragionevole o una modifica.
- Indicare quale accomodamento ragionevole o modifica si sta richiedendo.
- Citare la legge applicabile.
- Includere la documentazione di un medico che dichiara che l'accomodamento è necessario, se questo è richiesto e se la necessità dell'accomodamento o della modifica a causa di una disabilità non è chiaramente visibile.
- Esempio

Giovanna Inquilina
Edificio 522 Appartamento 5
West Missoula, Wisconsin 10243

Giovanni Proprietario
Manager dell'edificio 522
West Missoula, Wisconsin 10243

Caro Giovanni,
Sono un inquilino dell'edificio 522, appartamento 5, West Missoula, Wisconsin 10234. Chiedo un accomodamento ragionevole o una modifica in quanto persona disabile ai sensi del Fair Housing Act. A causa della mia disabilità, richiedo l'uso di un cane guida. Chiedo un accomodamento ragionevole della vostra politica che vieta gli animali domestici per permettermi di tenere il cane guida nel mio appartamento. Includo una lettera del mio medico che documenta la mia necessità di un cane guida. Si prega di rispondere a questa richiesta entro 20 giorni lavorativi.
Distinti saluti,
Giovanna Inquilina

D: Che tipo di animali possono essere ospitati ai sensi del Fair Housing Act?

Le persone con disabilità possono richiedere di tenere un animale di assistenza come accomodamento ragionevole rispetto alle restrizioni sugli animali domestici di un fornitore di alloggi. Un animale di assistenza è un animale che lavora, fornisce assistenza o svolge compiti a beneficio di una persona con disabilità; o fornisce supporto emotivo che allevia uno o più effetti specifici della disabilità di una persona. Un animale di assistenza non è un animale domestico.

D: Come posso sporgere una denuncia se ritengo che il mio diritto alla casa sia stato violato?

I reclami possono essere presentati all'Ufficio per l'edilizia equa e le pari opportunità (FHEO) a livello nazionale e alle agenzie locali e statali in base alle leggi locali e statali.

FHEO Online

Si può presentare un reclamo al FHEO online in inglese (<https://portalapps.hud.gov/FHEO903/Form903/Form903Start.action>) o in spagnolo (https://portalapps.hud.gov/AdaptivePages/HUD_Spanish/Espanol/complaint/complaint-details.htm).

FHEO Email

Si può scaricare questo modulo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12150.PDF). Disponibile anche in:

- Arabo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12147.PDF)
- Cambogiano (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12148.PDF)
- Cinese (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12149.PDF)
- Coreano (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12151.PDF)
- Russo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12152.PDF)
- Somalo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_20596.PDF)
- Spagnolo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12153.PDF)
- Vietnamita (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12154.PDF)

Compilare e inviare tramite e-mail all'ufficio FHEO locale all'indirizzo e-mail Contact FHEO | HUD.gov/ Dipartimento degli alloggi e dello sviluppo urbano degli Stati Uniti (HUD) (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo).

FHEO Telefono

Può parlare con uno specialista del FHEO chiamando il numero 1-800-669-9777 o 1-800-877-8339.

Si può anche chiamare l'Ufficio FHEO regionale ai numeri di telefono sulla pagina Contatti FHEO | HUD.gov / Dipartimento degli alloggi e dello sviluppo urbano degli Stati Uniti (HUD) (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo).

FHEO Posta

Si può stampare questo modulo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12150.PDF). Disponibile anche in:

- Arabo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12147.PDF)
- Cambogiano (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12148.PDF)
- Cinese (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12149.PDF)
- Coreano (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12151.PDF)
- Russo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12152.PDF)
- Somalo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_20596.PDF)
- Spagnolo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12153.PDF)
- Vietnamita (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12154.PDF)

Compilare e inviare tramite e-mail all'ufficio FHEO regionale all'indirizzo e-mail Contatti FHEO | HUD.gov / Dipartimento degli alloggi e dello sviluppo urbano degli Stati Uniti (HUD) (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo)

Fonti:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/reasonable_accommodations_and_modifications

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/assistance_animals

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

Ha bisogno di parlare con qualcuno?

I nostri consulenti specializzati (Information Specialist) sono a disposizione per rispondere alle sue domande. Chiami il numero verde 1-800-539-7309 dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 20:00 EST (Ora Standard Orientale USA) o invii una domanda online all'indirizzo

<https://www.ChristopherReeve.org/Ask>.

Le informazioni contenute in questo documento sono state presentate ai fini di educarla e di informarla sulle paralisi e sui loro effetti. Nulla di quanto contenuto in questo documento dovrebbe essere interpretato per, né è inteso a, essere usato ai fini di una diagnosi o trattamento medico. Non dovrebbe essere usato in sostituzione del consiglio del suo medico o di un altro operatore sanitario qualificato. Se dovesse avere qualsiasi domanda concernente la salute, chiami o si rechi prontamente dal suo medico o da un altro operatore sanitario qualificato. Consulti sempre il suo medico o un altro operatore sanitario qualificato prima di iniziare un nuovo trattamento, dieta o programma di fitness. Non dovrebbe mai ignorare i consigli medici o ritardare la ricerca di tali pareri a causa di qualcosa che ha letto in questo documento.

Questa pubblicazione è supportata dall'Amministrazione per la Vita Comunitaria (ACL), Dipartimento della Salute e dei Servizi Umani degli Stati Uniti (HHS) come parte di una sovvenzione finanziaria per un totale di \$ 8.700.000 finanziata al 100% da ACL/HHS. I contenuti sono quelli dell'autore(i) e non rappresentano necessariamente le opinioni ufficiali, né un'approvazione, da parte di ACL/HHS o del governo degli Stati Uniti.